

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2026

Valutazione dei beni immobili e mobili di proprietà della Società

ALFATHERM SPA con Socio Unico

Con sede in Gorla Minore (VA) Via Colombo n. 275

C.F./P.I. 04030960969

E precisamente:

immobili in provincia di Varese:

Lotto A complesso Produttivo in Gallarate Via O. Custodi, n. 25

Lotto B complesso Produttivo in Gorla Minore Via Cristoforo Colombo, n. 275

Lotto C area e fabbricato ad uso mensa in Vedano Olona via per Venegono

Lotto D complesso industriale da riconvertire in Venegono Superiore, Via G. Marconi, n. 25

Mobili ubicato presso lo stabilimento di Gorla Minore e Varese:

Impianti – macchinari – attrezzature – arredi – computer

Magazzino ubicato presso lo stabilimento di Gorla Minore e Gallarate:

Materie prime – semilavorati – prodotti finiti giacenze riferite alla data del 31/08/2025

La stima è riferita alla data del 31/12/2025

Indice		
Premesse – Limiti dell’incarico	pag.	2
Brevi cenni del tipo di produzione che svolge la Società oggetto della presente	pag.	3
Beni immobili	pag.	3
Descrizione tecnica	pag.	3
Lotto A - stabilimento in dismissione in Gallarate	pag.	3
Lotto B - stabilimento produttivo in Gorla Minore	pag.	5
Lotto C - area e fabbricato in Vedano Olona	pag.	8
Lotto D - complesso industriale dismesso in Venegono Superiore	pag.	9
Ispezione ipotecaria in capo alla Società ALFATHERM SPA Cons. Varese e Milano 2	pag.	11
Situazione catastale	pag.	22
Situazione urbanistico - comunale	pag.	27
Criteri di stima e aspetti legati all'applicazione dell'alternativo scenario liquidatorio	pag.	44
Stima beni immobili nei diversi scenari valutativi	pag.	58
Beni mobili	pag.	70
Descrizione delle linee produttive	pag.	70
Criteri di stima e considerazioni di natura estimativa	pag.	79
Scenari estimativi in continuità - pronto realizzo - alternativo scenario liquidatorio	pag.	82
Riepilogo di stima immobiliare e mobiliare	pag.	96
Rimanenze	Pag.	106

Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, assicurato per l'attività professionale con polizza professionale IPB0014566 AIG EUROPE S.A, è stato incaricato dalla Società Alfatherm Spa nella persona del Legale Rappresentante, di procedere alla stima dei beni immobili e mobili, nell'ambito di una proposta di oncordato preventivo nel CCII (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza) è il **D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136**, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 27 settembre 2024.

L'incarico è stato ampliato alla verifica della conformità degli impianti e quindi se siano o meno muniti del marchio CE o in alternativa adeguati alle normative previste dalla direttiva 42/2006/CE.

Infine è stato conferito l'incarico di procedere con la stima delle rimanenze, tenuto conto della data di riferimento peritale.

Lo stesso ha effettuato tutte le indagini necessarie per redigere l'elaborato estimativo, secondo quanto previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile, nei limiti di quanto di seguito riportato, tenuto conto delle limitate tempistiche concesse secondo quanto previsto dalle norme sulla crisi di impresa.

B. Limiti dell'incarico

1. La situazione urbanistico comunale è stata reperita attraverso le verifiche documentali prodotte dalla società e/o recuperate attraverso indagini presso i pubblici uffici del Comune;
2. La società ha dichiarato che gli impianti di messa a terra, elettrico ed idrico sanitario sono a norma;
3. La Società ha dichiarato che ad oggi il certificato prevenzione incendi per il sito produttivo di Gorla Minore, deve essere oggetto di rinnovo con interventi all'impiantistica ed alle opere strutturali;
4. In merito allo stato ambientale il sottoscritto ha preso atto che alcuni siti industriali sono stati oggetto di approfondimento, mentre per quelli attivi di Gorla Minore, non è dato sapere come sia la situazione del sottosuolo;
5. In merito alla presenza di amianto, il sottoscritto ne ha preso atto attraverso la documentazione di monitoraggio fornita dalla Società;
6. Per le aree oggi dismesse, la società ha fornito dei progetti di fattibilità con i coefficienti di edificazione sottoposti all'approvazione preliminare degli uffici tecnici comunali;

7. In merito alla stima dei beni mobili, il dettaglio dei cespiti è stato fornito dalla Società, così come la specifica degli impianti con e senza marchio CE il sottoscritto ne ha preso atto ed effettuato le opportune verifiche con controllo a campione.
8. In merito allo stato di adeguamento ai sensi della direttiva 2006/42/CE si è preso atto di quanto riportato nel PSC (piano della sicurezza e coordinamento).
9. Le giacenze del magazzino riferite al 31/3/2025, l'accertamento della congruità è stato verificato a campione.

Brevi cenni del tipo di produzione che svolge la Società oggetto della presente

Alfatherm S.p.A., fondata nel 1963, è un'azienda italiana con sede a Gorla Minore (VA), specializzata nella produzione di film e laminati termoplastici, principalmente in PVC rigido, semirigido e plastificato. Questi prodotti trovano applicazione in diversi settori, tra cui la decorazione di superfici per arredamento e interior design, l'arte grafica, le capsule ed etichette, la cartotecnica, l'imballaggio e il settore medicale.

L'azienda si distingue per l'innovazione nel settore della decorazione delle superfici, offrendo prodotti come superfici super opache ad alta resistenza ai graffi e alle macchie, e tecnologie di goffratura a registro che permettono di realizzare superfici decorate difficilmente distinguibili dal legno vero.

Nel corso degli anni, Alfatherm ha affrontato sfide significative, tra cui l'aumento dei costi energetici e le perturbazioni nella catena di approvvigionamento. Queste difficoltà hanno portato, nel dicembre 2023, all'acquisizione dell'azienda da parte di HMA Capital, un fondo di private equity globale, con l'obiettivo di supportare il risanamento e il rilancio dell'azienda.

La sede principale di Alfatherm si trova in Via Ambrogio Colombo, 275, 21055 Gorla Minore (VA), Italia.

Si precisa che durante l'elaborazione del presente documento è emerso che il certificato prevenzione incendi non è stato adeguato, il sottoscritto ha prodotto una stima dei costi necessari per ottenere la SCIA dei V.V.F., ad oggi su sollecitazione del Commissario Giudiziale, risultano essere stati avviati gli adeguamenti, non è dato sapere a che punto sono le pratiche ed i preventivi per l'esecuzione di dette opere.

Descrizione tecnica

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati scissi nei seguenti lotti omogenei:

Lotto A: Gallarate (VA), Via Ottaviano Custodi n. 25

Lotto B: Gorla Minore (VA), Via A. Colombo n. 275

Lotto C: Vedano Olona (VA), Via per Venegono

Lotto D: Venegono Superiore (VA), Via Marconi n. 25

oooooooooooooooooooooooooooo

Lotto A: Gallarate (VA) , Via Ottaviano Custodi n. 25

Ubicazione

Il compendio immobiliare è situato in zona semiperiferica nord-est del Comune di Gallarate, a circa un chilometro dalla A8 Autostrada dei laghi. Esso è composto da una palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato, una palazzina mensa-spogliatoi sviluppata su un piano fuori terra ed uno interrato, da un corpo di fabbrica ad uso produttivo sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato con annesso blocco laboratori, da un corpo di fabbrica ad uso produttivo sviluppato su un piano fuori terra, oltre a vari corpi accessori (officina, depositi, locali tecnici, tettoie). Il sito confina su lato est con l'autostrada A8 e strada privata interna, lato sud con strada comunale (Via O. Custodi), lato ovest con strada comunale (Via B. Luini) e lato nord con strada comunale (Via D. Crespi).



Consistenze

superficie fondiaria	mq.	29.000,00
di cui area soggetta a vincolo autostradale	mq.	9.000,00
uffici archivio	mq.	1.660,00
Mensa aziendale – Spogliatoi - Autorimessa	mq.	864,00
Reparti di produzione – Magazzini - Laboratorio	mq.	10.154,00
Magazzino – Locali tecnologici	mq.	1.440,00
Ex-Rep. di produzione – Magazzino	mq.	970,00
Ex-Rep. di produzione – Magazzino	mq.	350,00
Locali travaso inchiostri/solventi	mq.	75,00
Officine – Magazzino – Locali tecnologici	mq.	1.130,00
Deposito	mq.	57,00
Locali tecnici - deposito gasolio	mq.	293,00
Rep. di produzione – Deposito	mq.	2.800,00
cabine elettriche - tettoie - fabb. Leggeri	mq.	630,00

FABBRICATO 1 - Uffici - Archivio

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Solai di interpiano in laterocemento. Tetto a falde con struttura in laterocemento e copertura in lastre di fibrocemento ondulato. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in legno, alluminio anodizzato ed in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, moquette e marmo. Vani scala in muratura con scale rivestite in marmo. Controsoffittature in cartongesso. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata

FABBRICATO 2 - Mensa aziendale – Spogliatoi - Autorimessa

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Solai di interpiano in laterocemento. Tetto a falde con struttura in c.a. e copertura in lastre di fibrocemento ondulato; tetto autorimessa piano in c.a. con guaina di impermeabilizzazione. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in legno e ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, piastrelle di gres e cemento liscio. Vano scala in c.a. con scala rivestita in marmo. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Tettoia (sup. 24 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera

FABBRICATO 3 - Reparti di produzione – Magazzini - Laboratorio

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a. e ferro. Strutture portanti orizzontali costituite da solette di interpiano in laterocemento. Tetto a volta o a falde con struttura in laterocemento, c.a. o ferro e copertura in lastre di lamiera, fibrocemento o guaina bituminosa; lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro retinato. Pareti di tamponamento in muratura e pannelli di lamiera coibentati, con serramenti in ferro, cemento e specchiature in vetro. Scale di collegamento al piano interrato in c.a.. Pareti divisorie interne in muratura e pannelli di lamiera parte coibentati. Serramenti in legno, alluminio e ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, piastrelle di gres, linoleum e cemento liscio in parte trattato. Vani scala in c.a. con scale rivestite in marmo. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Cunicoli per linee di produzione, realizzati in c.a. con scale di accesso in grigliato metallico. Pensilina (sup. 110 mq. circa) realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera. Banchina magazzino sopraelevata per il carico/scarico, realizzata in carpenteria metallica e completa di scala di accesso in ferro. Tettoia (sup. 108 mq. circa) attigua al fabbricato, a copertura banchina magazzino, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera. Tettoia (sup. 88 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera. Tettoia (sup. 256 mq. circa) di collegamento reparto controllo con palazzina laboratorio, realizzata con struttura reticolare in ferro e copertura a volta in lamiera.

FABBRICATO 4 - Magazzino – Locali tecnologici

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a. e ferro. Tetto a falde, shed o a volta, con struttura in c.a., laterizio o in ferro reticolare e copertura in lastre di lamiera o fibrocemento. Lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro. Pareti di tamponamento in muratura e c.a. con elementi a facciata continua in ferro e vetro. Serramenti in ferro e specchiature in vetro. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio in parte trattato. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Cunicoli per ex-linee di produzione, realizzati in c.a.

FABBRICATO 5 - Ex-Rep. di produzione – Magazzino

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a. e ferro. Tetto a volta con struttura in ferro e copertura in lastre di fibrocemento.

Interni - Pareti divisorie in muratura. Serramenti in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès. Controsoffittature in lamiera

FABBRICATO 6 - Ex-Rep. produzione - Magazzino

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Tetto a falde o shed con struttura in c.a. e copertura in lastre di fibrocemento. Serramenti in legno, alluminio anodizzato ed in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio.

FABBRICATO 7 - Locali travaso inchiostri/solventi

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Tetto a falde con struttura in laterocemento e copertura in lamiera. Pareti divisorie interne in muratura. Pavimentazione in piastrelle di grès.

FABBRICATO 8 - Officine – Magazzino – Locali tecnologici

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a. e ferro. Tetto a falde o a shed con struttura in c.a. e copertura in lastre di fibrocemento o lamiera di alluminio; lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro e vetro retinato. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Tettoie (sup. tot. 90 mq. circa) attigue al fabbricato, realizzate con struttura in ferro e copertura in lamiera

FABBRICATO 9 - Deposito

Strutture principali - Strutture portanti verticali in ferro

Tetto con struttura in ferro e copertura in lastre di fibrocemento e lamiera. Pavimentazione in cemento liscio.

Altri elementi - Tettoia (sup. 54 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera

FABBRICATO 10 - Locali pompe antincendio/gruppo elettrogeno/deposito gasolio

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Strutture portanti orizzontali costituite da solette di interpiano in c.a.. Tetto piano con struttura in c.a.. Pareti divisorie interne in c.a. gettato in opera. Serramenti in ferro. Pavimentazione in piastrelle di grès. Vano scala in c.a. gettato in opera con scala rivestita in marmo.

Altri elementi - Tettoia (sup. 17 mq. circa) a copertura scala di accesso al piano interrato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera.

FABBRICATO 11 - Deposito antincendio – Locale riunioni – Cabina elettrica

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti in c.a., ferro e muratura.

Tetto a falde o a volta con struttura in ferro reticolare o laterocemento e copertura in lastre di fibrocemento o lamiera. Lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica e piastrelle di grès. Controsoffittature con pannelli di fibra minerale. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata

ALTRI MANUFATTI

Cabine elettriche, tettoie e fabbricati leggeri.

Lotto B: Gorla Minore (VA), Via A. Colombo n. 275

Ubicazione

Il sito è ubicato in zona industriale periferica est del Comune di Gorla Minore (VA), a circa 8 Km dalla A8 Autostrada dei laghi e dalla A36 Autostrada Pedemontana Lombarda. Lo stesso è composto da un corpo di fabbrica ad uso produttivo sviluppato su due piani fuori terra e annessa palazzina mensa sviluppata su un piano fuori terra ed uno interrato, un corpo di fabbrica ad uso produttivo sviluppato su due piani fuori terra, una palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato, una portineria (ex-abitazione custode) ad un piano fuori terra, oltre a corpi accessori (officina, depositi, locali tecnici, tettoie, tensostrutture). Il sito confina su lato est con mappale altra proprietà e lato sud con strada comunale (Via A. Colombo).



Consistenze

ex appartamento custode	mq.	110,00
autorimessa	mq.	16,00
cabina elettrica	mq.	16,00
uffici archivio	mq.	900,00
Rep. produzione Magazzini Uffici Serv. Gen.	mq.	6.900,00
Officine - uffici - magazzino	mq.	430,00
Rep. produzione Magazzini Uffici Serv. Gen.	mq.	9.100,00
loc. elettrici - pompe - silos - tettoie - fabb. Leggeri	mq.	1.586,00
totale superficie coperta/edificata/sviluppata	mq.	19.058,00
superficie fondiaria	mq.	45.481,00
superficie cortilizia	mq.	26.423,00

FABBRICATO 1 - Uffici – Archivio

FABBRICATO 2 - Portineria - Ex appartamento custode – Uffici

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali costituite da pilastri e travi in c.a.. Solai di interpiano in c.a.. Copertura piana in c.a. con guaina di impermeabilizzazione. Serramenti in alluminio anodizzato. Pavimentazioni in piastrelle ceramiche. Vano

scala in c.a. con scala autoportante in cemento con rivestimento in linoleum. Controsoffittature in cartongesso. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

FABBRICATO 3 - Reparti di produzione – Magazzini – Uffici – Servizi Generali

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a. e ferro. Strutture portanti orizzontali costituite da solette di interpiano in c.a.p..

Tetto parte a shed o a volta con struttura in c.a. e copertura in lamiera, parte a falde o piano con struttura metallica e copertura in lamiera, parte piano in c.a. con guaina di impermeabilizzazione. Lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro e vetro retinato. Pareti divisorie in muratura e pannelli di lamiera coibentati.

Serramenti in legno, alluminio anodizzato ed in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, piastrelle di grès e cemento liscio in parte trattato. Vani scala in c.a. con scala rivestita in marmo. Controsoffittature in doghe di lamiera e cartongesso. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Tettoie (sup. tot. 516 mq. circa) attigue al fabbricato, realizzate con struttura in ferro, copertura in lamiera e parziali tamponamenti in pannelli di lamiera coibentati. Tettoia (sup. 18 mq. circa) entrata mensa, realizzata in c.a.

FABBRICATO 4 - Officine – Uffici - Magazzino

Descrizione - Costruzione di tipo industriale così realizzata:

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti in ferro. Copertura a falde in lamiera. Pareti divisorie in muratura e lamiera. Serramenti in legno e ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio. Controsoffittature in cartongesso

FABBRICATO 5 - Reparti di produzione – Magazzini – Uffici – Laboratorio - Servizi Generali

Descrizione - Costruzione di tipo industriale così realizzata:

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali e orizzontali, solai in c.a.p. e tetto con struttura in c.a.p. e copertura in lastre di c.a.p. e lamiera. Lucernari con strutture in ferro e specchiature in vetro e vetro retinato.

Pareti divisorie in muratura e cartongesso. Serramenti in legno e alluminio anodizzato. Portoni ad avvolgimento rapido. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, flottante e cemento liscio. Vano scala in c.a. con scala rivestita in marmo. Controsoffittature in quadrotti di fibra minerale. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Tettoia (sup. 506 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata in c.a.p. con tamponamenti in lamiera e telone in pvc.

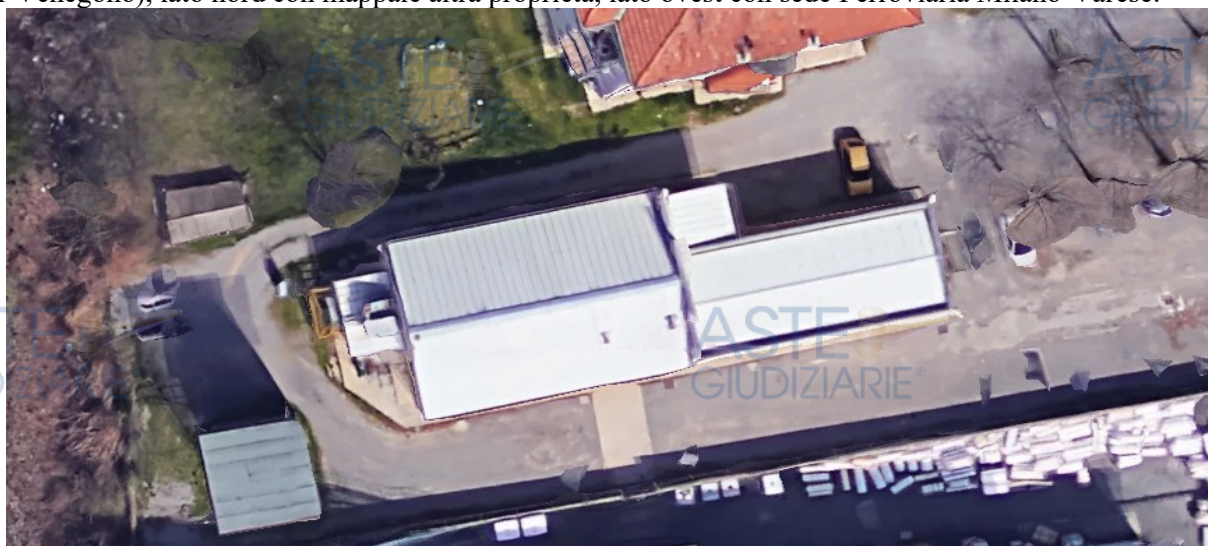
Sono presenti vari manufatti e fabbricati leggeri realizzati in parte con struttura in c.a., copertura piana in c.a. impermeabilizzata, tamponamenti in c.a. gettato in opera, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in ferro e parte con struttura in ferro e copertura in lamiera, oltre a ttensostrutture amovibili, realizzate con struttura in carpenteria metallica e telone in pvc.

Lotto C: Vedano Olona (VA), Via per Venegono

Ubicazione

L'immobile è situato in zona periferica sud del Comune di Vedano Olona, a circa 10 Km dalla A8 Autostrada dei laghi. Esso è composto da un corpo di fabbrica ad uso mensa aziendale sviluppato su un piano fuori terra.

Il sito confina a sud con cabina di distribuzione elettrica di altra proprietà, lato est con strada comunale (Via per Venegono), lato nord con mappale altra proprietà, lato ovest con sede Ferroviaria Milano-Varese.



Consistenze

Area fg. 9 mapp. 984 viabilità	mq.	430,00
Area fg. 9 mapp. 997 agricolo/viabilità	mq.	3.300,00
Area fg. 9 mapp. 2405 agricolo/viabilità	mq.	2.240,00
Area fg. 9 mapp. 2533 rispetto ferroviario	mq.	1.050,00
Fabbricato fg. 10 mapp. 4323 mensa aziendale	mq.	300,00

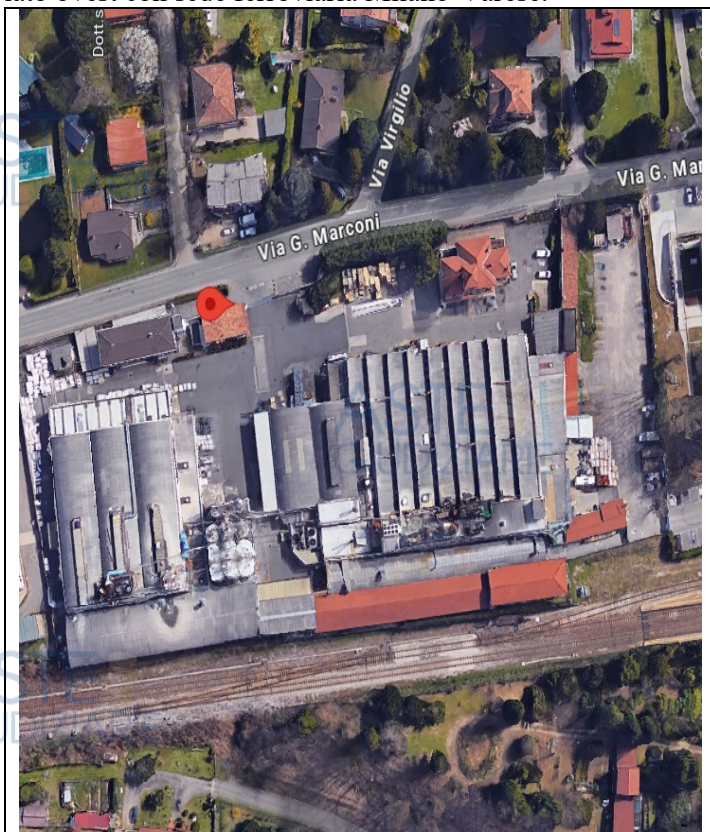
Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti orizzontali e verticali costituite da travi e pilastri in c.a.. Copertura a falde con manto in pannelli di lamiera

coibentati. Pareti di tamponamento in muratura, con serramenti in alluminio anodizzato e specchiature in vetro. Sbarre antintrusione. Pareti divisorie interne in muratura di mattoni; rivestimenti interni in piastrelle. Serramenti in alluminio anodizzato. Pavimentazioni in piastrelle. Controsoffittature in quadrotti di fibra minerale. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata. Altri elementi - Pensiline di ingresso (sup. tot. 16 mq. circa).

Lotto D: Venegono Superiore (VA) Via Marconi n. 25

Ubicazione

Il compendio immobiliare ora dismesso è situato in zona periferica nord del Comune di Venegono Superiore, a circa 10 Km dalla A8 Autostrada dei laghi. Lo stesso è composto da due corpi di fabbrica ad uso produttivo sviluppati su due piani fuori terra, una palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra, una portineria sviluppata su due piani fuori terra, una palazzina uffici-spogliatoi sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato, un corpo ad uso uffici-officina sviluppato su due piani fuori terra, oltre a vari corpi accessori (depositi, locali tecnici, tettoie). Il sito confina su lato sud con mappale altra proprietà, lato est con strada comunale (Via G. Marconi), lato nord con cabina di distribuzione elettrica di altra proprietà in Vedano Olona, lato ovest con sede ferroviaria Milano-Varese.



Consistenze

uffici	mq.	389,00
portineria ex appart. custode	mq.	160,00
uffici - spogliatoi	mq.	398,00
rep. Prod. - mag. Uffici	mq.	2.390,00
uffici - lab. Officine - mag. Loc. tecnici	mq.	1.000,00
rep. Prod. - mag. Uffici - serv. Generali	mq.	3.943,00
magazzini	mq.	80,00
cabine tecniche - loc. silos materie prime	mq.	
tettoie	mq.	1.600,00
superficie totale fabbricati	mq.	9.960,00
superficie fondiaria	mq.	15.300,00

FABBRICATO 1 - Uffici

FABBRICATO 2 - Portineria – Ex-appartamento custode

FABBRICATO 3 - Uffici – Spogliatoi

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a.. Strutture portanti orizzontali costituite da solette di interpiano in laterocemento.

Tetto a falde con struttura in legno e copertura in tegole. Pareti di tamponamento in muratura di mattoni, con serramenti in legno e specchiature in vetro e vetro cromatico; rifiniture esterne di pregio con elementi lapidei.

Pareti divisorie interne in muratura di mattoni. Serramenti in legno. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica e parquet. Vano scala in muratura con scala rivestita in materiale lapideo e corrimano in ferro battuto. Intonaci a civile tinteggiati. Finiture di pregio con zoccolature in legno. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Nel fabbricato 3 è presente un vano ascensore esterno, realizzato in muratura

FABBRICATO 4 - Reparti di produzione – Magazzino - Uffici

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti in carpenteria metallica. Solai di interpiano in c.a.. Tetto con struttura metallica, copertura parte a volta con manto di fibrocemento ondulato o pannelli coibentati di lamiera, parte piana impermeabilizzata. Pareti di tamponamento in muratura, con serramenti in ferro e specchiature in vetro. Pareti divisorie in muratura e

pannelli coibentati di lamiera. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio. Controsoffittature in cartongesso. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Pensilina (sup. tot. 4 mq. circa). Tettoia (sup. 19 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera

FABBRICATO 5 - Uffici – Laboratorio – Officine – Magazzino – Locali tecnici

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti verticali costituite da pilastri in c.a.. Strutture portanti orizzontali costituite da solette di interpiano in laterocemento o in ferro. Tetto con struttura parte in c.a. con manto in tegole, parte con struttura metallica e manto di copertura in pannelli di lamiera coibentati. Pareti di tamponamento in muratura, con serramenti in ferro, alluminio anodizzato e specchiature in vetro. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in legno, alluminio anodizzato ed in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di ceramica, piastrelle di grès, flottante e cemento liscio in parte trattato. Vani scala in c.a. e muratura, con scale rivestite in marmo o autoportanti metalliche. Controsoffittature in quadrotti di fibra minerale. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Tettoia (sup. 58 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in lamiera.

FABBRICATO 6 - Reparti di produzione – Magazzino – Uffici – Servizi generali

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti in c.a. e ferro. Solai di interpiano in laterocemento. Tetto parte a shed o a volta con manto in lamiera o fibrocemento ondulati, parte a falde in fibrocemento su struttura reticolare metallica con protezioni in fibra di lana minerale, parte a falde con struttura in legno e manto in tegole e fibrocemento. Lucernari con strutture in ferro e specchiature in policarbonato. Pareti di tamponamento in muratura, con serramenti in ferro e specchiature in vetro. Pareti divisorie in muratura e pannellature di lamiera. Serramenti in legno e in ferro. Pavimentazioni in piastrelle di grès e cemento liscio in parte trattato. Vano scala in di collegamento al piano primo area ricreativa. Controsoffittature in cartongesso. Intonaci a civile tinteggiati. Locali di servizio piastrellati; apparecchi in ceramica smaltata.

Altri elementi - Porticato di pertinenza area ricreativa, con manto a falde in tegole su colonne in muratura.

Tettoia (sup. 8 mq. circa) attigua al fabbricato, realizzata con struttura in ferro e copertura in pannelli di lamiera coibentati.



FABBRICATO 7 - Magazzino

Strutture principali - Fondazioni costituite da plinti e cordoli in c.a. gettato in opera. Strutture portanti in c.a..

Tetto con struttura in ferro e copertura in tegole. Pareti di tamponamento in muratura, con serramenti in ferro e specchiature in vetro. Pareti divisorie interne in muratura. Serramenti in ferro. Pavimentazioni in piastrelle e cemento liscio.



ALTRI MANUFATTI

Sono presenti cabine elettriche, silos e tettoie in parte con struttura in c.a e parte con struttura reticolare in ferro.



A seguito dell'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di **Varese**, sono emerse le seguenti formalità in carico a:

1. ALFATHERM S.P.A. Con sede in Gorla Minore (VA) Codice fiscale 04030960969
2. ALFATHERM S.P.A. Con sede in Roma (RM) Codice fiscale 04030960969
3. ALFATHERM S.P.A. *** Con sede in Venegono Superiore (VA) Codice fiscale 04030960969 *
4. Costruzioni Meccaniche Cortelezzi S.R.L. Con sede in Tradate (VA) Codice fiscale 04030960969
5. Luglio S.P.A. Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04030960969

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2005 - Registro Particolare 3462 Registro Generale 6542 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2005 - Registro Particolare 3463 Registro Generale 6543 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2005 - Registro Particolare 3464 Registro Generale 6544 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2005 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 7949 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4624 del 14/07/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1655 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2005 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 7949 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4625 del 14/07/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1656 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2005 - Registro Particolare 1489 Registro Generale 7949 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 19.333.333,34 – importo totale € 30.000.600,00, durata 7 anni e 3 mesi, a favore di Banca Intesa Spa

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4626 del 14/07/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1649 del 13/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 1919 del 09/07/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
4. Annotazione n. 840 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 1870 del 26/05/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2005 - Registro Particolare 1490 Registro Generale 7949 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4627 del 14/07/2005 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1657 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1867 Registro Generale 9124 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 2.078.431,37 – importo totale € 3.117.647,05 a favore di Banca Intesa Spa

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1650 del 13/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
2. Annotazione n. 1920 del 09/07/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 841 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 1871 del 26/05/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 9124 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 1658 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1869 Registro Generale 9124 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1659 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 9124 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA (VA), VENEGONO SUPERIORE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1660 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1871 Registro Generale 9125 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70329/5969 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in TRADATE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1653 del 13/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 2093 del 31/07/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1872 Registro Generale 9125 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70329/5969 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in TRADATE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1667 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
14. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 9125 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70329/5969 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in TRADATE (VA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1668 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
15. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 1874 Registro Generale 9125 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70329/5969 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in TRADATE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1669 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
16. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 2770 Registro Generale 18705 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1661 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
17. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 18705 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE (VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 3.362.743,85 – importo totale € 5.044.115,78 durata 2 anni e 25 giorni a favore di Intesa Sanpaolo Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1651 del 13/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 1921 del 09/07/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 842 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 1872 del 26/05/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 18705 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1662 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2013 - Registro Particolare 2773 Registro Generale 18705 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA(VA), VENEGONO SUPERIORE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1663 del 13/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

20. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2016 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11499 Pubblico ufficiale DE COSTA ANDREA Repertorio 2038/1095 del 28/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in VEDANO OLONA (VA), VENEGONO SUPERIORE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 12.100.000,00 – Importo totale € 24.200.000,00 durata 5 anni 6 mesi 3 giorni a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1922 del 09/07/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 839 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 1869 del 26/05/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

21. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2017 - Registro Particolare 2044 Registro Generale 3161

Pubblico ufficiale PINTO VITO Repertorio 292459/17440 del 22/02/2017 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in TRADATE (VA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 13393 del 02/11/2017

22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2017 - Registro Particolare 13393 Registro Generale 19866

Pubblico ufficiale PINTO VITO Repertorio 293411/17808 del 25/10/2017 ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in TRADATE (VA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2044 del 2017

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 16124 Registro Generale 23780

Pubblico ufficiale PINTO VITO Repertorio 293660/17894 del 20/12/2017 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in TRADATE (VA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2629 del 01/10/2018 (REVOCA PER MUTUO CONSENSO)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2019 - Registro Particolare 9108 Registro Generale 13230

Pubblico ufficiale TOSI ANDREA Repertorio 43762/26335 del 04/07/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in TRADATE(VA) SOGGETTO VENDITORE

* * * * *

A seguito dell'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di **Milano 2**, sono emerse le seguenti formalità in carico a:

Elenco omonimi

1. ALFATHERM S.P.A. *** Con sede in VENEGONO SUPERIORE (VA) Codice fiscale 04030960969 *

2. ALFATHERM S.P.A. Con sede in GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 04030960969

3. ALFATHERM S.P.A. Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04030960969

4. LUGLIO S.P.A. Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 04030960969

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2005 - Registro Particolare 14856 Registro Generale 29900

Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27847 del 05/04/2007

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/03/2005 - Registro Particolare 14857 Registro Generale 29901 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI -

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in GALLARATE(VA),
GORLA MINORE(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27848 del 05/04/2007
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/03/2005 - Registro Particolare 14858 Registro Generale 29902 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27849 del 05/04/2007
4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2005 - Registro Particolare 9676 Registro Generale 42343 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15285 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2005 - Registro Particolare 9677 Registro Generale 42343 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15286 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2005 - Registro Particolare 9678 Registro Generale 42343 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 19.333.333,34 – Importo totale € 30.000.600,00 durata 7 anni e 3 mesi a favore di Banca Intesa Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15688 del 26/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
2. Annotazione n. 13409 del 25/06/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 6491 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 10353 del 07/06/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2005 - Registro Particolare 9679 Registro Generale 42343 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 68789 del 23/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15287 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2006 - Registro Particolare 682 Registro Generale 1364 Pubblico ufficiale NOVARA MARCO Repertorio 49917/18068 del 14/12/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GORLA MINORE(VA) SOGGETTO ACQUIRENTE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2006 - Registro Particolare 13608 Registro Generale 59639 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 2.078.431,37 – Importo totale € 3.117.647,05 a favore di Banca Intesa Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15689 del 26/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 13410 del 25/06/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 6492 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 10354 del 07/06/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2006 - Registro Particolare 13609 Registro Generale 59639 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15288 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2006 - Registro Particolare 13610 Registro Generale 59639 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15289 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
12. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2006 - Registro Particolare 13611 Registro Generale 59639 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70328/5968 del 31/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15290 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
13. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/04/2007 - Registro Particolare 27847 Registro Generale 52000 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14856 del 2005

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/2007 - Registro Particolare 27848 Registro Generale 52001 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in GALLARATE (VA), GORLA MINORE(VA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14857 del 2005

15. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/2007 - Registro Particolare 27849 Registro Generale 52002 Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 66183 del 24/11/2004 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE (VA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14858 del 2005

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2008 - Registro Particolare 38590 Registro Generale 69344 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 60697/8541 del 13/05/2008 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in GORLA MINORE(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 8978 del 04/02/2019

17. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20125 Registro Generale 114635 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15291 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20126 Registro Generale 114635 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 257.679,47 - Importo totale € 386.519,21 durata 2 anni e 25 giorni a favore Intesa Sanpaolo Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15690 del 26/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 13411 del 25/06/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 6493 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 10355 del 07/06/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20127 Registro Generale 114635 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15292 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

20. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20128 Registro Generale 114635 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15293 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

21. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20129 Registro Generale 114636 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15294 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

22. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20130 Registro Generale 114636 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 3.362.743,85 – Importo totale € 5.044.115,78 durata 2 anni e 25 giorni a favore di Intesa Sanpaolo Spa.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15691 del 26/07/2016 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

2. Annotazione n. 13412 del 25/06/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

3. Annotazione n. 6494 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

4. Annotazione n. 10356 del 07/06/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

23. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 114636 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15295 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

24. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2013 - Registro Particolare 20132 Registro Generale 114636 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 151/98 del 06/12/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15296 del 19/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

25. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2016 - Registro Particolare 15044 Registro Generale 81477 Pubblico ufficiale DE COSTA ANDREA Repertorio 2038/1095 del 28/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in GALLARATE(VA), GORLA MINORE(VA) SOGGETTO DEBITORE Importo capitale € 12.100.000,00 – Importo totale € 24.200.000,00 durata 5 anni 6 mesi 3 giorni a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13413 del 25/06/2019 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
2. Annotazione n. 6490 del 25/03/2021 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 10352 del 07/06/2023 (ATTO CONFERMATIVO DI IPOTECA)

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2019 - Registro Particolare 8978 Registro Generale 13413 Pubblico ufficiale CAVALLOTTI LAURA Repertorio 33396/10894 del 24/01/2019 ATTO TRA VIVI - PROROGA E MODIFICA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO INDUSTRIALE Immobili siti in GORLA MINORE(VA) a favore della Società E.ON CONNECTING ENERGIES ITALIA S.R.L.

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 38590 del 2008

Situazione catastale

Lotto A: Gallarate (VA), Via Ottaviano Custodi n. 25

Estratto di mappa di riferimento

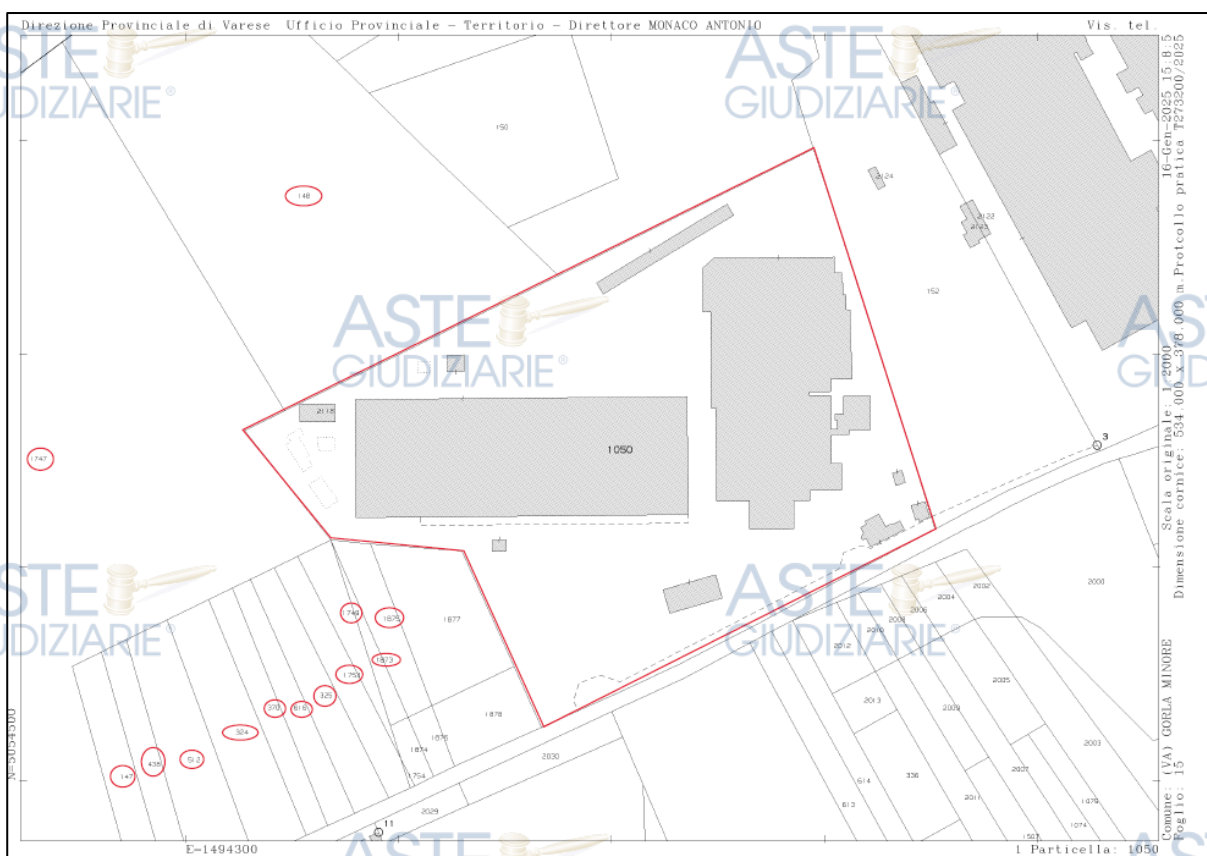


Dati catastali

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Rendita
F	Prop. 1/1	Gallarate (Va) Via Ottaviano Custodi N. 25 Piano S1 - T-1	Ce/3	1931	501	Cat.D/1	€74.366,00
F	Prop. 1/1	Gallarate (Va) Via Ottaviano Custodi N. 25 Piano T	Ce/3	1932	502	Cat.D/1	€ 3.424,00

Lotto B: Gorla Minore (VA), Via A. Colombo n. 275

Estratto di mappa di riferimento



Dati catastali

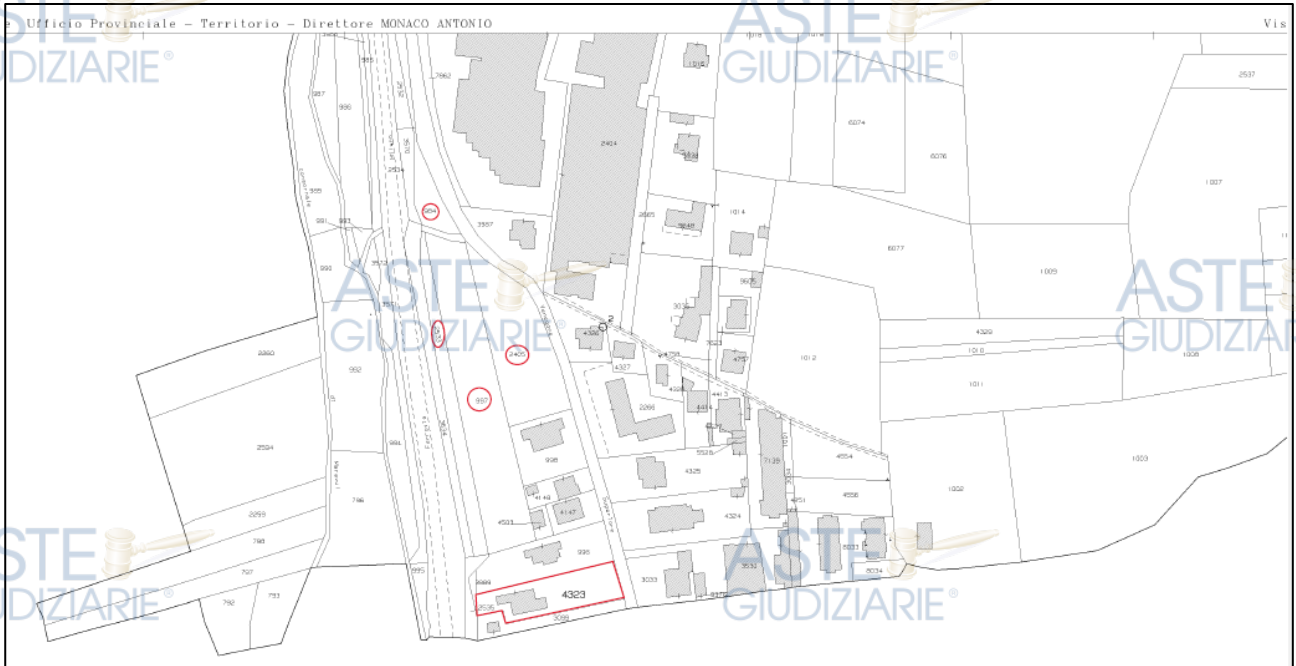
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Rendita
F	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va) Via A. Colombo N. 275 Piano T	15	1050	503	Cat.A/3	Euro: 340,86
F	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va) Via A. Colombo N. 275 Piano T	15	1050	504	Cat.C/6	Euro: 38,84
F	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va) Via A. Colombo N. 275 Piano T	15	1050	505	Cat.D/1	Euro: 61,97
F	Prop. 1/1	Colombo N. 275 Piano S1-T-1	15	1050	506	Cat.D/1	Euro: 179214,78
F	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va) Via A. Colombo N. 275 Piano T	15	1877		Cat.F/1	

T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	1747	Bosco Alto	R.D. Euro: 91,84 R.A. Euro: 18,37
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	147	Bosco Alto	R.D. Euro: 2,77 R.A. Euro: 0,55
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	438	Bosco Alto	R.D. Euro: 2,31 R.A. Euro: 0,46
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	512	Bosco Alto	R.D. Euro: 7,85 R.A. Euro: 0,94
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	324	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 3,71 R.A. Euro: 0,89
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	370	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 1,80 R.A. Euro: 0,43
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	616	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 1,81 R.A. Euro: 0,44
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	325	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 2,34 R.A. Euro: 0,56
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	1753	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 1,98 R.A. Euro: 0,48
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	1749	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 1,19 R.A. Euro: 0,29
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	1873	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 0,54 R.A. Euro: 0,13
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	1875	Bosco Ceduo	R.D. Euro: 1,60 R.A. Euro: 0,39
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	148	Bosco Misto	R.D. Euro: 48,77 R.A. Euro: 7,32
T	Prop. 1/1	Gorla Minore (Va)	15	151	Semin. Bosco M.	R.D. Euro: 104,76 R.A. Euro: 89,52

Lotto C: Vedano Olona (VA), Via per Venegono

Estratto di mappa di riferimento





Dati catastali

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Rendita
T	Prop. 1/1	Vedano Olona(Va)	9	984		Prato Arbor	R.D. Euro: 1,44 R.A. Euro: 1,33
T	Prop. 1/1	Vedano Olona(Va)	9	997		Semin Arbor	R.D. Euro: 17,04 R.A. Euro: 17,04
T	Prop. 1/1	Vedano Olona(Va)	9	2405		Semin Arbor	R.D. Euro: 11,57 R.A. Euro: 11,57
T	Prop. 1/1	Vedano Olona(Va)	9	2533		Bosco Ceduo	R.D. Euro: 2,44 R.A. Euro: 0,33
F	Prop. 1/1	Vedano Olona (Va) Via per Venegono Piano T	10	4323		Cat.D/1	Euro: 2509,98

Lotto D: Venegono Supriore (VA), Via Marconi n. 25

Estratto di mappa di riferimento



Dati catastali

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classam.	Rendita
F	Prop. 1/1	Venegono Superiore (Va) Via Marconi N. 25 Piano S1 - T	4	731	1	Cat.D/1	Euro: 52232,90
F	Prop. 1/1	Venegono Superiore (Va) Via Marconi N. 25 Piano 1 - 2	4	731	2	Cat.D/1	Euro: 12554,55

Situazione urbanistica

Lotto A: Gallarate (VA) , Via Ottaviano Custodi n. 25

Il Comune di Gallarate in data 23/05/2024 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n. 42 da cui si evince che le aree sottoindicate, per effetto dello strumento urbanistico vigente e precisamente il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 15/03/2011, efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, risultano destinate a:

Sez. / Fg	Particella	Destinazione
C/903	1433	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	1637	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) Aree stradali - IS (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 39) Viabilità in progetto (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Artt. 39 e 56) con Vincolo: Fascia di inedificabilità dell'autostrada (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 56)
C/903	2506	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2507	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2508	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)

C/903	2509	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2510	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2511	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2512	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) con Vincolo: Fascia di inedificabilità dell'autostrada (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 56)
C/903	2513	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) con Vincolo: Fascia di inedificabilità dell'autostrada (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 56)
C/903	2514	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) con Vincolo: Fascia di inedificabilità dell'autostrada (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 56)
C/903	2515	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2626	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2627	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2628	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/903	2632	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35)
C/CE/3	1931	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) con Vincolo: Fascia di inedificabilità dell'autostrada (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 56)
C/CE/3	1932	Ambiti produttivi - PR (Piano delle Regole: Elab. RR2.1_Art. 35) con Vincolo: Autostrada (Piano delle Regole: Elab.

Lotto B: Gorla Minore (VA), Via A. Colombo n. 275

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 4 novembre 2024, si attesta che i terreni identificati al Foglio di Mappa 15, mappali nn. 1050-1877-1875-1873-1749-1753-325-616-370-324-512-438-147-1747-148-151 risultano inclusi nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera consiliare o. 5 del 08.04.2014, come di seguito indicato:

- Mappale n. 1050: in ambito BD - produttivo di completamento e ristrutturazione ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- Mappali nn. 1875-1877: in ambito F di pubblico interesse (standard) - aree verdi per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- Mappali nn. 1873-1749-1753-325-616-370-324-512-438-147: in parte in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e in parte in ambito V - infrastrutture per la mobilità.- Via A. Colombo.
- Mappali nn. 1747-148: in parte in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, in parte in zona E4 - Boschi, ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

• Mappale n. 151: in parte in zona E4. - Boschi, ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT e in parte zona E3 - agricola di tutela ambientale ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A del Piano delle Regole.

Si fa altresì presente che il mappale n. 1050 ricade:

- totalmente in classe di fattibilità geologica 2b di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. – piana fluvio-glaciale (fattibilità con modeste limitazioni);

- parzialmente. nella fascia di rispetto di 150 m. da fiumi e torrenti, apposta con Decreto Ministeriale del 05.10.1961;

- totalmente in corridoio ecologico, area di completamento e fascia tampone (art. 73 N.d.A. del PTCP).

Si fa altresì presente che i mappali nn. 1875 e 1877 ricadono:

- parzialmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni);

- parzialmente in classe di fattibilità geologica 3ri di cui all' art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);

- parzialmente nella fascia di rispetto di 150 m. da fiumi e torrenti, apposta con Decreto Ministeriale del 05.10.1961 ;

- totalmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;

- totalmente in corridoio ecologico, area di completamento e fascia tampone (art. 73 N.d.A. del PTCP).

Si fa altresì presente che il mappale n. 1873 ricade:

- totalmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;

- totalmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni);

- parzialmente in corridoio ecologico, area di completamento e fascia tampone (art. 73 N.d.A. del PTCP); .

- parzialmente in fascia tampone di primo livello (art. 75 N.d.A. del PTCP).

Si fa altresì presente che il mappale n. 1749 ricade:

- totalmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;

- parzialmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all' art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni);
- parzialmente in classe di fattibilità geologica 3ri di cui all' art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);
- parzialmente, lungo la Via A. Colombo, in fascia di arretramento, ai sensi dell'art. 17 a delle N.T.A. del Piano delle Regole, strade extraurbane tipo C;
- parzialmente in corridoio ecologico, area di completamento e fascia tampone (art. 73 N.d.A. del PTCP);
- parzialmente in fascia tampone di primo Livello (art. 75 N.d.A. del PTCP).

Si fa altresì presente che i mappali nn. 1753-325-616-370-324-512-438-147 ricadono:

- parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;
- parzialmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni);
- parzialmente in classe di fattibilità geologica 3ri di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);
- parzialmente, lungo la Via A. Colombo, in fascia di arretramento, ai sensi dell'art. 17a delle N.T.A. del Piano delle Regole, strade extraurbane tipo C;
- parzialmente in fascia tampone di primo livello (art. 75 .d.A, del PTCP).

Si fa altresì presente che il mappale n. 1747 ricade:

- parzialmente nel P.L.I.S. "Bosco del Rugaredo", ai sensi dell' art. 34 della L.R. n. 86 del 30.11.1983 (art. 142. lett. f, ex. D. Lgs. 42/04);
- parzialmente in corridoio ecologico, area di completamento e fascia tampone (art. 73 N.d.A. del PTCP);
- parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;
- parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata - art. 30 delle N.T.A. del P.I.F.;
- parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie ai fini urbanistici - artt. 27 e 29 - di tipo areale art. 30 delle N.T.A. del P.I.F.;
- parzialmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni):

-parzialmente in classe di fattibilità geologica 3ri di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);

-parzialmente, lungo la Via A. Colombo, in fascia di arretramento, ai sensi dell'art. 17a delle N.T.A. del Piano delle Regole, strade extraurbane tipo C;

-parzialmente in fascia tampone di primo livello (art. 75 N.d.A. del PTCP);

-parzialmente in core areas di primo livello (art. 75 N.d.A. del PTCP).

Si fa altresì presente che il mappale n. 148 ricade:

-parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 del le N.T.A. del P.I.F.;

-parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie ai fini urbanistici - artt. 27 e 29- cli tipo areale art. 30 delle N.T.A. del P.I.F.;

-totalmente in classe di fattibmtà geologica 3ri di cui alJ'aii. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);

-totalmente in core areas di primo livello (art. 75 N.d.A. del PTCP);

-parzialmente in fascia di rispetto del gasdotto;

-parzialmente nella fascia di rispetto di 150 m. da fiumi e torrenti, apposta con Decreto Ministeriale del 05.10.1961.

Si fa altresì presente che il mappale n. 151 ricade:

-parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, area boscata in ambito di trasformazione – boschi interessati da previsioni urbanistiche - artt. 29 e 34 delle N.T.A. del P.I.F.;

-parzialmente nel Piano di Indirizzo Forestale, boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie ai fini urbanistici - artt. 27 e 29 - di tipo areale art. 30 delle N.T.A. del P.I.F.;

-parzialmente in aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell' art. 43 com. 2 della L.R.12/2005 e come modificato dal la L. R. 7 /10;

-parzialmente in classe di fattibilità geologica 3ri di cu:i all' art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree a rischio idraulico (fattibilità con consistenti limitazioni);

-parzialmente in classe di fattibilità geologica 4ag di cui all'art. 24 delle N.T.A del P.G.T. - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni);

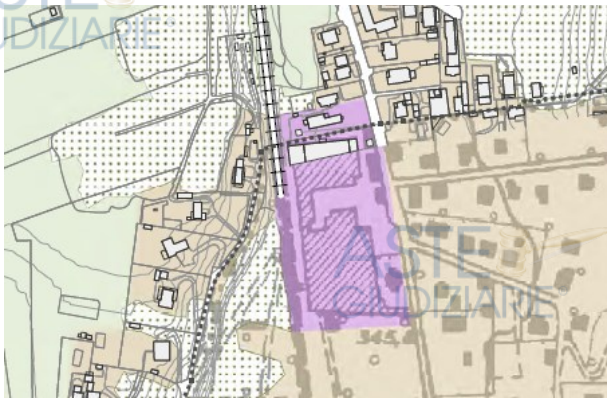
-totalmente in core areas di primo livello (art. 75 .d.A. del PTCP);

-parzialmente in fascia di rispetto del gasdotto;

-totalmente nella fascia di rispetto di 150 m. da fiumi e torrenti, apposta con Decreto Ministeriale del 05.10.1961.

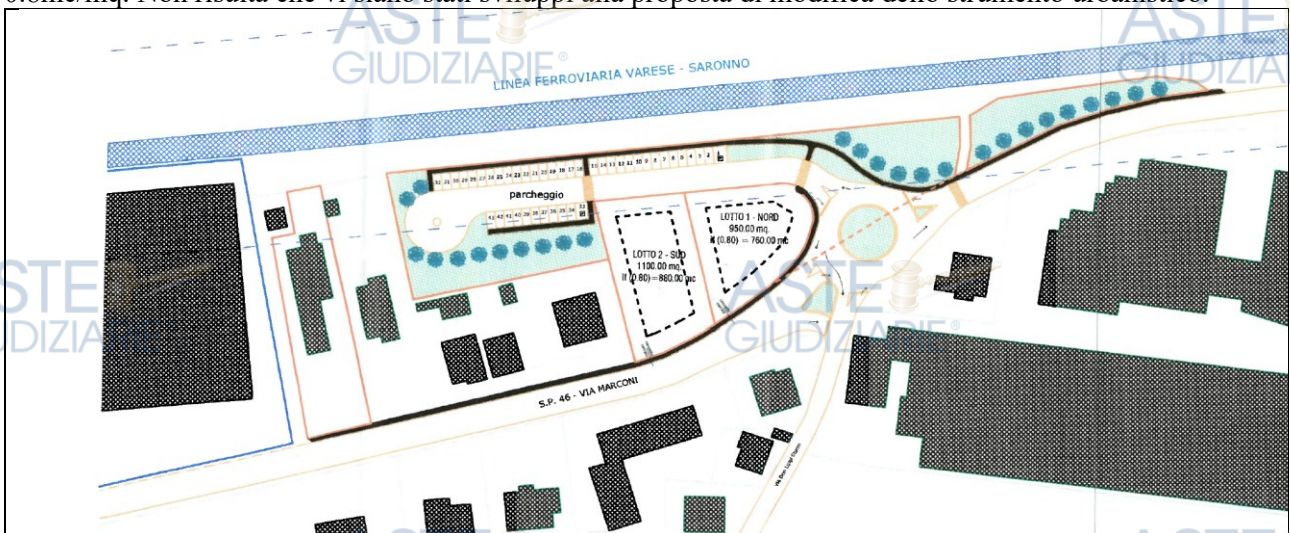
Lotto C: Vedano Olona (VA) Via per Venegono

In Base Piano Di Governo Del Territorio (P.G.T.) approvato come da Verbale di C.C. n. 28 del 28/11/2012 - Approvazione Definitiva Ai Sensi L.R. 12/2005 E S.M.I. e successiva Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005), approvata in data 1/04/2019, l'immobile oggetto di stima ricade in zona "Tessuto Urbano Con Presenza Di Attività prevalentemente industriali, artigianali e commerciali"



Prevalentemente industriale, artigianale e commerciale

Risulta che nel 2018 Alfatherm abbia sottoposto all'attenzione del Comune una richiesta di variate urbanistica per la superficie di terreno non edificata corrispondente a circa mq.7.000,00 in cui si sono previste delle soluzioni relative allo sviluppo di strutture per la viabilità e di interesse comunale, in particolare un allargamento della strada una rotonda ed un percorso ciclopedonale, oltre a due blocchi destinati a residenza per una superficie coperta di complessivi mq. 2.050,00 e prevedendo un indice edificatorio corrispondente allo 0.8mc/mq. Non risulta che vi siano stati sviluppi alla proposta di modifica dello strumento urbanistico.



Lotto D: Venegono Superiore (VA) Via Marconi n. 25

In base al certificato di destinazione urbanistica n. 22/2024 rilasciato dal Comune di Venegono Superiore in data 22/04/2024, gli immobili oggetto di stima, in base al Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 16 maggio 2014, divenuto efficace in seguito alla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 48 del 26/11/2014 e la successiva Variante Generale al Piano di Governo del Territorio adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 23 novembre 2022, nonché la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28 marzo 2023 di approvazione in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, della variante generale al Piano di Governo del Territorio (variante 2), ricadono come segue:

Terreni distinti al catasto Terreni foglio n. **9**, mappali n. **1562** e n. **731** di questo Comune sono le seguenti:

Tessuto urbano consolidato B3 Zone produttive di trasformazione in residenza

I mappali oggetto di certificato ricadono in Aree della rigenerazione individuate ex L.R. 18-19.

Per le zone ricomprese negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies della L.R. 12/05 e s.m.i. si faccia riferimento alla specifica disciplina contenuta nel capitolo A24.4.4 della Relazione del Documento di Piano (elaborato A24).

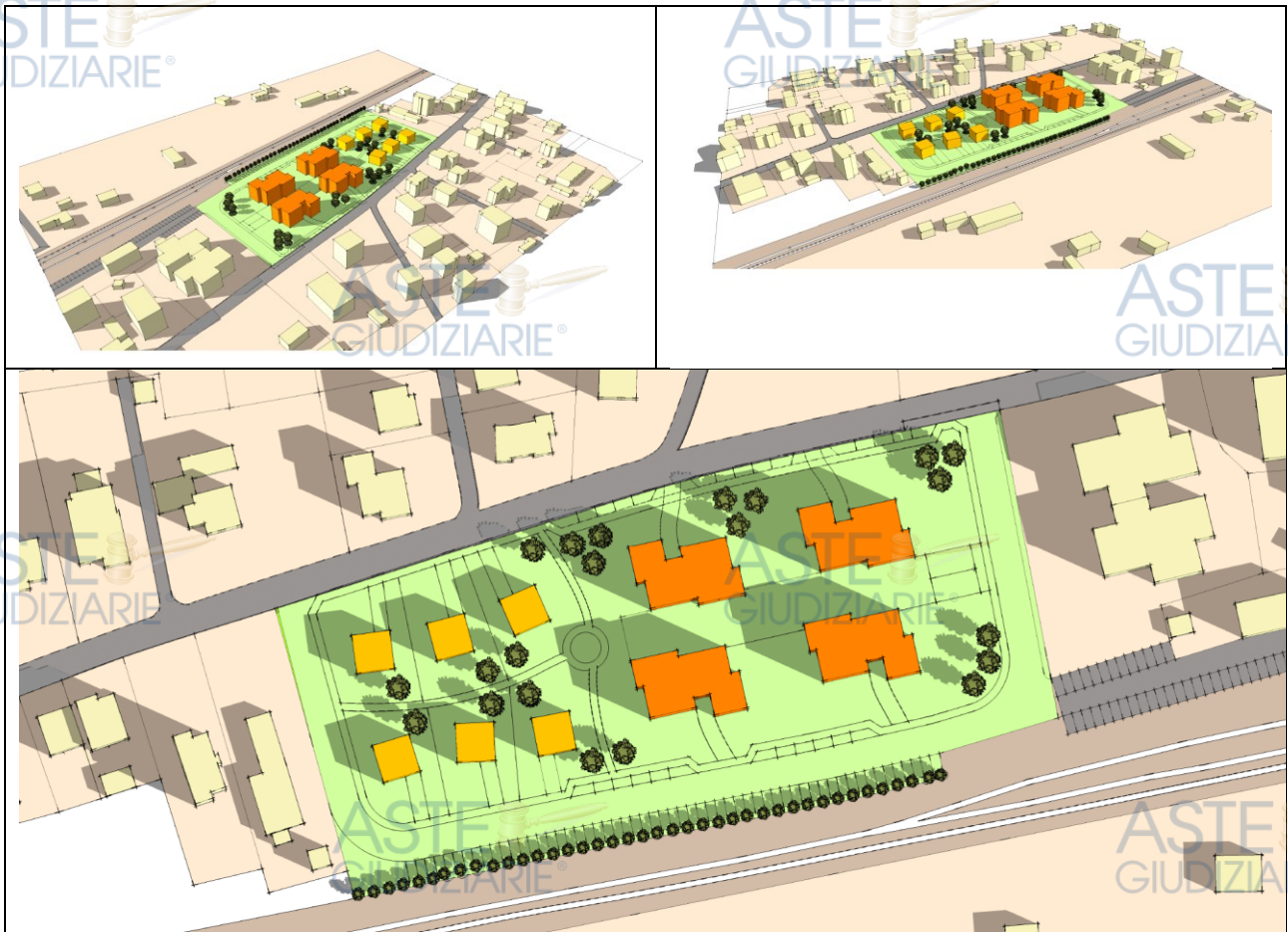
Una piccola parte del mappale 731 ricade in Zona a vincolo speciale Interventi di laminazione.

Il mappale n° 1562 ricade in Zone di interesse pubblico o generale allargamento stradale per realizzazione pista ciclo-pedonale dei laghi (si veda Piano dei Servizi).

I mappali oggetto di certificato ricadono in zona a Vincolo aeroportuale ex lege 04/02/1963 n. 58. I mappali oggetto di certificato ricadono in Fascia di rispetto ferroviario.

La società ha conferito mandato ad un proprio consulente di redigere una proposta di sviluppo residenziale da sottoporre all'attenzione degli uffici preposti del Comune, al fine di vagliare la fattibilità di riconversione edilizia secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico oggi presente. In particolare l'area oggi in fase di dismissione, è destinata a prevalente destinazione residenziale, a cui abbinare una parte a rispetto ferroviario.

Gli indici ed il progetto di fattibilità è il seguente:



Situazione comunale

Solo per lo stabilimento di Gallarate e Gorla Minore, gli altri siti sono da considerare aree dismesse

Lotto A: Gallarate (VA), Via Ottaviano Custodi n. 25

Pratiche edilizie

Reparto 1

- Concessione Edilizia prot. n. 6213/739 - Pratica n. 303 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 30.09.1980 relativa a *"ristrutturazione di fabbricato ad uso uffici"*;

Reparto 2

- Certificato di Agibilità prot. n. 783/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 08.07.1977 e relativo ad un fabbricato ad uso mensa e magazzino, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 265 del 25.08.1971;

Reparto 2a - Tettoia 20

- Concessione Edilizia prot. n. 3806/739 - Pratica n. 174 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 09.06.1980 relativa a *"trasformazione del seminterrato di un edificio industriale da adibire a spogliatoio e costruzione tettoia"*;

- Certificato di Agibilità prot. n. 3806-9998/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 19.02.2001 e relativo ad un fabbricato ad uso spogliatoio, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 174 del 09.06.1980;

Reparto 3

- Concessione Edilizia prot. n. 4150/55 - Pratica n. 22 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 20.01.1956 relativa a *"costruzione di fabbricato ad uso industriale"*;

Reparto 4

- Concessione Edilizia prot. n. 4979/739 - Pratica n. 157 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 08.05.1959 relativa a *"costruzione di fabbricato ad uso industriale"*;

- Concessione Edilizia prot. n. 2018 - Pratica n. 56 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 17.03.1960 e relativa a *"costruzione di tettoia metallica"*; in allegato non sono presenti elaborati grafici;

- Certificato di Agibilità n. 157/1959 prot. n. 597/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 28.02.1961 e relativo ad un fabbricato ad uso industriale di nuova costruzione, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 157 del 08.05.1959;

- Certificato di Agibilità n. 56/1960 prot. n. 2674/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 18.08.1961 e relativo a tettoia metallica di nuova costruzione, realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 56 del 17.03.1960;

- Denuncia di Inizio Attività datata 20.12.2001 e relativa alla realizzazione delle uscite di sicurezza al piano primo; la modulistica risulta priva di timbri di protocollo presso il Comune di Gallarate

Reparto 5

- Concessione Edilizia prot. n. 4631 /739 - Pratica n. 232 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 18.06.1962 relativa a *"costruzione di fabbricato ad uso magazzino e servizi"*;

- Certificato di Agibilità n. 232/62 prot. n. 13963/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 20.08.1964 e relativo ad un edificio ad uso magazzini, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 232 del 18.06.1962;

- Denuncia di Inizio Attività datata 20.12.2001 e relativa alla realizzazione delle uscite di sicurezza al piano primo; la modulistica risulta priva di timbri di protocollo presso il Comune di Gallarate ed in allegato non sono presenti elaborati grafici;

Reparto 7

- Licenza di Abitabilità prot. n. 5145/65 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 03.05.1967 e relativa a "locali di abitazione oltre un salone industriale", realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 5145/65;
- Concessione Edilizia prot. n. 5944 - Pratica n. 281 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 31.07.1954 relativa a *"ampliamento fabbricato industriale"*;
- Concessione Edilizia prot. n. 3418/739- Pratica n. 162 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 05.05.1962 relativa a *"ampliamento edificio ad uso industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 162/62 prot. n. 7514/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 22.11.1965 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 162 del 05.05.1962;
- Concessione Edilizia prot. n. 11897/739 - Pratica n. 133 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 08.06.1979 relativa a *"sistemazione edificio ad uso industriale e costruzione vano montacarichi"*;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 8310/739 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 04.07.1988 relativa alla realizzazione di *"copertura di impianti tecnologici"*;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gallarate in data 27.03.1998 e relativa alla realizzazione di opere interne al piano terra;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gallarate in data 08.07.1998 e relativa ad interventi di manutenzione straordinaria del camino presso l'impianto aspirazioni;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gallarate in data 29.11.2001 e relativa alla sostituzione della copertura in lamiera;

Reparto 8

- Concessione Edilizia prot. n. 15676/739 - Pratica n. 93 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 16.03.1963 relativa a *"costruzione di capannone ad uso industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 93/63 prot. n. 7512/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 23.11.1965 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 93 del 16.03.1963;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 05364 presentata presso il Comune di Gallarate in data 17.09.20042 e relativa al rifacimento della copertura;

Reparto 9

- Concessione Edilizia prot. n. 3095/739 - Pratica n. 322 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 01.08.1967 relativa a *"ampliamento di capannone ad uso industriale"*;

- Certificato di Agibilità n. 322/1967 prot. n. 3192/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 15.01.1970 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 322 del 01.08.1967;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 05364 presentata presso il Comune di Gallarate in data 13.05.2002 e relativa al rifacimento del manto di copertura delle tettoie;
- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gallarate in data 17.09.2004 e relativa al rifacimento della copertura;

Reparto 16 - 17

- Concessione Edilizia prot. n. 5649/739 - Pratica n. 274 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 22.07.1964 relativa a *"costruzione capannone industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 27 4/1964 prot. n. 7513/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 28.10.1965 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 274 del 22.07.1964;

Reparto 18

- Concessione Edilizia prot. n. 12872/739 - Pratica n. 560 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 28.12.1962 relativa a *"costruzione capannone industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 560/1964 prot. n. 7485/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 02.10.1963 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 560 del 28.12.1962;

Reparto 19 - 20 - 21 - 22

- Nulla Osta prot. n. 4191/739 - Pratica n. 95 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 17.04.1968 relativo a *"costruzione di due edifici ad uso industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 95/1964 prot. n. 17297/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 09.09.1971 e relativo ad edifici ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 95 del 17.04.1968;

Reparto 23 - 28

- Concessione Edilizia prot. n. 5839/739 - Pratica n. 380 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 26.07.1957 e relativo a *"costruzione capannone industriale"*;
- Concessione Edilizia prot. n. 2658/739 - Pratica n. 380 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 13.03.1959 e relativo a *"variante a costruzione capannone industriale"*;
- Certificato di Agibilità n. 380/57 prot. n. 4905-8476/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 10.02.1960 e relativo ad un capannone industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 380 del 26.07.1957;

Reparto 26

- Concessione Edilizia prot. n. 18426/739 - Pratica n. 85 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 24.03.1970 relativa a "*costruzione fabbricato ad uso industriale*"; in allegato non sono presenti elaborati grafici;
- Certificato di Agibilità n. 85/70 prot. n. 11756/739 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 08.07.1977 e relativo ad un edificio ad uso industriale, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 85 del 24.03.1970;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 05364 presentata presso il Comune di Gallarate in data 13.05.2002 e relativa al rifacimento del manto di copertura delle tettoie;

Reparto 27 - 30 - 31 - 32 - 37 - 38 . 47

Tettoia T10 e T11

- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 - MOD. 47/85 - D (opere ad uso non residenziale) nr. progressivo 0303239006/1 - prot. n. 19345 inerente la tipologia di abuso n. 1.1 "Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", per un totale di mq 356,00;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 - MOD. 47/85 - D (opere ad uso non residenziale) nr. progressivo 0303239006/2 - prot. n. 19345 inerente la tipologia di abuso n. 1.1 "Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", per un totale di mq 155,50;
- Domanda di Sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 - MOD. 47/85 - D (opere ad uso non residenziale) nr. progressivo 0303239006/3 - prot. n. 19345 inerente la tipologia di abuso n. 7.13 "Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi";
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 - MOD. 47/85 - D (opere ad uso non residenziale) nr. progressivo 0303239006/4 - prot. n. 19345 inerente la tipologia di abuso n. 7.13 "Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi";
- Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 - MOD. 47/85 - R presentata presso il Comune di Gallarate in data 31.10.1986 con prot. n. 19345 - nr. progressivo 0303239006 e relativa al riepilogo delle oblazioni dovute in relazione agli abusi di cui ai punti 2.148, 2.49, 2.50 e 2.51;
- Relazione tecnica redatta in data 03.02.1987 dall'Ing. G. Piantanida e relativa alla descrizione delle opere eseguite in assenza di autorizzazione o concessione edilizia ed oggetto della domanda di sanatoria edilizia di cui ai punti 2.42, 2.43, 2.44 e 2.45;

- Perizia asseverata redatta in data 23.02.1987 dall'Ing. G. Piantanida e relativa a "edificio industriale destinato allo stoccaggio e preparazione di materie prime per la produzione di spalmati ed inchiostri";
- Istanza di integrazione della pratica di condono edilizio prot. n. 19345 presentata presso il Comune di Gallarate in data 27.02.1987; mediante tale istanza vengono protocollati copia dell'elaborato grafico illustrante le opere oggetto di sanatoria edilizia e la perizia asseverata, di cui al punto 2.54 del presente paragrafo;
- Richiesta di integrazione della documentazione relativa alla pratica di condono edilizio prot. n. 1945 inviata dal Comune di Gallarate in data 05.09.1988 con prot. n. 2158/779;
- Istanza di integrazione della pratica di condono edilizio prot. n. 19345 presentata presso il Comune di Gallarate in data 29.11.1988 e relativa alla documentazione di cui alla richiesta del 05.09.1988
- Comunicazione inviata dal Comune di Gallarate in data 12.02.2004 con prot. n. 4943 e relativa alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 19345 del 31 .10.1986; mediante tale comunicazione, il Comune di Gallarate nega il rilascio della concessione in sanatoria, di cui ai punti 2.42, 2.43, 2.44 e 2.45, per carenza della documentazione richiesta dal Comune stesso in data 04.06.2003.

Reparto 41

- Concessione Edilizia prot. n. 378/739 - Pratica n. 44 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 13.03.1978 relativa a "*costruzione di ciminiera*";

Cabina metano

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 05364 presentata presso il Comune di Gallarate in data 13.05.2002 e relativa al rifacimento del manto di copertura delle tettoie;

Cabina di trasformazione

- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gallarate in data 11.05.1998 e relativa alla realizzazione della cabina di trasformazione 15.000 volt; in allegato sono presenti n. 1 elaborato grafico regolarmente vidimato dal Comune di Gallarate, la dichiarazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale delle opere

Vasca antincendio

- Concessione Edilizia n. 43 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 10.04.1995 e relativa a "*costruzione di vasca antincendio*"
- Concessione Edilizia n. 43 rilasciata dal Comune di Gallarate in data 13.12.1995 e relativa a "*variante alla costruzione di vasca antincendio*";

Recinzione

- Denuncia di Inizio Attività n. 168 presentata presso il Comune di Gallarate in data 22.11.1996 e relativa alla modifica della recinzione;
- Atto Dirigenziale U.T. n. 82/2008 trasmesso al Comune di Gallarate in data 25.03.2008 dall'Ufficio Tecnico da "Tutela Ambientale dei torrenti Arno, Rile e Tenore S.P.A." e relativo al parere favorevole al rilascio del rinnovo del Provvedimento Autorizzativi all'allacciamento ed allo scarico in fonatura comunale.

* * * * *

Lotto B: Gorla Minore (VA), Via A. Colombo n. 275

Pratiche edilizie

Portineria

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 59/1960 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 16.11.1960 e relativa a "*costruzione stabilimento industriale ed abitazione*";
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 02.10.1963 e relativa a "*casa di abitazione e stabilimento industriale*", realizzati in forza della Licenza Edilizia del 16.11.1960;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5103 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 02.07.1997 e relativa a "*modifiche nella suddivisione interna del fabbricato adibito ad alloggio del portinaio*";

Palazzina ad uso uffici

- N. 2 elaborati grafici recanti il timbro di approvazione da parte della Commissione Edilizia del Comune di Gorla Minore in data 20.02.1970 e relativi alla realizzazione di un edificio ad uso uffici;
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 16/1970 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 24.11.1970 e relativa a "*esecuzione di varianti al progetto n. 16/1970*";
- Autorizzazione di Abitabilità n. 16/70 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 16.11.1983 e relativa a "*edificio ad uso uffici*", realizzato in forza del Nulla Osta n. 16/70 del 26.02.1970;

Stabilimento Gorla 1

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 59/1960 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 16.11.1960 e relativa a "*costruzione stabilimento industriale ed abitazione*";
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 02.10.1963 e relativa a "*casa di abitazione e stabilimento industriale*", realizzati in forza della Licenza Edilizia del 16.11.1960;

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 67/1969 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 07.10.1969 e relativa a *"sopraelevazione capannone in ferro"*;
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 107/1969 rilasciato dal Comune di Gerla Minore in data 11.11.1969 e relativa a *"costruzione magazzino"*; in allegato sono presenti n. 2 elaborati grafici regolarmente vidimati dal Comune di Gorla Minore;
- Autorizzazione di Agibilità n. 67/1969 rilasciata dal Comune di Gerla Minore in data 06.10.1970 e relativa a *"sopraelevazione di capannone in ferro"*, realizzata in forza del Nulla Osta n. 67/1969 del 07.10.1969;
- Autorizzazione di Agibilità n. 107/1969 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 06.10.1970 e relativa a *"costruzione magazzino"*, realizzato in forza del Nulla Osta n. 107/1969 del 11.11.1969;
- Concessione Edilizia n. 48/78 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 07.06.1978 e relativa a *"costruzione nuovo capannone ad uso magazzino"*;
- Autorizzazione di Agibilità n. 48/78 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 04.03.1983 e relativa a *"nuovo capannone ad uso magazzino"*, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 48/78 del 04.03.1983;
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 22.01.1987 e relativa a *"consolidamento statico di struttura esistente"*;
- Concessione Edilizia n. 52/90 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 16.10.1990 e relativa a *"costruzione tettoia di copertura apparecchiature"*;
- Concessione Edilizia n. 78/94 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 20.01.1995 e relativa a *"costruzione tettoia di copertura per apparecchiature di raffreddamento"*;
- Concessione Edilizia n. 31/1996 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 14.06.1996 e relativa ad *"ampliamento fabbricato ad uso magazzino"*;
- Concessione Edilizia n. 58/1997 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 22.05.1998 e relativa ad *"ampliamento fabbricato industriale"*;
- Concessione Edilizia n. 58/1997 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 09.10.1998 e relativa a *"variante ad ampliamento fabbricato industriale per costruzione tettoia e modifica uffici"*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 29 - prot. n. 3696 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 05.04.2006 e relativa ad *"ampliamento di fabbricato per attività produttiva esistente con rifacimento di alcune coperture in eternit"*;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13162 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 06.12.2006 e relativa a *"prima variante alla O.I.A. n. 2912006 del 05.04.2006 per tampiamento di fabbricato per attività produttiva esistente"*;

- Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/2001 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 14.01.2008 con prot. n. 00381 e relativa ad *"ampliamento di fabbricato per attività produttiva"*, realizzato in forza della O.I.A. n. 29 del 05.04.2006 e relativa variante del 06.12.2006; tale richiesta riporta la dicitura *"Agibilità attestata per silenzio - assenso"*, apposta in data 20.02.2008 dal Comune di Gorla Minore;

Impianto silos presso stabilimento Gorla 1

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 135/74 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 04.03.1975 e relativa a *"costruzione impianto silos e mescolatrici"*;

- Autorizzazione di Agibilità n. 135/74 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 11.06.1975 e relativa a *"costruzione impianto silos e mescolatrici"*, realizzato in forza del Nulla Osta n. 135/74 del 04.03.1975;

- Concessione Edilizia n. 86/80_ rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 13.01.1981 e relativa ad *"ampliamento silos"*;

- Autorizzazione di Agibilità n. 86/80 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 20.10.1981 e relativa ad *"ampliamento silos"*, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 86/80 del 13.01.1981;

- Concessione Edilizia n. 61/90 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 06.02.1991 e relativa a *"costruzione tettoia per apparecchiature tecnologiche"*;

- Concessione Edilizia n. 60/91 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 22.07.1991 e relativa a *"costruzione cabina contenitore silos"*;

- Concessione Edilizia n. 47/95 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 20.11.1995 e relativa a *"sostituzione sili in acciaio"*;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 8490 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 30.07.2008 e relativa a *"modifiche interne a fabbricato produttivo esistente per sostituzione macchinari e posizionamento di tre sili esterni (volume tecnico)"*;

Mensa

- Concessione Edilizia n. 37/87 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 08.06.1987 e relativa ad *"ampliamento mensa esistente"*;

Centrale termica

- Concessione Edilizia n. 37/79 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 17.05.1979 e relativa ad *"ampliamento centrale termica"*;

- Autorizzazione di Agibilità n. 37/79 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 04.03.1983 e relativa ad *"ampliamento centrale termica"*, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 37/79 del 17.05.1979;

Stabilimento Gorla 2

- Concessione Edilizia n. 27/1997 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 29.09.1997 e relativa alla costruzione di *"nuovo complesso industriale complementare all'esistente"*;

- Concessione Edilizia n. 27/1997 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 20.01.1999 e relativa a *"variante a costruzione complesso industriale"*, di cui alla C.E. del 29.09.1997;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4866 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 16.05.2001 e relativa a *"completamento recinzione"*;

- Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità ai sensi del DPR 425/94 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 18.03.1999 con prot. n. 2283 e relativa a *"nuovo insediamento produttivo"*, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 27/1997 del 29.09.1997 e relative varianti;

- Denuncia di Inizio Attività presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 10.09.2004 e relativa a *"prima variante al Permesso di Costruire n. 0612004 del 07.06.2004 per intervento di ampliamento di attività produttiva esistente"*;

- Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/2001 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 11.12.2007 con prot. n. 12902 e relativa ad *"ampliamento di fabbricato per attività produttiva esistente"*, realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 06/2004 del 07.06.2004 e relativa variante del 08.10.2004; tale richiesta riporta la dicitura *"Agibilità attestata per silenzio - assenso"*, apposta in data 14.01.2008 dal Comune di Gorla Minore;

Apparecchiature tecnologiche lato stabilimento Gorla 2 (Impianto depurazione fumi)

- Autorizzazione Edilizia n. 14/1998 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 09.10.1998 e relativa a *"posizionamento impianti tecnologici"*;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 749 presentata presso il Comune di Gorla Minore in data 23.010.2008 e relativa a *"demolizione di tettoia esistente e installazione di macchinario industriale per la rigenerazione volume tecnico"*);

Officine

- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Gerla Minore in data 20.07.1989 e relativa a *"modifiche ad accessori esistenti"*;

Recinzione

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n. 59/65 rilasciato dal Comune di Gorla Minore in data 18.02.1961 e relativa a *"costruzione recinzione"*;

- Concessione Edilizia n. 84/86 rilasciata dal Comune di Gorla Minore in data 22.01.1991 e relativa a *"costruzione nuova recinzione"*;

- Autorizzazione n. 4833 emessa in data 18.05.2005 dal Comune di Gorla Minore e relativa al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico in fognatura pubblica di acque reflue provenienti da stabilimenti nei quali si svolgono attività commerciali o industriali; tale autorizzazione ha validità fino al 18.05.2009;

- Autorizzazione n. 9911 - prot. n. 2310/06 emessa in data 21.12.2005 dal Comune di Gorla Minore e relativa al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico in fognatura pubblica di acque reflue provenienti da stabilimenti nei quali si svolgono attività commerciali o industriali; tale autorizzazione ha validità fino al 18.05.2009;

- Decreto n. 1130 emesso dalla Regione Lombardia - Direzione Generale Qualità dell'ambiente in data 09.02.2007 e relativo al rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D. Lgs. N. 59 del 18 febbraio 2005; tale Autorizzazione Integrata Ambientale sostituisce le precedenti

- Richiesta per rilascio di agibilità presentata in data 22/06/2005 prot 5887 per la realizzazione di fabbricato mensa

Pratica C.P.I. – Certificato prevenzione incendi

Pratica VV.F. n. 5560 - PIN. 8113

• Progetto VV.F. presentato in data 19/12/2012 o Progetto globale comprendente: ▪ l'attività soggetta principale 44.3.C (stabilimenti lavorazioni plastiche), Att. 2.1.B (impianto di decompressione gas metano), Att. 12.2.B (deposito oli), Att. 34.1.B (deposito carta/cartone), Att. 49.1.A (gruppo elettrogeno), Att. 58.1.B (utilizzo fonti radiogene).

• Progetto VV.F. presentato in data 18/03/2015 o Deposito Oli (Att. 12.2.B secondo DPR 151/2011)

• Progetto VV.F. presentato in data 21/10/2019 o Progetto globale che modifica ed integra Progetto protocollato in data 19/12/2012

Criteri di stima

Metodologie di stima ed analisi dei prezzi di mercato

Beni immobili

Il presupposto della redigenda stima è la determinazione del valore in ottica di pronto realizzo del patrimonio immobiliare di proprietà della Società oggetto della presente proposta di piano concordatario “pieno”, nell’ambito di tale attività vi sono beni di proprietà dell’amministratore della Società posti a garanzia della procedura.

Il presupposto per detti immobili è una valutazione commerciale finalizzata all’ottenimento della più alta probabilità di realizzo attraverso una vendita tradizionale in sede privatistica nel rispetto delle tempistiche del dell’arco piano, oltre ad ipotizzare l’eventuale valore in sede di procedura esecutiva attraverso una vendita con procedura competitiva.

Ne deriva che il sottoscritto ha dovuto analizzare l’andamento dei prezzi immobiliari di tutte le zone in cui insistono i beni, anche con un approfondimento delle capacità di assorbimento del mercato locale.

Per pervenire ad un assetto estimativo coerente con lo stato dei luoghi, e capace di assecondare le effettive esigenze del mercato e dell’arco piano è opportuno innanzitutto identificare quali siano i criteri che si addicano alla specificità dei singoli cespiti immobiliari.

Analisi dei principali criteri oggi applicati dal settore immobiliare:

- (i) Il più probabile valore di mercato, ovvero in ambito di una ragionevole tempistica di vendita, tra due soggetti che non hanno vincoli, l’incontro tra domanda ed offerta, porta a definire il valore di mercato, si tratta di una rappresentazione di stile, di quello che viene rappresentato come il valore di possibile realizzo da una vendita di un immobile con caratteristiche di tipo tradizionale, avendo raccolto informazioni quali
1. l’andamento del mercato locale,
 2. La capacità di assorbimento in loco
 3. L’andamento prospettico del mercato immobiliare locale e di tutte quelle situazione che possono condizionare il prezzo di avveramento in una libera trattativa commerciale; più in generale Il valore di mercato per gli immobili può variare notevolmente a seconda di diversi fattori, tra cui la posizione geografica, le dimensioni della proprietà, lo stato dell’immobile, le caratteristiche specifiche della zona

circostante (come servizi, trasporti, scuole, ecc.), e le condizioni attuali del mercato immobiliare locale e nazionale, tutti aspetti che rientrano negli approfondimenti che identificano un determinato immobile.

- (ii) Il valore di pronto realizzo è il prezzo al quale un immobile può essere venduto rapidamente, solitamente entro un breve periodo di tempo, senza dover attendere a lungo per trovare un acquirente. Questo valore è spesso inferiore al valore di mercato stimato dell'immobile, poiché il venditore può essere disposto a accettare un prezzo più basso per vendere rapidamente l'immobile senza dover affrontare ritardi o incertezze legate al processo di vendita. Il criterio può essere influenzato da diversi fattori, tra cui la necessità del venditore di liquidare rapidamente l'immobile per motivi finanziari o personali, la condizione dell'immobile, la domanda nel mercato immobiliare locale e nazionale, e le condizioni economiche generali. È quindi rilevante associare alla vendita tutti quei costi indiretti quali le commissioni dell'agente immobiliare, le spese legali e altre eventuali tariffe. Inoltre, la determinazione del valore di pronto realizzo può richiedere una valutazione più conservativa dell'immobile rispetto a quella utilizzata per una valutazione di mercato standard.
- (iii) Il valore liquidatorio è il prezzo al quale un immobile può essere venduto rapidamente, generalmente in un'asta o una vendita forzata, al fine di liquidare un'attività o soddisfare un debito. Questo valore è spesso il più basso tra i diversi valori di valutazione, poiché è considerato il prezzo più basso che un acquirente potrebbe essere disposto a pagare per l'immobile nelle circostanze specifiche di una vendita forzata, detto metodo può essere influenzato da diversi fattori, tra cui la necessità di vendere l'immobile rapidamente, la concorrenza tra gli acquirenti nell'ambito di un'asta, e le condizioni generali del mercato immobiliare.

Principi generali identificativi della componente immobiliare

- Destinazione urbanistica e d'uso – per i terreni si è verificata la destinazione urbanistica, distinguendo le aree su cui insistono i siti produttivi da quelle utilizzate a parcheggi o che hanno una residua capacità edificatoria, e le aree a destinazione diversa dall'industriale, in particolare destinati ad agricolo e su cui sorgono gli impianti di distribuzione della rete idrica primaria di alimentazione dei siti produttivi.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.

- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari a $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ o $\frac{1}{5}$ a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
 - della superficie lorda;
 - cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;
 - le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in sanatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria congestionata.
- Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili siano gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili. Merita attenzione il caso in cui la cessione di beni provenga da atti di fusione e/o di conferimento o atti di scissione, o per modifiche di ragione sociale, tali atti non sono traslativi ma modificativi dell'atto originario, di conseguenza nell'eventualità di una ricerca storico ventennale, può essere necessario effettuare accertamenti oltre il ventennio.
 - Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi

ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per fratti, morosità, ecc.).

- Caratteristiche tecniche – in primis se gli immobili in quale classe energetica sono classificati, a cui si deve aggiungere la qualità costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc.), le parti accessorie e/o comuni dell'edificio o del complesso industriale; per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.
- Condizioni – rappresentano lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.
- Nel caso di terreni se gli stessi non presentino vincoli trascritti, se siano interclusi o accessibili, se siano vincolati da obblighi di bonifica, oltre a tutti gli aspetti di natura urbanistica che influiscono sul valore finale
- Aree in fase di costruzione, in questo specifico caso, sono essenziali i provvedimenti edilizi se in essere o scaduti, lo stato degli oneri di urbanizzazione (pagati rateizzati, a scomputo) nonché lo stato avanzamento lavori fisico, economico e certificato

Definizione di valore

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)*.

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di pronto realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);

- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS) esprimono il valore che si dovrebbe ottenere con ragionevole certezza, quindi con una percentuale di riduzione rispetto al valore di mercato, che escluda l'oscillazione.

- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Valore in base al criterio di costruzione rettificato, si tratta di un metodo estimativo che ha per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Criterio del "valore di mercato" ovvero *"il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato"* per le ragioni già espresse non è applicabile per i siti industriali, eccezione fatta per i terreni agricoli e le aree non edificate, i cui valori sono stati desunti attraverso la consultazione dell'ufficio provinciale espropri, per i terreni agricoli, ed esaminando i valori ai fini dell'imposta IMU applicata dai comuni per le varie destinazioni urbanistiche dei terreni, al di fuori della destinazione agricola.

Ai fini della presente stima trattandosi per la maggior parte di immobili da considerare con tipologie standard, chi scrive ha redatto il presente elaborato attraverso il criterio comparabile ovvero prendendo a riferimento i dati desunti dai portali istituzionali OMI e dalle maggiori agenzie locali.

Per immobile quindi si sono attestati degli indici che esprimono la tipologia, l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato di conservazione.

Per gli immobili locati con regolari contratti di locazione, si è verificata la capacità reddituale e di concerto, si è utilizzato come strumento di verifica il valore di capitalizzazione è un concetto fondamentale nella valutazione degli immobili commerciali e residenziali.

Questo valore rappresenta il rapporto tra il reddito netto generato da un immobile e il suo valore di mercato. Esistono diversi metodi per calcolare il valore di capitalizzazione, quello di più rapido conforto e confronto è il metodo del Reddito Diretto (Direct Capitalization) che si basa sul presupposto che il valore di un immobile sia

determinato dal suo reddito netto operativo diviso per il tasso di capitalizzazione (o "yield rate"), il primo è il reddito lordo dell'immobile meno tutte le spese operative, ad eccezione delle spese di ammortamento e dei costi del debito, mentre il tasso di capitalizzazione è il tasso di rendimento desiderato o richiesto dagli investitori per investire in un particolare tipo di immobile in un dato mercato.

Nello specifico il tasso di capitalizzazione è stato desunto dal rapporto percentuale tra i redditi e valori stimati estrapolati direttamente dal prezzario OMI.

Per il metodo comparativo si sono consultati i prezzari OMI e le Proposte immobiliari pubblicati dalle agenzie attraverso i portali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it per quanto riguarda i fabbricati, mentre per i terreni si è preso a riferimento anche la tabella pubblicata dall' Agenzia delle Entrate – Commissione espropri, anno di ultimo riferimento pubblicato 2021.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (periodo 2° semestre 2024)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: GALLARATE

Fascia/zona: Periferica/FASCIA%20COMPRESA%20TRA%20F.S.%20E%20AUTOSTRADA%20A%20LIMITE%20NORD:%20VIA%20DEL%20LAVORO.

Codice zona: D7

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	500	L	1,7	2,7	L
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: VEDANO OLONA

Fascia/zona: Periferica/V.%20DE%20AMICIS%20V.%20BIXIO,%20V.%20ALPINI,%20IRGILIO,%20V.%20BARLASSINA,%20V.%20PIAVE.

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	400	600	L	1,7	2,7
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: GORLA MINORE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20UNICA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	300	500	L	1,7	2,7
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6

Commissione espropri – Agenzia delle Entrate (annualità 2021)

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 16/04/2021

n.17 del 28/04/2021

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELLO STRONA Comuni di: ALBIZZATE, ARSAGO SEPRIO, BESNATE, CAIRATE, CASALE LITTA, CASSANO MAGNAGO, CAVARIA CON PREMEZZO, GOLASECCA, INARZO, JERAGO CON ORAGO, MORNAGO, OGGIONA CON S STEFANO, SESTO CALENDE, SOLBIATE ARNO, SUMIRAGO, VERGIATE					REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA VARESE Comuni di: BUSTO ARSIZIO, CARDANO AL CAMPO, CARONNO PERTUSELLA, CASORATE SEMPIONE, CASTELLANZA, CISLAGO, FAGNANO OLONA, FERNO, GALLARATE, GERENZANO, GORLA MAGGIORE, GORLA MINORE, LONATE POZZOLO, MARNATE, OLGiate OLONA, ORIGGIO, SAMARATE, SARONNO, SOLBIATE OLONA, SOMMA LOMBARDO, UBOLDO, VIZZOLA TICINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	18200,00				20700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	22000,00				26500,00			
BOSCO MISTO	21000,00				24000,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	18200,00				20700,00			
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	175100,00				195600,00			
FRUTTETO	93200,00				107400,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	13800,00				15600,00			
ORTO	116500,00				126900,00			
PASCOLO	13800,00				15600,00			
PASCOLO ARBORATO	16100,00				15600,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	13800,00				15600,00			
PRATO	60800,00				80100,00			
PRATO ARBORATO	60800,00				80100,00			

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

tipologia	Ubicazione	n. locali	stato	superficie mq	prezzo	€/mq
capannone	Gallarate via Custodi	4	Ottimo	395	€ 245.000,00	€ 620,00
capannone	Gallarate – Caiello		Normale	872	€ 250.000,00	€ 286,00
capannone	Gallarate – Cascinetta	2	Ristrutturato	700	€ 550.000,00	€ 785,00
Capannone	Gallarate – Cascinetta		Normale	1200	€ 700.000,00	€ 583,00
Prezzo medio						€ 568,00

tipologia	Ubicazione	n. locali	stato	superficie mq	prezzo	€/mq
Capannone	Gorla Minore Via Colombo	2	mediocre	2840	€ 1.200.000,00	€ 422,00
Capannone	Gorla Minore Via Garibaldi		Buono	6000	€ 1.300.000,00	€ 216,00
Capannone	Gorla Minore Via Giacchetti		Buono	4000	€ 1.980.000,00	€ 495,00
Prezzo medio						€ 378,00

tipologia	Ubicazione	n. locali	stato	superficie mq	prezzo	€/mq
capannone	Vedano Olona Via f.lli Cervi	1	Buono	740	€ 900.000,00	€ 1.216,00
capannone	Vedano Olona – Solbiate		Nuovo	1500	€ 1.640.000,00	€ 1.093,00
Prezzo medio						€ 1.155,00

tipologia	Ubicazione	n. locali	stato	superficie mq	prezzo	€/mq
capannone	Venegono sup. Via Parini	5	Ottimo	10916	€ 3.846.600,00	€ 352,00
capannone	Venegono sup.		Normale	715	€ 245.000,00	€ 342,00

capannone	Venegono Sup. Via Battisti			29100	€	7.200.000,00	€	247,00	
							Prezzo medio	€	314,00

Capannoni all'asta nei Comuni di Gallarate, Vedano Olona, Venegono Sup. e Gorla Minore



MIGLIORI A STE . IT

Home Contattaci Domande Frequenti Richiedi una Consulenza Servizio API / Gestionale Consulenti

Accedi Registrati

N° 1 ASTE NELLA PROVINCIA DI VARESE

Filtra la tipologia e il comune e poi clicca su **avvia la ricerca**

Tipologia

Depositi, Magazzini, Laboratori, Capannoni, Produttivi - 13

Avvia la ricerca

Comune

Vedano Olona - 2

Avvia la ricerca

RICERCA SU MAPPA

Clicca sui titoli delle colonne (ad esempio su: ribasso tra perizia e offerta minima, o data asta ecc.) e ordina i risultati della ricerca a tuo piacimento.

Cliccando sul bottone "Dettagli" potrai accedere a tutti i dati dell'asta senza limitazioni. Se trovi un'asta di tuo interesse, non esitare a richiederci una **consulenza gratuita**.

↓ Tipologia	↓ Superficie MQ	↓ Comune	↓ Tribunale	↓ Valore Perizia	↓ Offerta Minima	↓ % Ribasso Perizia e Offerta	↓ Valore di Mercato	↓ Rendita Annuale Lorda Affitto	↓ Convenienza %
INDUSTRIALI/CAPANNONI	0,00	Vedano Olona	Tribunale di VARESE	€ 3.642.000,00	770.129,19 €	78,85 %	€ 3.273.000,00	n.c.	289,19 %



Considerazioni estimative

Per gli stabilimenti produttivi di Gallarate e Gorla Minore, si è proceduto con la valorizzazione del complesso industriale in ipotesi di continuità, per poi determinare l'alternativo scenario di pronto realizzo e liquidatorio.

Il valore di continuità di uno stabilimento produttivo si riferisce al valore economico che tale stabilimento ha presupponendo che continui a funzionare regolarmente, senza interruzioni o dismissioni.

In altre parole, è il valore attribuito a uno stabilimento in ottica di continuità aziendale, considerando che:

la produzione prosegue normalmente, i macchinari sono operativi, il personale resta impiegato, i rapporti con clienti e fornitori rimangono attivi, l'impianto continua a generare reddito nel tempo.

Questo valore è diverso dal valore di liquidazione, che invece prevede in caso di interruzione dell'attività, la vendita in versione atomistica ovvero separata degli immobili e dei cespiti aziendali.

Valore di mercato: quanto un terzo sarebbe disposto a pagare per acquistare lo stabilimento, indipendentemente dall'utilizzo attuale.

In sintesi: il valore di continuità riflette l'utilità economica dello stabilimento all'interno del ciclo produttivo attivo dell'impresa.

Nel contesto di valutazione immobiliare, il valore di continuità (o valore in uso) di un fabbricato industriale è il valore economico che esso ha nell'ambito del suo utilizzo attuale e continuativo da parte dell'azienda proprietaria o utilizzatrice.

È una logica opposta rispetto alla dismissione o alla vendita. L'assunto principale è che l'azienda non intende interrompere la produzione né cambiare destinazione d'uso dell'immobile.

Caratteristiche del valore di continuità

Rileva il contributo dell'immobile alla produzione: il fabbricato ha valore in quanto permette all'azienda di generare ricavi.

Non tiene conto del valore di mercato in senso stretto, che potrebbe essere diverso (più alto o più basso), perché riferito ad altri usi o ad altri soggetti.

È fortemente legato all'impresa utilizzatrice: ad esempio, un capannone specializzato potrebbe avere scarso interesse per il mercato, ma altissimo valore per l'azienda che lo usa.

come si valorizzano i fabbricati industriali in continuità d'uso.

Metodo del costo (o criterio del costo netto di ricostruzione)

È uno dei metodi più usati per valutare fabbricati industriali in continuità, soprattutto se non ci sono confronti di mercato diretti.

Formula base: Valore = Costo di ricostruzione a nuovo - Deprezamenti (fisici, funzionali, economici)

Fasi operative: Determinare il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile (con prezzi attuali).

Applicare i deprezzamenti: Fisico: usura per il tempo trascorso.

Funzionale: obsolescenza tecnica, scarsa efficienza.

Economico: perdita di valore legata al contesto (es. zona meno attrattiva).

Questo approccio stima il valore intrinseco del bene nel suo uso attuale, più adatto in ottica di continuità.

Metodo reddituale (valore attuale dei benefici futuri)

Si usa quando il fabbricato è produttivo direttamente (es. viene affittato a terzi) o indirettamente (supporta un'attività produttiva che genera reddito).

Metodo del valore di mercato rettificato

Si tratta in questi casi di reperire dei riferimenti economici che per tipologia, destinazione e/o per caratteristiche intrinseche, simili a quello in esame ed apportare dei correttivi estimativi, in funzione dello stato di conservazione

Come si può osservare dalla tabella estimativa, sono stati inseriti tutti i costi di adeguamento necessari per uniformare gli immobili alla normativa vigente sulla sicurezza dei lavoratori, in particolare la prevenzione incendi e quanto stabilito dal PSC piano della sicurezza e coordinamento.

Il valore di pronto realizzo e l'alternativo scenario liquidatorio si differenziano dal valore in continuità, in quanto in ambito industriale la cessazione di produzione implica che un sito entri a far parte di un contesto di immobili dismessi, ciò impone una serie di considerazioni di natura tecnico urbanistica oltre che di natura ambientale, in particolare è opportuno prevedere quali siano i costi di riconversione edilizia previo un piano di caratterizzazione e di bonifica ambientale, tale da rendere il sito pulito ed idoneo a nuovi interventi edilizi.

La dimensione dei siti è determinante sia per quanto concerne l'incidenza dei costi di riqualificazione e bonifica, oltre ai costi di demolizione dei fabbricati esistenti, sia nel caso di sviluppo urbano, per comprendere quali interessi possa avere la domanda e se l'eventuale superficie edificabile possa essere assorbita dal mercato ed in quali tempistiche.

In tale frangente quindi il perito deve svolgere delle indagini volte a raccogliere informazioni utili per valutare se il piano di trasformazione possa avere uno sviluppo positivo ed in quanto tempo si possa attuare, dall'approvazione del progetto, alla vendita dell'ultima unità immobiliare. Le tempistiche sono finalizzate a determinare i costi di trasformazione e l'incidenza degli interessi passivi che gravano sull'operazione immobiliare.

Nel caso di stima ei siti oggi dismessi, l'approccio è il medesimo ma riferito alla sola capacità di riconversione edilizia.

Merita infine un approccio all'alternativo scenario liquidatorio, si tratta di un approccio richiesto nelle procedure concordatarie in ambito della crisi di impresa, applicato per stimare quale possa essere lo scenario di vendita di un immobile attraverso una procedura competitiva. Ciò obbliga il perito a verificare quale sia l'andamento di vendita nelle aste giudiziarie per comprendere il numero di aste e di conseguenti ribassi.

Stima beni immobili nei diversi scenari valutativi

Lotto A complesso Produttivo in fase di fine processo in Gallarate Via O. Custodi, n. 25

destinazione	superficie		stima Mutti												
			€/mq.	coeff. di valut.		€/mq. /rett. /cad.	valore in continuità	valore di pronto realizzo - prezzo base procedura competitiva	alternativo scenario liquidatorio						
				dest.	condiz.				1° asta	2° asta	3° asta	4 asta	5 asta		
superficie fondiaria	mq.	29.000,00													
di cui area soggetta a vincolo autostradale	mq.	9.000,00													
uffici archivio	mq.	1.660,00	450,00 €	1,1	0,7	346,50 €	575.190,00 €								
Mensa aziendale – Spogliatoi - Autorimessa	mq.	864,00	450,00 €	1	0,6	270,00 €	575.190,00 €								
Reparti di produzione – Magazzini - Laboratorio	mq.	10.154,00	450,00 €	1	0,6	270,00 €	233.280,00 €								
Magazzino – Locali tecnologici	mq.	1.440,00	450,00 €	0,8	0,6	216,00 €	2.741.580,00 €								
Ex-Rep. di produzione - Magazzino	mq.	970,00	450,00 €	0,8	0,6	216,00 €	311.040,00 €								
Ex-Rep. di produzione - Magazzino	mq.	350,00	450,00 €	0,8	0,6	216,00 €	209.520,00 €								
Locali travaso inchiostri/solventi	mq.	75,00	450,00 €	0,5	0,6	135,00 €	75.600,00 €								
Officine – Magazzino – Locali tecnologici	mq.	1.130,00	450,00 €	1	0,6	270,00 €	10.125,00 €								
Deposito	mq.	57,00	450,00 €	0,7	0,6	189,00 €	305.100,00 €								
Locali tecnici - deposito gasolio	mq.	293,00	450,00 €	0,7	0,6	189,00 €	10.773,00 €								
Rep. di produzione – Deposito	mq.	2.800,00	450,00 €	1	0,6	270,00 €	55.377,00 €								

cabine elettriche - tettoie - fabb. Leggeri	mq.	630,00	450,00 €	0,7	0,6	189,00 €	756.000,00 €								
	mq.	20.423,00					5.858.775,00 €	-30%	4.101.142,50 €	3.280.914,00 €	2.624.731,20 €				
A DEDURRE:															
costi per adeguamento vigili del fuoco solo in ipotesi di continuità	mq.	20.423,00				45,00 €	- 919.035,00 €								
costi per bonifica amianto esame effettuato nel 2020	mq.	8.200,00				45,00 €			- 369.000,00 €	- 369.000,00 €	- 369.000,00 €				
sostituzione e ripristino coperture	mq.	4.460,00					- 200.000,00 €								
incapsulamento	mq.	3.740,00					- 130.000,00 €								
costi per inertizzazione serbatoi interrati						stima	- 30.000,00 €		- 30.000,00 €	- 30.000,00 €	- 30.000,00 €				
costi per caratterizzazione e verifica ambientale	mq.	20.423,00													
maglia di accertamento mt. 20*20			carotaggi prof. 6 mt.	n.	50	3.500,00 €			- 175.000,00 €	- 175.000,00 €	- 175.000,00 €				
stima rischio bonifica ambientale															
asportazione primi 50 cm. di terreno bonifica in classe B produttivo	mq.	29.000,00				stima	55,00 €		-1.595.000,00 €	- 1.595.000,00 €	- 1.595.000,00 €				
area di possibile rischio esproprio	mq.	9.000,00				25,00 €		0%	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €				
costi per regolarizzazioni edilizie e catastali							- 25.000,00 €		- 25.000,00 €	- 25.000,00 €	- 25.000,00 €				
smaltimento rifiuti accumulati							- 150.000,00 €		- 150.000,00 €	- 150.000,00 €	- 150.000,00 €				
							4.629.740,00 €		1.982.142,50 €	1.161.914,00 €	505.731,20 €				

Costi gestionali annue in fase di procedura concordataria e liquidazione giudiziale

spese una tantum per chiusura sito

chiusura di tutti gli accessi carrabili con opere murarie e di fabbro		€	50.000,00
attività di chiusura dei pozzi idrici	n.1	€	15.000,00

Totale spese una tantum € 65.000,00

spese annue

attività di guardiania giornaliera per evitare danni/occupazioni abusive / trasformazione di discarica abusiva	n. 6 persone	3 turni	Mesi 12	x €/mese/lordo	€	3.000,00	€	216.000,00
€installazione di video sorveglianza a noleggio	n. 1		Mesi 12	x €/mese/lordo	€	350,00	€	4.200,00
costi per pulizia sfalcio	n. 2	annui					€	8.000,00
IMU – TARI – PASSO CARRAIO								

Totale costi gestionali annui € 228.200,00

Lotto B complesso Produttivo in Gorla Minore Via Cristoforo Colombo, n. 275

Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Class.	destinazione	Superf.	stima Mutti										
						€/mq.	coefficiente di valutazione		€/mq. /rett. /cad.	valore in continuità	valore di pronto realizzo - prezzo base procedura competitiva	alternativo scenario liquidatorio				
							Dest.	Cond.				1° asta	2° asta	3° asta	4° asta	5° asta
15	1050	503	Cat. A/3	ex appartamento custode	m q. 110,00	500,00	1,1	0,8	440,00 €	48.400,00 €						
15	1050	504	Cat. C/6	autorimessa	m q. 16,00	500,00	0,5	0,8	200,00 €	3.200,00 €						
15	1050	505	Cat. D/1	cabina elettrica	m q. 16,00	500,00	0,5	0,8	200,00 €	3.200,00 €						
15	1050	506	Cat. D/1	uffici archivio	m q. 900,00	500,00	1,1	0,8	440,00 €	396.000,00 €						
				Rep. produzione Magazzini Uffici Serv. Gen.	m q. 6.900,00	500,00	1	0,8	400,00 €	2.760.000,00 €						
				Officine - uffici - magazzino	m q. 430,00	500,00	0,8	0,8	320,00 €	137.600,00 €						
				Rep. produzione Magazzini Uffici Serv. Gen.	m q. 9.100,00	500,00	0,8	0,8	320,00 €	2.912.000,00 €						
				loc. elettrici - pompe - silos - tettoie - fabb. Leggeri	m q. 1.586,00	500,00	0,7	0,7	245,00 €	388.570,00 €						
				totale superficie coperta/edificata/sviluppata	m q. 19.058,00					6.648.970,00 €						
				superficie fondiaria	m q. 45.481,00											
				superficie cortilizia	m q. 26.423,00				30,00 €	792.690,00 €						

Foglio	Map.	Classamento	Dest. Urbanistica	Stima Mutti				Valore di pronto realizzo Prezzo base proc. competitiva	Alternativo scenario liquidatorio		
				consistenza	Stima €/mq.				1° asta	2° asta	3° asta
15	1877	Cat. F/1 area urbana	in ambito F di pubblico interesse	m q. 2.890,00	5,00	14.450,00					
15	1747	BOSCO ALTO	produttivo di completamento e ristrutturazione/in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 59.273,00	35,00	2.074.555,00					
			vincolo idrogeologico								
15	147	BOSCO ALTO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi/	m q. 1.786,00	35,00	62.510,00					
			vincolo idrogeologico								
15	438	BOSCO ALTO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 1.493,00	35,00	52.255,00					
			vincolo idrogeologico								
15	512	BOSCO ALTO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 3.040,00	35,00	106.400,00					
			vincolo idrogeologico								
15	324	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 2.874,00	35,00	100.590,00					
			vincolo idrogeologico								
15	370	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 1.396,00	35,00	48.860,00					
			vincolo idrogeologico								
15	616	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 1.405,00	35,00	49.175,00					
			vincolo idrogeologico								
15	325	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 1.814,00	35,00	63.490,00					
			vincolo idrogeologico								
15	1753	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 1.535,00	35,00	53.725,00					
			vincolo idrogeologico								
15	1749	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q. 923,00	35,00	32.305,00					
			vincolo idrogeologico								

15	1873	BOSCO CEDUO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q.	415,00	€ 35,00	14.525,00 €					
			vincolo idrogeologico									
15	1875	BOSCO CEDUO	produttivo di completamento e ristrutturazione	m q.	1.243,00	€ 35,00	43.505,00 €					
			vincolo idrogeologico									
15	148	BOSCO MISTO	in zona D1 ambiti di trasformazione per insediamenti produttivi	m q.	23.607,00	€ 35,00	826.245,00 €					
			vincolo idrogeologico									
			totale superficie ad uso produttivo		103.694,00		3.542.590,00 €	-30 %	2.479.813,00 €	1.983.850,40 €	1.587.080,32 €	1.269.664,26 €
15	151	SEMIN. BOSCO M.	zona E4 boschi ai sensi dell'art. 38 nta vincolo idrogeologico	m q.	18.716,00	€ 1,80	33.688,80 €	-30 %	23.582,16 €	18.865,73 €	15.092,58 €	12.074,07 €
							3.576.278,80 €		2.503.395,16 €			1.281.738,32 €

Costi gestionali annue in fase di procedura concordataria e liquidazione giudiziale									
spese una tantum per chiusura sito									
chiusura di tutti gli accessi carrabili con opere murarie e di fabbro									40.000,00 €
attività di chiusura dei pozzi idrici	n.2								30.000,00 €
totale									70.000,00 €
spese annue									
attività di guardiania giornaliera per evitare danni/occupazioni abusive/trasformazione di discarica abusiva	n.	5	persone	3 turni	mesi	12	€/mese/lordo	3.000,00 €	180.000,00 €
installazione di video sorveglianza a noleggio	n.	1			mesi	12	€/mese/lordo	350,00 €	4.200,00 €
costi per pulizia sfalcio	n.	2	annui						10.000,00 €
IMU	Costi inseriti nel piano finanziario								
TARI	Costi inseriti nel piano finanziario								
passo carraio	Costi inseriti nel piano finanziario								
Totale costi gestionali annui									194.200,00 €

Lotto C area e fabbricato ad uso uffici e mensa in Vedano Olona via per Venegono

Foglio	Particella	Classamento	consist. mq	destinazione	superficie mq	stima Mutti													
						€/mq.	coefficiente di valutazione		€/mq. /rett. /cad.	valore in continuità	valore di pronto realizzo - prezzo base procedura competitiva	alternativo scenario liquidatorio							
							Dest.	Condiz.				1° asta	2° asta	3° asta	4° asta	5° asta			
9	984	prato arbor	430	viabilità	430,00	5,40 €				2.322,00 €									
9	997	semin arbor	3300	agricolo/viabilità	3.300,00	5,40 €				17.820,00€									
9	2405	semin arbor	2240	agricolo/viabilità	2.240,00	5,40 €				12.096,00€									
9	2533	bosco ceduo	1050	rispetto ferroviario	1.050,00	5,40 €				5.670,00 €									
										Tot. terreni	37.908,00€								
10	4323	Cat.D/1		mensa aziendale	300,00	500,00€	0,7	0,6	210,00 €	63.000,00€									
										100.908,00 €	30 %	70.635,60 €	56.508,48 €	39.555,94 €					
										Complessivamente									

Costi gestionali

una tantum

chiusura accessi e messa in sicurezza 5.000,00 €

sfalcio 4.000,00 €

Totale costi gestionali 9.000,00 €

Lotto D complesso industriale da riconvertire in Venegono Superiore, Via G. Marconi, n. 25

destinazione	superficie	
	mq.	
uffici	mq.	389,00
portineria ex appart. custode	mq.	160,00
uffici - spogliatoi	mq.	398,00
rep. Prod. - mag. Uffici	mq.	2.390,00
uffici - lab. Officine - mag. Loc. tecnici	mq.	1.000,00
rep. Prod. - mag. Uffici - serv. Generali	mq.	3.943,00
magazzini	mq.	80,00
cabine tecniche - loc. silos materie prime	mq.	
tettoie	mq.	1.600,00
superficie totale fabbricati	mq.	9.960,00
superficie fondiaria	mq.	15.300,00

Area da considerare sito dismesso

urbanisticamente il sito ricade in tessuto urbano consolidato Bf zone produttive di trasformazione in residenza in tale contesto; inoltre l'area è vincolata da fascia di rispetto ferroviario, vincolo aeroportuale, inoltre una parte è adibita a pista ciclabile e quindi di interesse pubblico criterio in base al costo di trasformazione

conto economico

capacità edificatoria libera dalla fascia di rispetto ferroviario e di cessione per interesse pubblico

conto economico					valore di pronto realizzo	1° asta	2° asta
superficie fondiaria	mq.	15.600,00					
superficie edificata	mq.	9.960,00					
Indice di edificabilità stimato	mc.		15.600,00				
sl.	mq.		5.200,00				
appartamenti taglio mq. 80	n.		65				
box	n.		65				
ricavi attesi							
superficie commerciale residenze	mq.	5.200,00	10%	5.720,00			
valore residenze	mq.	5.720,00	€/mq.	2.500,00 €	14.300.000,00 €		
valore box	n.	65,00	€/cad	15.000,00 €	975.000,00 €		
					15.275.000,00 €		
costo di costruzione							
demolizione fabbricati esistenti	mc	40.000,00	€/mc.	15,00 €	600.000,00 €		
caratterizzazione piano di bonifica							
maglia 10*10 mt.	n. carotaggi	150,00	€/n.	1.600,00 €	240.000,00 €		
piano di bonifica asportazione di tutto il terreno per cm. 50	mc.	7.650,00	€/mc.	50,00 €	382.500,00 €		
costo di costruzione							
residenze in classe a++	mc.	15.600,00	€/mc.	450,00 €	7.020.000,00 €		
box	n.	65	€/corpo	7.000,00 €	455.000,00 €		
assestamento area	mq.	15.600,00	€/mq.	25,00 €	390.000,00 €		

					9.087.500,00 €			
oneri di urbanizzazione								
primaria	mq.	5.200,00	€/mq.	13,42 €	69.784,00 €			
secondaria	mq.	5.200,00	€/mq.	16,66 €	86.632,00 €			
contributo costo di costruzione	mq.	5.200,00	€/mq.	42,00 €	218.400,00 €			
incidenza oneri professionali					374.816,00 €			
progettista P.I.I. e architettonico e DL.	2,5%	9.087.500,00€		227.187,50 €				
progettista strutturale	0,6%	9.087.500,00€		54.525,00 €				
progettista impianti elettrici	0,2%	9.087.500,00€		18.175,00 €				
progettista impianti meccanici	0,2%	9.087.500,00€		18.175,00 €				
collaudatore	0,1%	9.087.500,00€		9.087,50 €				
PSC - responsabile sicurezza	0,6%	9.087.500,00€		54.525,00 €				
acustica	0,1%	9.087.500,00€		9.087,50 €				
Legge 10	0,1%	9.087.500,00€		9.087,50 €				
accatastamenti	135,00	150,00 €		20.250,00 €				
APE	45,00	100,00 €		4.500,00 €				
					424.600,00 €			
interessi passivi ipotizzando la realizzazione totalmente finanziata per la durata di due anni per le voci di demolizione, costruzione oneri e costi professionali								
finanziamento complessivo	9.886.916,00 €	1° anno	50%	2,5%	123.586,45 €			
	9.886.916,00 €	1° anno	100%	2,5%	247.172,90 €			
totale interessi passivi					370.759,35 €			
intermediazione	1,50%	15.275.000,00 €			229.125,00 €			
fidejussione postuma decennale	0,50%	15.275.000,00 €			76.375,00 €			
allacciamenti utenze	65	400,00 €			26.000,00 €			
predisposizione condominio	65	300,00 €			19.500,00 €			

utile imprenditore	20%	15.275.000,00 €			3.055.000,00 €				
totale costi					13.663.675,35 €				
per differenza il valore dell'area è pari ad					1.611.324,65 €	-30%	1.127.927,26 €	902.341,80 €	721.873,44 €

costi gestionali annui in fase di procedura concordataria e liquidazione giudiziale

spese una tantum per chiusura sito

chiusura di tutti gli accessi carrabili con opere murarie e di fabbro								40.000,00 €
attività di chiusura dei pozzi idrici	n.2							<u>30.000,00 €</u>
								70.000,00 €

spese annue

attività di guardiania giornaliera per evitare danni/occupazioni abusive/trasformazione di discarica abusiva	n. 5	persone	3 turni	mesi	12	€/mese/lordo	3.000,00 €	180.000,00 €
installazione di video sorveglianza a noleggio	n. 1			mesi	12	€/mese/lordo	350,00 €	4.200,00 €
costi per pulizia sfalcio	n. 2	annui						10.000,00 €
IMU								
TARI								
passo carraio								

Totale costi gestionali annui 194.200,00 €

Descrizione delle principali linee produttive presenti presso gli stabilimenti di Gorla Minore, Gallarate e Venegono Superiore

Di seguito si riporta una breve descrizione dei principali impianti presenti presso gli stabilimenti oggetto di stima:

Gorla Minore

Stoccaggio e distribuzione materie prime per linee di calandratura ‘Gorla1’

- stazione di scarico da camion (da Venegono Superiore)
- 12 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 110 mc cad., completi di basamento
- silo di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrico verticale, cap. 22 mc cad., completo di basamento
- 2 silos di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, riscaldati con serpentino, cap. 22 mc cad., completi di basamento
- sistema automatico di preparazione, trasporto e dosaggio materie prime, completo di tramoggia, valvole, tubazioni, coclee di estrazione, compressori, sili di giornata
- sistemi di stoccaggio e distribuzione additivi e modificanti, completi di accessori

Rep. Calandratura (‘Gorla 1’)

- linea di calandratura ‘3’, composta da:
 - sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, impianto di dosaggio ‘in continuo’ con 4 dosatori COPERION, impianto di riempimento marnette PROMIXON e miscelatore colori PROMIXON, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura
 - sistema di miscelazione materie prime, comprendente un miscelatore blender PLASMEC di pot. 45 Kw, n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 45 Kw cad., sistema pneumatico di trasporto a estrusore
 - estrusore a vite XCOMPOUND tipo 200/12D di pot. 440 Kw
 - nastro elevatore
 - calandra COMERIO, diam. 650 x 2.500 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento
 - sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo goffatore, gruppo svolgatore

PE, gruppo allargatore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamere, avvolgitore, sistema di scaricamento bobine semi-automatico

- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di calandratura '4 - ORT 42', composta da:

- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbomiscelatore PLASMEC di pot. 200 Kw, n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 30 Kw cad., 2 vasche di raffreddamento di pot. 15 Kw cad. per miscelazione prodotto K236, sistema di trasporto a estrusore tramite coclea
- estrusore a vite XCOMPOUND tipo 200/12D di pot. 440 Kw
- calandra COMERIO, diam. 710 x 2.000 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, forno BRUCKNER con alimentazione ad olio diatermico, gruppo allargatore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamere, avvolgitore h 4.000 mm., sistema di scaricamento bobine semi-automatico
- complesso di attrezzature per cambio cilindri, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici
- allacciamenti e accessori

- linea di calandratura '5' (proveniente da Carnago), composta da:

- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura

sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbomiscelatore PLASMEC di pot. 154 Kw e cap. 1.200 lt., n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 30 Kw cad. e cap. 2,5 mc cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea

- estrusore X COMPOUND tipo 150/12D, pot. 350 Kw.
- calandra COMERIO, diam. 710 x 2.500 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo goffratore, gruppo raffreddatore, gruppo di raffreddamento a bacinella per cilindro goffratore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamera, avvolgitore

- ALFATECH, sistema di scarico bobine semiautomatico
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- impianti di stoccaggio, lavorazione e ricircolo rifili, comprendente sistemi di raccolta, tramogge di stoccaggio, mulini di macinazione Meccanoplastica, canalizzazioni, ventilatore centrifugo di mandata ai reparti

- mulini di macinazione degli scarti Meccanoplastica
- soppalchi (sup. tot. 618 mq. circa) ad asservimento linee di calandratura, realizzati in carpenteria metallica e completi di scala di accesso

- taglierina 'EUROMAC' a braccia indipendenti, in linea con calandratura '3', H max. taglio 1.800 mm., tagli max n° 7, completa di gruppo di alimentazione, gruppo di taglio, gruppo di scarico
- impianto di pallettizzazione per linea calandratura '3', comprendente automazione scarico da taglierina, piattaforma di pesatura port. 2.000 Kg., n° 2 navetta per carico bobine con ribaltatore
- stazione di pompaggio solventi (a cielo aperto ubicata sotto apposita tettoia) da serbatoi di stoccaggio interrati a reparto stampa, completa di n° 5 invio

- impianto di aspirazione liquidi completo di pompe aspiranti per l'invio alla preparazione delle mescole
- impianto di dosaggio automatico DROMOND per la preparazione di vernici industriali base solvente, ad asservimento delle linee 'STA4' e 'STA5', costituito da una serie di serbatoi di stoccaggio di cap. 180 lt. cad., sistema di dosaggio/pesatura, pompe, tubazioni, valvolame, impianto di aspirazione dedicato,

sistema di gestione e controllo, accessori

- impianto di aspirazione solventi, completo di cappa di estrazione con braccio a pantografo e collegamento all' impianto di termocombustione
- linea di stampa rotocalco 'STA4' marca MRG GRAFOMAC mod. R63/1700,

4 colori, H lavoro 1.550 mm., composta da:

- svolgitore, gruppo calandra di pre-riscaldamento, 4 teste di stampa (n° 2 delle quali con modalità 'reverse'), sistema aiuto stampa ENULEC mod. ESA 1000, 6 forni verticali di asciugatura, 4 forni orizzontali di asciugatura, gruppo calandra di raffreddamento, avvolgitore, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, centraline di termoregolazione, barre antistatiche
- stazione non automatica di preparazione/dosaggio solventi per linea 'STA4'

- linea di stampa rotocalco 'STA5' marca CERUTTI mod. R945, 3 colori, H lavoro 1.620 mm., composta da:

- svolgitore, gruppo calandra di pre-riscaldamento, 3 teste di stampa, 4 forni verticali di asciugatura, gruppo calandra di raffreddamento, avvolgitore, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni
- centraline di termoregolazione, barre antistatiche, sistema di supervisione, controllo e sicurezza
- 2 viscosimetri. consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di stampa rotocalco 'STA1' marca COLOMBO mod. M-167-2, 2 colori, H lavoro 1.550 mm., composta da:

- svolgitore, sistema per trattamento corona, gruppo calandra di pre-riscaldamento, sistema di pulizia foglia, 2 teste di stampa (delle quali n° 1 con stampa 'in volta'), 3 forni verticali di asciugatura, 4 forni orizzontali di asciugatura, impianto di polimerizzazione, stazione di essiccazione vernice con lampade UV, stazione di essiccazione vernice EXCIMER, inertizzata con azoto mediante un serbatoio di cap. 30 mc (DI TERZI) e n° 2 colonne di scambio termico (DI TERZI) , gruppo calandra di raffreddamento, stazione di accumulo, avvolgitore, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, centraline di termoregolazione, barre antistatiche, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, 2 viscosimetri,
- consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori, carrelli per attrezzaggio linee stampa, soppalchi (sup. tot. 415 mq. circa) ad asservimento linee di stampa, realizzati in carpenteria metallica e completi di scale di accesso,
- compressore a.p. 20 bar ALMIG, per cambio canalette linee di stampa 'STA4' e 'STA5',
- stazione di preparazione colori per macchina tirabozze, completa di un miscelatore da banco HEIDOLPH

e una bilancia elettronica METTLER TOLEDO,

- 3 magazzini rotanti GIOVANNELLI a 54 posizioni cad., per cilindri stampa, 2 magazzini rotanti GIOVANNELLI a 40 posizioni, per cilindri stampa

Rep. Goffratura ('Gorla 2')

- linea di accoppiatura/goffratura 'GF3' marca COMERIO, H lavoro max. 2.000 mm., composta da:
 - 2 gruppi svolgitori, 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico, accoppiatrice, gruppo di stacco, lampade di pre-riscaldamento a IR, goffratrice, gruppo di raffreddamento, tavola luminosa per verifica, avvolgitore, carpenterie di sostegno, fondazioni, centraline di termoregolazione, sistema di scarico carica elettrostatica, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, sistema di controllo temperatura, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di accoppiatura/goffratura 'GF4' marca Comerio, H lavoro max. 2.000 mm., composta da:
 - 2 gruppi svolgitori, 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico, accoppiatrice, gruppo di stacco
 - lampade di pre-riscaldamento a IR, goffratrice, gruppo di raffreddamento, tavola luminosa per verifica, accoppiatore plastica protettiva COSTA, avvolgitore, carpenterie di sostegno, fondazioni, centraline di termoregolazione, sistema di scarico carica elettrostatica, sistema di raffreddamento evaporativo, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, sistema di controllo temperatura, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di accoppiatura/goffratura 'GF5' marca C.M.C., H lavoro max. 2.000 mm., composta da:
 - 2 gruppi svolgitori, 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico, accoppiatrice, gruppo di stacco
 - controllo registro, lampade di pre-riscaldamento a IR, goffratrice. gruppo di raffreddamento, tavola luminosa per verifica, avvolgitore, carpenterie di sostegno, fondazioni, centraline di termoregolazione, sistema di scarico carica elettrostatica, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, sistema di controllo temperatura, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di accoppiatura/goffratura 'GF6' marca C.M.C., H lavoro max. 2.000 mm., composta da:
 - 2 gruppi svolgitori, 2 gruppi calandra di pre-riscaldamento a olio diatermico, accoppiatrice, gruppo di stacco, lampade di pre-riscaldamento a IR, goffratrice, gruppo di raffreddamento, tavola luminosa per verifica, avvolgitore, carpenterie di sostegno, fondazioni, centraline di termoregolazione, sistema di scarico carica elettrostatica, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, sistema di controllo temperatura, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

Rep. Coestrusione film PET ('Gorla 2')

- linea di coestrusione film PET, cap. prod. 700 Kg./h, H lavoro utile 1.500 mm., composta da:
 - 2 sistemi di deumidificazione e cristallizzazione della materia prima PLASTIC SYSTEM, ognuno comprendente:
 - deumidificatore port. 24.000 mc/h, cristallizzatore, pompa di carico per travaso da silos, pompa di carico tramoggia estrusori, deumidificatore PLASTIC SYSTEM mod. D820P, sistema di umidificazione additivi, 4 sistemi di trasporto pneumatico di alimentazione dosatori, 6 dosatori in continuo ARBO mod. KDA, estrusore OMIPA tipo 120/28D, estrusore OMIPA tipo 90/28D, testa piana di estrusione OMIPA, calandra di coestrusione a 5 cilindri, complete di 2 teste di coestrusione H lavoro 1.750/1.400 mm., piano inclinato a rulli OMIPA, blocco OMPIA con sistema di taglio rifili HELIOS, misuratore di spessore ELECTRONIC SYSTEM, avvolgitore film RODOLFO COMERIO, H lavoro 1.700 mm., sistema di ispezione, mulino di macinazione teste/code PREVIERO, diam. 800 mm, 2 silos di stoccaggio residui in acc. inox Aisi, cap. 5 mc, granulatore a lama per cimosse PLASTIC SYSTEM mod. G28-452T, omogeinizatore FRIGOMECCANICA, cap. 10 mc, carpenterie di sostegno, fondazioni, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

* * * * *

Gallarate

Rep. Spalmatura

- 2 mescolatori a colonna
- sistema di trasporto sacchi con nastro motorizzato a doghe di legno
- linea di spalmatura 'T82' a 2 teste di spalmatura ed una di stampa, marca FLEXA, H lavoro carta: 1.650 mm., H lavoro film: 1.580 mm. composta da:
 - gruppo di caricamento a 2 bobine, magazzino soppalcato di accumulo carta a 16 rulli, testa di spalmatura, forno di essiccazione ad olio diatermico, misuratore di spessore, testa di spalmatura, tunnel di essiccamento MATEX mod. TERMOCANALE TDV 12, ad olio diatermico, gruppo di stacco, gruppo di raffreddamento, testa di stampa per film, gruppo di riavvolgimento, carpenterie di sostegno, fondazioni, sistema di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- impianto di abbattimento preliminare delle emissioni (S.O.V.) da linea di spalmatura, con collegamento al termocombustore rigenerativo

Stoccaggio e distribuzione materie prime per linea di calandratura:

- stazione di scarico da camion
- 3 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 40 mc cad., completi di basamento, 3 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 60 mc cad., completi di basamento, 4 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 80 mc cad., completi di basamento, 2 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 90 mc cad., completi di basamento, 3 silos di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, cap. 25 mc cad., completi di basamento, 3 silos di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, cap. 22 mc cad., completi di basamento, silo di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, riscaldati con serpentino, cap. 22 mc cad., completi di basamento
- silo di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrico verticale, cap. 15 mc, completo di basamento
- 4 silos di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, cap. 12.5 mc cad., completi di basamento
- silo di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrico verticale, cap. 5,5 mc, completo di basamento
- sistema automatico di preparazione, trasporto e dosaggio materie prime, completo di tramoggia, valvole, tubazioni, coclee di estrazione, compressori, sili di giornata PVC in alluminio (cap. tot. 1 mc circa) e sili di giornata plastificanti in ferro (cap. tot. 77 mc circa)
- sistemi di stoccaggio e distribuzione additivi e modificanti, completi di accessori

Rep. Calandratura

- linea di calandratura 'K2', composta da:
 - sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura
 - sistema di miscelazione materie prime, comprendente n° 2 miscelatori BATTAGION di cap. 2.000 lt. e pot. 15 Kw cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea
 - estrusore satellitare BATTENFELD mod. PWE 170 AK-N a n° 8 satelliti
 - mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO diam. 510 x 1.500 mm.
 - mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO diam. 500 x 1.500 mm.

calandra KLEINWEFERS, diam. 650 x 1.700 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento

- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo gofratore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, avvolgitore
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di calandratura 'C4', composta da:

- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente n° 2 miscelatori PLASMEC di cap. 2.000 lt. e pot. 15 Kw cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea
- estrusore a vite BUSS tipo 180/11D
- mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO diam. 700 x 2.000 mm.
- calandra COMERIO, diam. 610 x 1.700 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento

- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo allargatore, gruppo gofratore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, stiratrice, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti, avvolgitore, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- linea di calandratura 'C7', composta da:

- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente n° 2 miscelatori BATTAGION di cap. 2.000 lt. e pot. 23 Kw cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea
- estrusore satellitare BERSTOFF di pot. 334 Kw

mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO, diam. 600 x 1.800 mm.

- mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO, diam. 700 x 2.200 mm.
- calandra COMERIO, diam. 710 x 2.200 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo gofratore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore a ultrasuoni, visore difetti, avvolgitore
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, sistema di raffreddamento suppletivo dedicato, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

- impianto di stoccaggio, lavorazione e ricircolo ritagli di produzione, comprendente, miscelatore HEESSEN con raccolta a tramoggia, coclea, valvola stellare, sistema di trasporto in fossa per alimentazione silos, n° 5 silos raccolta in ferro di cap. 7,8 mc cad., sistema di pesatura con vaglio, canalizzazioni, compressore di mandata ai reparti
- impianti di stoccaggio, lavorazione e ricircolo rifili, comprendente sistemi di raccolta, tramogge di stoccaggio, mulini di macinazione MECCANOPLASTICA, canalizzazioni, ventilatore centrifugo di mandata ai reparti

* * * * *

Venegono Superiore

Rep. Calandratura ('Beta')

- linea di calandratura '2', composta da:
 - sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura, sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbomiscelatore PLASMEC di pot. 330 Kw e cap. 1.500 lt., n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 22 Kw cad. e cap. 2.500 lt. cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea, sistema automatico BAUMER di controllo definizione stampa, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, viscosimetro, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori

Criteria di stima beni mobili e considerazioni di natura estimativa

Di seguito sono riportati i principali criteri utilizzati per la stima dei beni mobili, impianti e macchinari:

1. Metodo del costo

Descrizione: Questo metodo si basa sul costo di acquisto e/o costruzione del bene, con l'aggiunta di eventuali costi di installazione, trasporto, collaudo, ecc. Successivamente, si applicano delle rettifiche per tenere conto dell'usura, dell'obsolescenza e di altri fattori che riducono il valore effettivo del bene nel tempo.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Costo di acquisizione} + \text{Costi aggiuntivi} - \text{Ammortamenti accumulati}$
 $\text{Valore del bene} = \text{Costo di acquisizione} + \text{Costi aggiuntivi} - \text{Ammortamenti accumulati}$

Utilizzo: È frequentemente utilizzato quando non ci sono transazioni recenti di mercato che possano indicare un valore di mercato corrente, o quando i beni sono di recente acquisizione.

2. Metodo dei ricavi (o del reddito)

Descrizione: Questo metodo stima il valore del bene in base al reddito che è in grado di generare. Ad esempio, se un impianto o un macchinario viene utilizzato per produrre un certo ammontare di ricavi, la stima si basa sul flusso di cassa futuro che può essere generato dal bene.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Valore attuale dei flussi di cassa futuri}$
 $\text{Valore del bene} = \text{Valore attuale dei flussi di cassa futuri}$

Utilizzo: È utilizzato principalmente per beni produttivi che generano flussi di cassa regolari, come impianti industriali, che sono in grado di fornire utilità economiche nel tempo.

3. Metodo comparativo o di mercato o di rimpiazzo

Descrizione: Questo metodo si basa sul valore di mercato corrente di beni simili, confrontando il bene oggetto della stima con transazioni recenti di beni simili in termini di tipo, età, stato di conservazione e capacità operativa.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Valore di mercato dei beni comparabili}$
 $\text{Valore del bene} = \text{Valore di mercato dei beni comparabili}$

Utilizzo: È il metodo preferito quando sono disponibili dati di mercato comparabili, come nel caso di vendite recenti di macchinari o impianti simili.

4. Metodo dell'ammortamento (o a valore residuo)

Descrizione: Questo metodo si basa sull'applicazione di tassi di ammortamento per determinare la parte del valore originale del bene che è ancora recuperabile. L'ammortamento tiene conto dell'usura fisica e dell'obsolescenza tecnologica.

Formula: $\text{Valore residuo} = \text{Costo iniziale} - (\text{Ammortamento annuale} \times \text{Numero di anni})$
 $\text{Valore residuo} = \text{Costo iniziale} - (\text{Ammortamento annuale} \times \text{Numero di anni})$

Utilizzo: Questo metodo è particolarmente utile per beni con una vita utile ben definita e con una deprecibilità visibile, come i macchinari industriali.

5. Metodo del valore di sostituzione

Descrizione: Questo metodo stima il costo necessario per sostituire il bene con uno di pari funzionalità, tenendo conto dell'inflazione e dei cambiamenti nelle tecnologie. Si calcola quanto costerebbe acquistare o costruire un bene identico o equivalente.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Costo di sostituzione attuale}$
 $\text{Valore del bene} = \text{Costo di sostituzione attuale}$

Utilizzo: È usato per beni che, pur essendo obsoleti o usurati, sono comunque importanti per la funzionalità di un'azienda e quindi il loro valore è legato al costo di sostituirli con un bene nuovo.

6. Metodo del valore intrinseco

Descrizione: Si concentra sull'analisi della capacità di generare valore per l'impresa. È un metodo che considera la funzionalità del bene rispetto agli obiettivi aziendali, più che il valore di mercato o il costo di acquisto.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Capacità di produrre valore netto per l'azienda}$
 $\text{Valore del bene} = \text{Capacità di produrre valore netto per l'azienda}$

Utilizzo: Adatto in contesti aziendali dove i beni vengono valutati in relazione al loro contributo specifico all'attività economica dell'impresa.

7. Metodo della residualizzazione

Descrizione: Questo metodo è simile al calcolo del valore di ammortamento, ma in questo caso si tiene conto non solo dell'usura fisica, ma anche della capacità residua di utilizzo del bene, considerando la sua vita utile residua.

Formula: $\text{Valore residuo} = \text{Valore iniziale} - (\text{Fattore di obsolescenza} \times \text{Periodo di utilizzo})$
 $\text{Valore residuo} = \text{Valore iniziale} - (\text{Fattore di obsolescenza} \times \text{Periodo di utilizzo})$

Utilizzo: È utilizzato principalmente in contesti in cui la tecnologia cambia rapidamente, come per i beni elettronici o per le attrezzature altamente tecnologiche.

8. Metodo del valore di recupero (o Liquidation Value)

Descrizione: Questo metodo calcola il valore che un bene può ottenere nel caso in cui venga venduto rapidamente, come in caso di liquidazione dell'azienda. Considera un valore di vendita più basso rispetto al mercato normale.

Formula: $\text{Valore del bene} = \text{Valore di mercato in caso di liquidazione}$

Utilizzo: È utilizzato per beni che potrebbero essere difficili da vendere rapidamente o per aziende che si trovano in difficoltà finanziarie e devono liquidare rapidamente i propri beni.

Ogni metodo ha i suoi vantaggi e svantaggi e va scelto in base al tipo di bene da stimare e allo scopo della valutazione. Un buon perito o valutatore deve considerare la specificità del bene e le condizioni di mercato per applicare il metodo più adeguato.

Nello specifico si è inteso utilizzare il valore di rimpiazzo nel caso di macchinari in commercio, nel caso di macchinari autocostruiti il metodo comparativo, abbinato al costo di costruzione in economia dedotta l'obsolescenza tecnologica

Adeguamenti normativi richiesti

L'adeguamento normativo alla Direttiva 2006/42/CE riguarda la conformità delle macchine ai requisiti essenziali di sicurezza e tutela della salute previsti dalla normativa europea. La direttiva è fondamentale per chi progetta, costruisce, importa o utilizza macchinari nell'Unione Europea.

La Direttiva 2006/42/CE (nota anche come "Direttiva Macchine") stabilisce le regole per la progettazione e costruzione delle macchine per garantire che siano sicure per gli operatori e l'ambiente.

L'Adeguamento normativo prevede che una macchina rispetti tutti i requisiti tecnici, documentali e procedurali previsti dalla direttiva, prima di immetterla sul mercato o metterla in servizio, le attività previste per la messa a norma sono :

1. Verifica dei Requisiti Essenziali di Sicurezza (RES)

Analizza la macchina per verificare che soddisfi i requisiti di: protezione meccanica (es. protezioni mobili, carter), sicurezza elettrica e controllo, rumore, vibrazioni, emissioni, ergonomia, rischi residui (devono essere segnalati chiaramente). Spesso ci si rifà alle norme EN armonizzate, che rappresentano una "presunzione di conformità" alla direttiva.

2. Analisi dei Rischi

Redigere un'analisi dei rischi secondo la norma EN ISO 12100, valutando i pericoli potenziali della macchina,

le modalità d'uso, le misure per eliminarli o ridurli.

3. Redazione della Documentazione Tecnica, predisporre il fascicolo tecnico che deve essere conservato per almeno 10 anni. Deve contenere: disegni tecnici, schemi elettrici, software, elenco delle normative applicate, relazione sull'analisi dei rischi, prove e collaudi, manuale di uso e manutenzione.

4. Marcatura CE

Se la macchina è conforme: apporre la marcatura CE ben visibile, redigere e firmare la Dichiarazione di Conformità CE.

5. Manuale di Uso e Manutenzione

Obbligatorio e deve essere redatto nella lingua del paese in cui la macchina sarà usata, contenere istruzioni chiare su installazione, uso, manutenzione, smaltimento, descrivere rischi residui e DPI richiesti.

Le figure responsabili sono rispettivamente

Il costruttore se la macchina è nuova, Il datore di lavoro/utilizzatore se modifica una macchina esistente o immette sul mercato una macchina autocostruita e l'importatore o distributore se si importa una macchina da fuori UE.

Nel caso non si sia adottata la misura di protezione si possono rischiare sanzioni amministrative o penali, sequestro della macchina, rischi legali in caso di infortunio, problemi assicurativi o nei rapporti con clienti/enti e la non commerciabilità nel mercato europeo.

Descrizione e stima beni mobili nelle tre ipotesi

rif.	descrizione	Q.tà	valore in continuità			valore pronto realizzo				alternativo scenario liquidatorio			
			valore in continuità	costo di adeguamento D.I.R.I.	totale	stima	costi di trasporto	costi di adeguamento D.I.R.I.	totale	stima	costi di trasporto	costi di adeguamento D.I.R.I.	totale
	GORLA MINORE												
	IMPIANTO ARIA COMPRESSA												
	Alimentazione												
	Centrali di compressione 'Gorla 1', poste su piano copertura o su soppalco, composte in tot. da:		150.000,00 €	- 5.000,00 €	145.000,00 €	105.000,00 €	- 15.000,00 €	- 8.000,00 €	82.000,00 €	84.000,00 €	- 15.000,00 €	- 8.000,00 €	61.000,00 €
	- compressore ALMIG di pot. 150 kW												
	- compressore ALMIG mod. A150 PREMIUM di pot. 150 kW												
	- essiccatore d'aria ALMIG												
	- essiccatore d'aria OMI mod. ED 2700 (NON OPERATIVO – MEMORIA)												
	- serbatoio polmone in ferro di cap. 2.000 lt.												
	Centrale di compressione 'Gorla 2', posta su piano copertura, composta da:		80.000,00 €	- 5.000,00 €	75.000,00 €	56.000,00 €	- 15.000,00 €	- 8.000,00 €	33.000,00 €	44.800,00 €	- 15.000,00 €	- 8.000,00 €	21.800,00 €
	- compressore ALMIG mod. XP110 di pot. 110 kW												
	- compressore WORTHINGTON mod. ROLLAIR 125 di pot. 90 kWv												
	(NON OPERATIVO – MEMORIA)												
	- essiccatore d'aria ALMIG												
	- serbatoio polmone in ferro di cap. 3.000 lt.												
	Distribuzione												
	La distribuzione alle utenze, nei vari reparti del fabbricato avviene mediante un insieme di collettori in ferro.		valutato con l'immobile										
	IMPIANTI DI REFRIGERAZIONE ACQUE INDUSTRIALI												
	L'impianto di refrigerazione acqua industriale si alimenta da un pozzo artesiano, di prof. 80 mt. e completo di pompa sommersa di port. 108 mc/h.												
	Il raffreddamento delle acque ad uso industriale in utilizzo a 'Gorla 1' avviene per mezzo di n° 2 torri evaporative BAC mod. VXI 703 (poste in elevazione su fabbr. 05), refrigeratori, serbatoi di accumulo, pompe di circolazione, quadri elettrici di comando, tubazioni, valvole, allacciamenti e accessori.		valutato con l'immobile										
	Il raffreddamento delle acque ad uso industriale in utilizzo a 'Gorla 2', avviene per mezzo di una torre evaporativa a cielo aperto MITA di pot. 400.000 Kcal/h, una vasca di raccolta in c.a. gettato in opera, una stazione di ricircolo composta da n° 4 pompe (poste sotto apposita tettoia), refrigeratori, quadri elettrici di comando, tubazioni, valvole, allacciamenti e accessori.		valutato con l'immobile										
	Gruppi frigoriferi autonomi e specifici per linee di produzione, dotati di collegamenti e accessori												
	Gruppo frigorifero SYSTEM AIR mod. SYS CROLL 300 AIR EVO BLN, completo di stazione di pompaggio e serbatoio acqua refrigerata, a servizio linea di coestruzione film PET ('Gorla 2').		15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €	10.500,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	7.000,00 €	8.400,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	4.900,00 €
	Gruppo frigorifero INDUSTRIAL FRIGO mod. GRAC 250/Z di pot. frig. 250 kW ('Gorla 1' – calandra 4).		15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €	10.500,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	1.000,00 €	8.400,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	- 1.100,00 €
	Gruppi frigoriferi n° 2 INDUSTRIAL FRIGO mod. GRA1C 240/Z di pot. frig. 241 kW ('Gorla 1' – calandra 5 e gruppo goffratore calandra 5).		15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €	10.500,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	1.000,00 €	8.400,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	- 1.100,00 €
	Gruppo frigorifero INDUSTRIAL FRIGO mod. RFAV di pot. frig. 230 kW ('Gorla 1' – calandra 3).		15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €	10.500,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	1.000,00 €	8.400,00 €	- 1.500,00 €	- 8.000,00 €	- 1.100,00 €
	IMPIANTO DI TERMOCOMBUSTIONE												

Impianto di abbattimento delle emissioni (S.O.V.) provenienti dal reparto stampa 'Gorla2', port. 40.000 Nmc/h, costituito da un termocombustore rigenerativo BROFIND a 3 camere ubicato a cielo aperto e alimentato a gas metano e completo di bruciatore di pot. 700 kW, quadro elettrico, camino di espulsione, impianto di aspirazione aria di processo, analizzatore parametri di controllo (in apposita cabina in lamiera), canalizzazioni di diam. 1,2 mt, rack di sostegno tubazioni in carpenteria metallica, allacciamenti e accessori.		200.000,00 €	- 15.000,00 €	185.000,00 €	50.000,00 €	- 10.000,00 €	- 15.000,00 €	25.000,00 €	40.000,00 €	- 10.000,00 €	- 15.000,00 €	15.000,00 €
IMPIANTI E MEZZI DI SOLLEVAMENTO												
- montacarichi FIAM (fabbr. 03), port. 2.500 Kg., n° 3 fermate												
- montacarichi CAMSA (fabbr. 03), port. 1.300 Kg., n° 2 fermate												
- ascensore oleodinamico (fabbr. 05 - uffici), port. 300 Kg., n° 2 fermate												
- servoscala per portatori di handicap (entrata mensa fabbr. 03)												
- carro ponte bitrave, port. 12,5 ton.					15.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	11.500,00 €	12.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	8.500,00 €
- carro ponte bitrave, port. 5.000 Kg.					10.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	6.500,00 €	8.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	4.500,00 €
- carro ponte bitrave, port. 4.000 Kg.					10.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	6.500,00 €	8.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	4.500,00 €
- 2 carroponti bitrave, port. 2.000 Kg.	2				10.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	4.000,00 €	8.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	2.000,00 €
- 4 carroponti bitrave, port. 1.600 Kg.	4				20.000,00 €	- 4.000,00 €	- 8.000,00 €	8.000,00 €	16.000,00 €	- 4.000,00 €	- 8.000,00 €	4.000,00 €
- 2 carroponti bitrave, port. 1.000 Kg.	2				10.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	4.000,00 €	8.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	2.000,00 €
- 2 carroponti bitrave, port. 800 Kg.	2				10.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	4.000,00 €	8.000,00 €	- 2.000,00 €	- 4.000,00 €	2.000,00 €
- carro ponte bitrave, port. 600 Kg.					5.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	1.500,00 €	4.000,00 €	- 1.500,00 €	- 4.000,00 €	- 1.500,00 €
- carro ponte monotrave, port. 8.000 Kg.					10.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	6.500,00 €	8.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	4.500,00 €
- carro ponte monotrave, port. 5.000 Kg.					10.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	6.500,00 €	8.000,00 €	- 1.500,00 €	- 2.000,00 €	4.500,00 €
- 9 carroponti monotrave, port. 2.000 Kg. (di cui n° 1 fabbr. 03 - imp. di pallettizzazione linea di calandratura '3')	9				45.000,00 €	- 6.000,00 €	- 18.000,00 €	21.000,00 €	36.000,00 €	- 6.000,00 €	- 18.000,00 €	12.000,00 €
- 6 carroponti monotrave, port. 1.600 Kg.	6				30.000,00 €	- 5.000,00 €	- 12.000,00 €	13.000,00 €	24.000,00 €	- 5.000,00 €	- 12.000,00 €	7.000,00 €
- 11 carroponti monotrave, port. 1.000 Kg.	11				55.000,00 €	- 8.000,00 €	- 22.000,00 €	25.000,00 €	44.000,00 €	- 8.000,00 €	- 22.000,00 €	14.000,00 €
- carro ponte monotrave, port. 630+630 Kg.					5.000,00 €	- 1.000,00 €	- 1.500,00 €	2.500,00 €	4.000,00 €	- 1.000,00 €	- 1.500,00 €	1.500,00 €
- 5 grù a bandiera, port. da 200 a 1.000 Kg.	5				7.500,00 €	- 2.500,00 €	- 2.000,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €	- 2.500,00 €	- 2.000,00 €	1.500,00 €
- paranco a catena port. 10 ton (fabbr. 03 - linea di calandratura '3')		800,00 €						800,00 €				800,00 €
- paranco a catena port. 10 ton (fabbr. 03 - linea di calandratura '4')		800,00 €						800,00 €				800,00 €
- manipolatore industriale (fabbr. 03 - taglierina 'KAMPF')		1.500,00 €						1.500,00 €				1.500,00 €
- manipolatore industriale (fabbr. 05 - sistema di trasporto/pesatura taglierine)		1.500,00 €						1.500,00 €				1.500,00 €
- manipolatore industriale (fabbr. 05 - scarico bobine)		1.500,00 €						1.500,00 €				1.500,00 €
- carrello elevatore elettrico LINDE mod. E30, port. 3.000 Kg.		800,00 €						800,00 €				800,00 €
- transpallet elettrico OMG mod. LI 15		800,00 €						800,00 €				800,00 €
- transpallet elettrico LINDE mod. L14		800,00 €						800,00 €				800,00 €
- 2 transpallet elettrici LINDE mod. L16	2	800,00 €						800,00 €				800,00 €
- 2 transpallet elettrici LINDE mod. T30	2	800,00 €						800,00 €				800,00 €
- transpallet elettrico portabobine mod. JB MP 25-12		1.000,00 €						1.000,00 €				1.000,00 €
- motospazzatrice uomo a bordo		500,00 €						500,00 €				500,00 €
- piattaforma aerea semovente AIRO mod. VG 900		5.000,00 €						5.000,00 €				5.000,00 €
- piattaforma aerea semovente AIRO		5.000,00 €						5.000,00 €				5.000,00 €
- benne di sollevamento		2.000,00 €						2.000,00 €				2.000,00 €
- transpallet manuali		500,00 €						500,00 €				500,00 €
REPARTI DI PRODUZIONE												
Stoccaggio e distribuzione materie prime per linee di calandratura 'Gorla1'												
- stazione di scarico da camion (da Venegono Superiore)			immobile									
(NON OPERATIVA - MEMORIA)												
- 12 silos di stoccaggio materie prime, in alluminio, cilindrici verticali, cap. 110 mc cad., completi di basamento	12	5.000,00 €		60.000,00 €				5.000,00 €				5.000,00 €
- silo di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrico verticale, cap. 22 mc cad., completo di basamento	1	1.500,00 €		1.500,00 €		realizzo da vendita a peso comprensivo dei costi di smontaggio e trasporto		500,00 €		realizzo da vendita a peso comprensivo dei costi di smontaggio e trasporto		500,00 €
- 2 silos di stoccaggio plastificanti, in ferro, cilindrici verticali, riscaldati con serpentino, cap. 22 mc cad., completi di basamento	2	1.500,00 €		3.000,00 €				500,00 €				500,00 €

- sistema automatico di preparazione, trasporto e dosaggio materie prime, completo di tramoggia, valvole, tubazioni, coclee di estrazione, compressori, sili di giornata	1	15.000,00 €		15.000,00 €				500,00 €				500,00 €
- sistemi di stoccaggio e distribuzione additivi e modificanti, completi di accessori	1	10.000,00 €		10.000,00 €				500,00 €				500,00 €
Rep. Calandratura ('Gorla 1')												
- linea di calandratura '3', composta da:		350.000,00 €	- 35.000,00 €	315.000,00 €	245.000,00 €	- 25.000,00 €	- 35.000,00 €	185.000,00 €	171.500,00 €	- 25.000,00 €	- 35.000,00 €	111.500,00 €
- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, impianto di dosaggio 'in continuo' con 4 dosatori COPERION, impianto di riempimento marnette PROMIXON e miscelatore colori PROMIXON, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura												
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente un miscelatore blender PLASMEC di pot. 45 Kw, n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 45 Kw cad., sistema pneumatico di trasporto a estrusore												
- estrusore a vite XCOMPOUND tipo 200/12D di pot. 440 Kw												
- nastro elevatore												
- calandra COMERIO, diam. 650 x 2.500 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento												
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo goffratore, gruppo svolgitoro PE, gruppo allargatore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamere, avvolgitore, sistema di scaricamento bobine semi-automatico												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli												
- centraline di termoregolazione												
- apparecchiature di misurazione												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- linea di calandratura '4 - ORT 42', composta da:		250.000,00 €	- 25.000,00 €	225.000,00 €	175.000,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	130.000,00 €	122.500,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	77.500,00 €
- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura												
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbomiscelatore PLASMEC di pot. 200 Kw, n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 30 Kw cad., 2 vasche di raffreddamento di pot. 15 Kw cad. per miscelazione prodotto K236, sistema di trasporto a estrusore tramite coclea												
- estrusore a vite XCOMPOUND tipo 200/12D di pot. 440 Kw												
- calandra COMERIO, diam. 710 x 2.000 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento												
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, forno BRUCKNER con alimentazione ad olio diatermico, gruppo allargatore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamere, avvolgitore h 4.000 mm., sistema di scaricamento bobine semi-automatico												
- complesso di attrezzature per cambio cilindri												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli												
- centraline di termoregolazione												
- apparecchiature di misurazione												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												

- allacciamenti e accessori												
linea di calandratura '5' (proveniente da Carnago), composta da:	250.000,00 €	- 25.000,00 €	225.000,00 €	175.000,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	130.000,00 €	122.500,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	77.500,00 €	
- sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura												
- sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbomiscelatore PLASMEC di pot. 154 Kw e cap. 1.200 lt., n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 30 Kw cad. e cap. 2,5 mc cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coelea												
- estrusore X COMPOUND tipo 150/12D, pot. 350 Kw.												
- calandra COMERIO, diam. 710 x 2.500 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento												
- sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo goffratore, gruppo raffreddatore, gruppo di raffreddamento a bacinella per cilindro goffratore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti con telecamera, avvolgitore ALFATECH, sistema di scarico bobine semiautomatico												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli												
- centraline di termoregolazione												
- apparecchiature di misurazione												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- impianti di stoccaggio, lavorazione e ricircolo rifili, comprendente sistemi di raccolta, tramogge di stoccaggio, mulini di macinazione MECCANOPLASTICA, canalizzazioni, ventilatore centrifugo di mandata ai reparti	65.000,00 €	- 15.000,00 €	50.000,00 €	52.000,00 €	- 15.000,00 €	- 15.000,00 €	22.000,00 €	41.600,00 €	- 15.000,00 €	- 15.000,00 €	11.600,00 €	
- mulini di macinazione degli scarti MECCANOPLASTICA	35.000,00 €	- 5.000,00 €	30.000,00 €	28.000,00 €	- 10.000,00 €	- 5.000,00 €	13.000,00 €	22.400,00 €	- 10.000,00 €	- 5.000,00 €	7.400,00 €	
- soppalchi (sup. tot. 618 mq. circa) ad asservimento linee di calandratura, realizzati in carpenteria metallica e completi di scala di accesso	immobile											
- taglierina 'EUROMAC' a braccia indipendenti, in linea con calandratura '3', H max. taglio 1.800 mm., tagli max n° 7, completa di gruppo di alimentazione, gruppo di taglio, gruppo di scarico	14.000,00 €	- 1.000,00 €	13.000,00 €	11.200,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	9.200,00 €	11.200,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	9.200,00 €	
- impianto di pallettizzazione per linea calandratura '3', comprendente automazione scarico da taglierina, piattaforma di pesatura port. 2.000 Kg., n° 2 navetta per carico bobine con ribaltatore, accessori	15.000,00 €	- 1.500,00 €	13.500,00 €	12.000,00 €	- 2.000,00 €	- 1.500,00 €	8.500,00 €	9.600,00 €	- 2.000,00 €	- 1.500,00 €	6.100,00 €	
- taglierina 'EUROMAC' a braccia indipendenti, in linea con calandratura 'ORT', H lavoro 4.000 mm., tagli max n° 9, completa di gruppo di alimentazione, magazzino cilindri, gruppo di taglio, n° 2 stazioni di scarico carrelli	12.000,00 €	- 1.000,00 €	11.000,00 €	9.600,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	7.600,00 €	6.720,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	4.720,00 €	
- taglierina 'KAMPF' (ubicata in apposito locale), H max. taglio 1.650 mm., n° tagli 10, completa di gruppo svolgitore, gruppo di taglio, avvolgitore, scarico bobine con accumulo	12.000,00 €	- 1.000,00 €	11.000,00 €	9.600,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	7.600,00 €	6.720,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	4.720,00 €	
- rettificatrice per cilindri ROSSINI mod. PRIMA 250, tav. 2200 x diam. max cil. 350 mm., completa di impianto di aspirazione con filtrazione a maniche	5.000,00 €	- 1.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	2.000,00 €	2.800,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	800,00 €	
- 6 avvolgitori pallet, con pedana	6	1.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	- 2.000,00 €		4.000,00 €	6.000,00 €	- 2.000,00 €		4.000,00 €	
- pressa per scarti FIPOL		500,00 €	500,00 €	500,00 €			500,00 €	500,00 €			500,00 €	
- pressa per scarti ORWAK mod. 380		500,00 €	500,00 €	500,00 €			500,00 €	500,00 €			500,00 €	
- pressa per scarti (da Venegono) (NON OPERATIVA - MEMORIA)		s.v.c.	s.v.c.	150,00 €			150,00 €	150,00 €			150,00 €	

- tagliatubi semiautomatica T5S mod. 250		1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €		
- tagliatubi		1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €	1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €	1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €		
Officina				- €								
- tornio parallelo TOVAGLIERI mod. TU 460, lungh. 1,8 mt.		1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €		
- tornio parallelo SOFIA mod. CU 502, lungh. 1,8 mt.		1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €		
- tornio parallelo GRAZIANO mod. SAG 508		1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €		
- fresatrice universale a CN marca CMB		1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €		
- trapano a colonna SERRMAC		500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €	500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €	500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €		
- 2 trapani a colonna		1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €		
- trapano da banco		1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €	1.000,00 €	- 800,00 €	200,00 €		
- troncatrice a disco		500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €	500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €	500,00 €	- 800,00 €	- 300,00 €		
- saldatrice carrellata		800,00 €	- 800,00 €	- €	800,00 €	- 800,00 €	- €	800,00 €	- 800,00 €	- €		
- doppia mola su colonna		400,00 €	- 800,00 €	- 400,00 €	400,00 €	- 800,00 €	- 400,00 €	400,00 €	- 800,00 €	- 400,00 €		
- impianto carrellato per sabbiatura ghiaccio secco DRYCE		1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €	1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €	1.200,00 €	- 800,00 €	400,00 €		
Rep. Stampa ('Gorla 2')												
- stazione di pompaggio solventi (a cielo aperto ubicata sotto apposita tettoia) da serbatoi di stoccaggio interrati a reparto stampa, completa di n° 5 invio		150.000,00 €	- 20.000,00 €	130.000,00 €				10.000,00 €		10.000,00 €		
- impianto di aspirazione liquidi completo di pompe aspiranti per l'invio alla preparazione delle mescole												
- impianto di dosaggio automatico DROMOND per la preparazione di vernici industriali base solvente, ad asservimento delle linee 'STA4' e 'STA5', costituito da una serie di serbatoi di stoccaggio di cap. 180 lt. cad., sistema di dosaggio/pesatura, pompe, tubazioni, valvolame, impianto di aspirazione dedicato, sistema di gestione e controllo, accessori												
- impianto di aspirazione solventi, completo di cappa di estrazione con braccio a pantografo e collegamento all'impianto di termocombustione												
- linea di stampa rotocalco 'STA4' marca MRG GRAFOMAC mod. R63/1700,		200.000,00 €	- 25.000,00 €	175.000,00 €	140.000,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	95.000,00 €	98.000,00 €	- 20.000,00 €	- 25.000,00 €	53.000,00 €
4 colori, H lavoro 1.550 mm., composta da:												
- svolgitore												
- gruppo calandra di pre-riscaldamento												
- 4 teste di stampa (n° 2 delle quali con modalità 'reverse')												
- sistema aiuto stampa ENULEC mod. ESA 1000												
- 6 forni verticali di asciugatura												
- 4 forni orizzontali di asciugatura												
- gruppo calandra di raffreddamento												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- barre antistatiche												
- sistema automatico BAUMER di controllo definizione stampa												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- viscosimetro												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- stazione non automatica di preparazione/dosaggio solventi per linea 'STA4'		15.000,00 €	- 1.500,00 €	13.500,00 €	10.500,00 €	- 1.500,00 €	- 1.500,00 €	7.500,00 €	7.350,00 €	- 1.500,00 €	- 1.500,00 €	4.350,00 €
- linea di stampa rotocalco 'STA5' marca CERUTTI mod. R945, 3 colori, H		120.000,00 €	- 10.000,00 €	110.000,00 €	84.000,00 €	- 15.000,00 €	- 10.000,00 €	59.000,00 €	58.800,00 €	- 15.000,00 €	- 10.000,00 €	33.800,00 €
lavoro 1.620 mm., composta da:												
- svolgitore												
- gruppo calandra di pre-riscaldamento												
- 3 teste di stampa												
- 4 forni verticali di asciugatura												

- gruppo calandra di raffreddamento												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- barre antistatiche												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- 2 viscosimetri												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- linea di stampa rotocalco 'STA1' marca COLOMBO mod. M-167-2, 2 colori, H lavoro 1.550 mm., composta da:	120.000,00 €	- 10.000,00 €	110.000,00 €	84.000,00 €	- 15.000,00 €	- 10.000,00 €	59.000,00 €	58.800,00 €	- 15.000,00 €	- 10.000,00 €	33.800,00 €	
- svolgitore												
- sistema per trattamento corona												
- gruppo calandra di pre-riscaldamento												
- sistema di pulizia foglia												
- 2 teste di stampa (delle quali n° 1 con stampa 'in volta')												
- 3 forni verticali di asciugatura												
- 4 forni orizzontali di asciugatura												
- impianto di polimerizzazione												
- stazione di essiccazione vernice con lampade UV												
- stazione di essiccazione vernice EXCIMER, inertizzata con azoto mediante un serbatoio di cap. 30 mc (DI TERZI) e n° 2 colonne di scambio termico (DI TERZI)												
- gruppo calandra di raffreddamento												
- stazione di accumulo												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- barre antistatiche												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- 2 viscosimetri												
- consolle di comando/controllo												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- carrelli per attrezzaggio linee stampa	800,00 €		800,00 €				800,00 €				800,00 €	
- soppalchi (sup. tot. 415 mq. circa) ad asservimento linee di stampa, realizzati in carpenteria metallica e completi di scale di accesso	immobile											
- compressore a.p. 20 bar ALMIG, per cambio canalette linee di stampa 'STA4' e 'STA5'	800,00 €		800,00 €				800,00 €				800,00 €	
- stazione di preparazione colori per macchina tirabozze, completa di un miscelatore da banco HEIDOLPH e una bilancia elettronica METTLER TOLEDO	5.000,00 €	- 1.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	2.000,00 €	3.200,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	1.200,00 €	
- 3 magazzini rotanti GIOVANNELLI a 54 posizioni cad., per cilindri stampa	5.000,00 €		5.000,00 €	4.000,00 €	- 500,00 €		3.500,00 €	4.000,00 €	- 500,00 €		3.500,00 €	
- 2 magazzini rotanti GIOVANNELLI a 40 posizioni, per cilindri stampa	5.000,00 €		5.000,00 €	4.000,00 €	- 500,00 €		3.500,00 €	4.000,00 €	- 500,00 €		3.500,00 €	
Rep. Goffratura ('Gorla 2')												
- linea di accoppiatura/goffratura 'GF3' marca COMERIO, H lavoro max. 2.000 mm., composta da:	70.000,00 €	- 10.000,00 €	60.000,00 €	49.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	29.000,00 €	34.300,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	14.300,00 €	
- 2 gruppi svolgitori												
- 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico												
- accoppiatrice												
- gruppo di stacco												
- lampade di pre-riscaldamento a IR												
- goffratrice												

- gruppo di raffreddamento												
- tavola luminosa per verifica												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- sistema di scarico carica elettrostatica												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- sistema di controllo temperatura												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- linea di accoppiatura/goffratura 'GF4' marca COMERIO, H lavoro max.	70.000,00 €	- 10.000,00 €	60.000,00 €	49.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	29.000,00 €	34.300,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	14.300,00 €	
2.000 mm., composta da:												
- 2 gruppi svolgitori												
- 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico												
- accoppiatrice												
- gruppo di stacco												
- lampade di pre-riscaldamento a IR												
- goffratrice												
- gruppo di raffreddamento												
- tavola luminosa per verifica												
- accoppiatore plastica protettiva COSTA												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- sistema di scarico carica elettrostatica												
- sistema di raffreddamento evaporativo												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- sistema di controllo temperatura												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- linea di accoppiatura/goffratura 'GF5' marca C.M.C., H lavoro max. 2.000	70.000,00 €	- 10.000,00 €	60.000,00 €	49.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	29.000,00 €	34.300,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	14.300,00 €	
mm., composta da:												
- 2 gruppi svolgitori												
- 2 gruppi cilindri di pre-riscaldamento a olio diatermico												
- accoppiatrice												
- gruppo di stacco												
- controllo registro												
- lampade di pre-riscaldamento a IR												
- goffratrice												
- gruppo di raffreddamento												
- tavola luminosa per verifica												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- sistema di scarico carica elettrostatica												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- sistema di controllo temperatura												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- linea di accoppiatura/goffratura 'GF6' marca C.M.C., H lavoro max. 2.000	70.000,00 €	- 10.000,00 €	60.000,00 €	49.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	29.000,00 €	34.300,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	14.300,00 €	
mm., composta da:												
- 2 gruppi svolgitori												

- 2 gruppi calandra di pre-riscaldamento a olio diatermico												
- accoppiatrice												
- gruppo di stacco												
- lampade di pre-riscaldamento a IR												
- goffratrice												
- gruppo di raffreddamento												
- tavola luminosa per verifica												
- avvolgitore												
- carpenterie di sostegno, fondazioni												
- centraline di termoregolazione												
- sistema di scarico carica elettrostatica												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												
- sistema di controllo temperatura												
- quadri elettrici												
- allacciamenti e accessori												
- goffratrice a 1 cilindro 'F6' marca FLEXA, H utile 1.600 mm., completa di												
accessori (proveniente da Gallarate)												
- taglierina '7' marca CORTELEZZI, H lavoro max. 1.450 mm., completa di gruppo svolgitoro, gruppo di taglio, avvolgitore, ri-avvolgitore rifili	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €
- taglierina '8' marca CORTELEZZI, H lavoro max. 2.000 mm., completa di gruppo svolgitoro, trattamento corona, gruppo di taglio, avvolgitore, ri-avvolgitore rifili	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €	1.500,00 €	- 800,00 €	700,00 €
- sistema di trasporto e pesatura per taglierine, composta da nastro trasportatore a tappeto motorizzato, nastro di pesatura	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €
- robot avvolgipallett PACKMA	3.000,00 €	- 500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	- 500,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €
- macchina avvolgitrice rifili carrellata	1.500,00 €	- 500,00 €	1.000,00 €	1.200,00 €	- 500,00 €	700,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	- 500,00 €	500,00 €
Rep. Coestrusione film PET ('Gorla 2')												
- linea di coestrusione film PET, cap. prod. 700 Kg/h, H lavoro utile 1.500 mm., composta da:	60.000,00 €	- 10.000,00 €	50.000,00 €	42.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	22.000,00 €	29.400,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €	9.400,00 €
- 2 sistemi di deumidificazione e cristallizzazione della materia prima PLASTIC SYSTEM, ognuno comprendente:												
- deumidificatore port. 24.000 mc/h												
- cristallizzatore												
- pompa di carico per travaso da silos												
- pompa di carico tramoggia estrusori												
- deumidificatore PLASTIC SYSTEM mod. D820P												
- sistema di umidificazione additivi												
- 4 sistemi di trasporto pneumatico di alimentazione dosatori												
- 6 dosatori in continuo ARBO mod. KDA												
- estrusore OMIPA tipo 120/28D												
- estrusore OMIPA tipo 90/28D												
- testa piana di estrusione OMIPA												
- calandra di coestrusione a 5 cilindri, complete di 2 teste di coestrusione H lavoro 1.750/1.400 mm.												
- piano inclinato a rulli OMIPA												
- blocco OMIPA con sistema di taglio rifili HELIOS												
- misuratore di spessore ELECTRONIC SYSTEM												
- avvolgitore film RODOLFO COMERIO, H lavoro 1.700 mm.												
- sistema di ispezione												
- mulino di macinazione teste/code PREVIERO, diam. 800 mm												
- 2 silos di stoccaggio residui in acc. inox Aisi, cap. 5 mc												
- granulatore a lama per cimosse PLASTIC SYSTEM mod. G28-452T												
- omogeinizatore FRIGOMECCANICA, cap. 10 mc												
- carpenterie di sostegno, fondazioni												
- sistema di supervisione, controllo e sicurezza												

- quadri elettrici allacciamenti e accessori													
- ribobinatrice O.M.M. mod. UT 600, diam. max svolgitor: 1.000 mm., diam. max bobina: 600 mm.	2.500,00 €	- 500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €		- 500,00 €	1.500,00 €	1.600,00 €		- 500,00 €	1.100,00 €		
Lavaggio bacinelle / Deposito residui di inchiostro	500,00 €				s.v.c.				s.v.c.				
- 2 vasche in acciaio inox per lavaggio bacinelle, complete di collettore di distribuzione													
- 2 vasche in acciaio inox, di scorta													
Serbatoi di stoccaggio interrati 'Gorla 1'	500,00 €				s.v.c.				s.v.c.				
- serbatoio di stoccaggio olio diatermico, cilindrico orizzontale, in ferro, cap. 15 mc.													
- serbatoio di stoccaggio olio diatermico, cilindrico orizzontale, in ferro, doppia parete, cap. 4 mc.	2.000,00 €				s.v.c.				s.v.c.				
Serbatoi di stoccaggio interrati 'Gorla 2'													
- 2 serbatoi di stoccaggio olio diatermico, cilindrici orizzontali, in ferro, cap. 15 mc. cad., polmonati con azoto													
- serbatoio di stoccaggio olio diatermico, cilindrico orizzontale, in ferro, cap. 15 mc.													
- serbatoio di stoccaggio solventi, cilindrico orizzontale, in Aisi 316, di cap. 15 mc.													
- serbatoio di stoccaggio solventi, cilindrico orizzontale, in Aisi 316, di cap. 10 mc.													
- bunker di contenimento serbatoi di stoccaggio solventi e olio combustibile, in c.a.													
Macchinari presso terzi													
- taglierina 'KAMPF 1', H max. taglio 1.650 mm., n° tagli 10, completa di gruppo svolgitor, gruppo di taglio, avvolgitor e manipolatore DALMEC (IN COMODATO D'USO presso Soc. P.M. di Pigorini)	8.000,00 €	- 1.000,00 €	7.000,00 €	6.400,00 €		- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	4.400,00 €	4.480,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	2.480,00 €	
- tagliafogli POLAR mod. ED 176, completa di caricatore TRANSOMAT TR3BL e accessori (IN COMODATO D'USO presso Soc. P.M. di Pigorini)	8.000,00 €	- 1.000,00 €	7.000,00 €	6.400,00 €		- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	4.400,00 €	4.480,00 €	- 1.000,00 €	- 1.000,00 €	2.480,00 €	
Macchinari vari													
- impianti di aspirazione specifici per i reparti produttivi 'Gorla 1', ad asservimento Blender 1/2/3 (dotato di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a tessuto), bilance pesatura mescole, calandre, mescolino laboratorio, centrale termica, forno calandra 4, bilance di pesatura mescole additivi e tramogge di carico reparto mescole calandra 4 (dotato di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a tessuto), mescole e sili di alimentazione calandra 5. Completano gli impianti cappe di estrazione di varie portate, canalizzazioni di varie sezioni, raccorderie varie	50.000,00 €	- 5.000,00 €	45.000,00 €	25.000,00 €		- 5.000,00 €	- 8.000,00 €	12.000,00 €	22.000,00 €	- 5.000,00 €	- 8.000,00 €	9.000,00 €	
- impianti di aspirazione specifici per i reparti produttivi 'Gorla 2', ad asservimento macchine da stampa (dotato di sistema di abbattimento solventi con termocombustore rigenerativo = valutato separatamente), centrale termica, goffratrici, per un totale di n° 6 punti di emissione significativa. Completano gli impianti cappe di estrazione di varie portate, canalizzazioni di varie sezioni, raccorderie varie	50.000,00 €	- 5.000,00 €	45.000,00 €	25.000,00 €		- 5.000,00 €	- 8.000,00 €	12.000,00 €	22.000,00 €	- 5.000,00 €	- 8.000,00 €	9.000,00 €	
- impianti di raffreddamento motori calandre, completi di aspiratore centrifugo e canalizzazioni	15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €		s.v.c.								
- impianto di raffreddamento linee stampa, completo di accessori	15.000,00 €	- 2.000,00 €	13.000,00 €		s.v.c.								
- centralina di termoregolazione carrellata	5.000,00 €		5.000,00 €		s.v.c.								
- 6 cilindri calandra di scorta, per linee di calandratura	1.000,00 €		1.000,00 €	1.000,00 €			1.000,00 €	1.000,00 €				1.000,00 €	
- rack di sostegno tubazioni, realizzate in carpenteria metallica, complete di sostegni					immobile								
UFFICI – LABORATORI – SERVIZI GENERALI													
Attrezzature generali													
- banchi di lavoro e piani di appoggio	2.000,00 €		2.000,00 €	1.000,00 €			1.000,00 €	800,00 €				800,00 €	
- arredi vari di produzione	1.500,00 €		1.500,00 €	750,00 €			750,00 €	600,00 €				600,00 €	

- docce di emergenza con vasca lavaocchi	500,00 €	500,00 €	250,00 €	250,00 €	200,00 €	200,00 €
- scaffalature portapallet, cilindri o bobine	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- scaffalature	5.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
- scaffalature metalliche varie	5.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
- cavalletti portabobine	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- carrelli portastrumenti	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- carrelli per movimentazione cilindri e bobine	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- carrelli portastrumenti	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- carrelli metallici vari	1.000,00 €	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	400,00 €	400,00 €
- gabbie metalliche	3.000,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
- contenitori metallici vari	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- cassoni	5.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
- trabattelli	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- trespoli, treppiedi	500,00 €	500,00 €	250,00 €	250,00 €	200,00 €	200,00 €
- vasche metalliche grigliate antisversamento	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.
- grigliati metallici antisversamento	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.	s.v.c.
- impilatori per bobine	500,00 €	500,00 €	250,00 €	250,00 €	200,00 €	200,00 €
- sollevatori oleodinamici o a pantografo	5.000,00 €	5.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
- tendireggia	1.500,00 €	1.500,00 €	750,00 €	750,00 €	600,00 €	600,00 €
- tavoli luminosi	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- idropultrici	1.000,00 €	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	400,00 €	400,00 €
- aspiratori industriali carrellati	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- compressori d'aria carrellati	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- scale, scale a ponte	100,00 €	100,00 €	50,00 €	50,00 €	40,00 €	40,00 €
- box prefabbricati in lamiera o alluminio	100,00 €	100,00 €	50,00 €	50,00 €	40,00 €	40,00 €
- soppalco esterno 'Gorla 1', realizzato in ferro (sup. 170 mq. circa)	immobile	immobile	immobile	immobile	immobile	immobile
- container esterni di sicurezza, cap. 12 cisterne	2.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
- container esterni per contenimento rifiuti	1.000,00 €	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	400,00 €	400,00 €
- teloni in pvc antipioggia	1.000,00 €	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	400,00 €	400,00 €
- stand fieristici	10.000,00 €	10.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
Laboratorio 'Gorla 1'						
- spettrofotometro MINOLTA mod. CM 2500	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- spettrofotometro HUNTERLAB mod. COLOR QUEST II	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- spettrofotometro HUNTERLAB mod. COLOR QUEST X5	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- spettrofotometro da banco X-RITE mod. Ci 7600	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- colorimetro ACS mod. CHROMA SENSOR	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- sun-test marca ORIGINAL HANAU	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
- sun-test marca ATLAS	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
- turbomiscelatore da laboratorio BATTAGION	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- calandra da laboratorio COMERIO	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €
- laminatrice da laboratorio	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €	80,00 €
- termoformatrice PLASTIPLAST mod. PICCOLO	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- termosaldatrice da banco NAIS POLIKLIMPER	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- pressa CARVER mod. 100	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
- pressa BURKLE mod. LAT 1,8	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
- dinamometro meccanico ACQUATI	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- rugosimetro MITUTOYO	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
- 5 glossmetri	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
- 3 glossmetri portatili	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- picoglossmetro	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
- bagnomaria	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
- centrifuga HETTICH	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
- apparecchio VICAT per punto di ebollizione CEAST, a 5 postazioni	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
- strumento di misura umidità dell'aria	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €

- lampada per visione colori ORIGINAL HANAU		30,00 €		30,00 €	30,00 €			30,00 €	30,00 €			30,00 €
- microscopio con fotocamera		50,00 €		50,00 €	50,00 €			50,00 €	50,00 €			50,00 €
- misuratore bending		50,00 €		50,00 €	50,00 €			50,00 €	50,00 €			50,00 €
- misuratore meccanico per prove di lacerazione HELMENDHOFF		50,00 €		50,00 €	50,00 €			50,00 €	50,00 €			50,00 €
- 3 bilance elettroniche		300,00 €		300,00 €	300,00 €			300,00 €	300,00 €			300,00 €
- 2 cappe chimiche		50,00 €		50,00 €	50,00 €			50,00 €	50,00 €			50,00 €
Laboratorio 'Gorla 2'												
- spettrofotometro HUNTERLAB mod. COLOR QUEST XE		100,00 €		100,00 €	100,00 €			100,00 €	100,00 €			100,00 €
- miscelatore da banco		50,00 €		50,00 €	50,00 €			50,00 €	50,00 €			50,00 €
- 2 glossmetri		80,00 €		80,00 €	80,00 €			80,00 €	80,00 €			80,00 €
- picoglossmetro mod. 560 MC-X		120,00 €		120,00 €	120,00 €			120,00 €	120,00 €			120,00 €
- lampada per visione colori COLOR CHECK		30,00 €		30,00 €	30,00 €			30,00 €	30,00 €			30,00 €
- impianto di aspirazione con braccio a pantografo		200,00 €		200,00 €	200,00 €			200,00 €	200,00 €			200,00 €
Uffici – Servizi generali												
- complesso di mobili e arredi per uffici e sale meeting, comprendente scrivanie, cassettiere, armadi, sedie, poltroncine, tavoli, armadi, librerie, appendiabiti, scaffalature		5.000,00 €		5.000,00 €	s.v.c.			s.v.c.	s.v.c.			s.v.c.
- tende a rullo	immobile											
- 2 cassaforti	immobile											
- complesso di arredi e attrezzature per mensa, comprendente, bancone self- service in inox con completo di elementi caldi e freddi, elemento porta-pane e posate in inox, elemento porta-vassoi in inox, tavoli e piani di appoggio in inox, lavabi in inox, tavoli e sedie per commensali, affettatrice, pelapatate, grattuggia-formaggio, tritacarne, tagliaverdure, bilichetto EUROMECC, sterilizzatore per coltelli, friggitrice elettrica, cucina gas a 6 fuochi, piastra, cuocipasta 2 vasche, cuocipasta, forno a gas, forno elettrico, frigorifero MIELE, 6 frigoriferi, congelatore verticale, congelatore a pozzo, lavastoviglie, impianto di aspirazione con cappa di estrazione in inox		10.000,00 €		10.000,00 €	5.000,00 €			5.000,00 €	5.000,00 €			5.000,00 €
- complesso di mobili e arredi per infermeria		500,00 €		500,00 €	s.v.c.			s.v.c.	s.v.c.			s.v.c.
- complesso di armadietti metallici per spogliatoi		500,00 €		500,00 €	s.v.c.			s.v.c.	s.v.c.			s.v.c.
IMPIANTI DI COMUNICAZIONE E SEGNALAZIONE												
Impianto telefonico	immobile											
L'impianto telefonico dell'intero complesso è costituito da un centralino, apparecchi telefonici fissi e cordless, posto operatore, apparecchio di servizio, cavi, allacciamenti e accessori.												
Macchine elettroniche per ufficio		5.000,00 €		5.000,00 €	2.000,00 €			2.000,00 €	2.000,00 €			2.000,00 €
- calcolatrici elettriche												
- distruggidocumenti												
- bilancia pesabuste												
- televisore												
- 4 fotocopiatrici												
- 2 fax												
- apparecchiature minori												
Impianto di rilevazione presenze		5.000,00 €		5.000,00 €	s.v.c.			s.v.c.	s.v.c.			s.v.c.
Impianto di rilevazione presenze costituito da n° 5 apparecchi di rilevazione a badge con relativo concentratore di interfacciamento ad elaboratore, allacciamenti e accessori.												
Impianto di lettura ingressi mensa aziendale, completo di stampante.												
Impianti di sicurezza e controllo accessi		5.000,00 €		5.000,00 €	s.v.c.			s.v.c.	s.v.c.			s.v.c.
Impianto antintrusione interno, a copertura palazzina uffici (fabbr. 01) e uffici 'Gorla2' (fabbr. 05), costituito da una centralina elettronica di gestione, rilevatori volumetrici, avvisatori ottico-acustici, combinatore telefonico per la gestione delle emergenze, allacciamenti e accessori.												
Impianto TV a circuito chiuso a copertura ingresso di stabilimento/esterni 'Gorla 2', costituito da una telecamera, monitor di gestione, allacciamenti e accessori.												

– mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO diam. 700 x 2.000 mm.												
– calandra COMERIO, diam. 610 x 1.700 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento												
– sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo allargatore, gruppo gofratore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, stiratrice, misuratore di spessore mediante sostanze radiogene, visore difetti, avvolgitore, carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori												
linea di calandratura 'C7', composta da:	250.000,00 €	- 30.000,00 €	220.000,00 €	175.000,00 €	- 20.000,00 €	- 30.000,00 €	125.000,00 €	122.500,00 €	- 20.000,00 €	- 30.000,00 €	72.500,00 €	
– sistema automatico di stoccaggio e dosaggio materie prime, comprendente sili di stoccaggio, vibrovaglio, sistema di pesatura su celle di carico, sistemi di caricamento automatici o manuali di additivi e rifili, cappe chimiche per stazioni di pesatura												
– sistema di miscelazione materie prime, comprendente n° 2 miscelatori BATTAGION di cap. 2.000 lt. e pot. 23 Kw cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea												
– estrusore satellitare BERSTOFF di pot. 334 Kw												
– mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO, diam. 600 x 1.800 mm.												
– mescolatore aperto a 2 cilindri COMERIO, diam. 700 x 2.200 mm.												
calandra COMERIO, diam. 710 x 2.200 mm., n° 4 cilindri, sistema di riscaldamento												
– sezione post-calandra, comprendente gruppo di stacco/stiro, gruppo gofratore, gruppo raffreddatore, sistema di blocco e taglio dei rifili, misuratore di spessore a ultrasuoni, visore difetti, avvolgitore												
– carpenterie di sostegno, camminamenti, passerelle, fondazioni, nastri trasportatori di alimentazione, completi di rilevatore metalli, centraline di termoregolazione, sistema di raffrescamento suppletivo dedicato, apparecchiature di misurazione, sistema di supervisione, controllo e sicurezza, consolle di comando/controllo, quadri elettrici, allacciamenti e accessori												
Linea di calandratura GACA2 e GASP1 - Calandra K2	110.000,00 €	- 20.000,00 €	90.000,00 €	77.000,00 €	- 10.000,00 €	- 20.000,00 €	47.000,00 €	53.900,00 €	- 10.000,00 €	- 20.000,00 €	23.900,00 €	
quadro di rifasamento elettrico per calandra k2												
Materiale elettrico per calandra K2												
Riduttore x comando calandra K2												
Ventilazione motori calandra K2												
Frigoriferi e imp.di raffreddam.calandra K2												
Linee alla calandra K2												
Carrello gofratore calandra K2												
barriera x calandra k2												

- sistema di miscelazione materie prime, comprendente un turbo miscelatore PLASMEC di pot. 330 Kw e cap. 1.500 lt., n° 2 raffreddatori PLASMEC di pot. 22 Kw cad. e cap. 2.500 lt. cad., sistema di trasporto a estrusore tramite coclea													
- soppalchi (sup. tot. 768 mq. circa) ad asservimento linee di calandratura, realizzati in carpenteria metallica e completi di scala di accesso													
Serbatoi di stoccaggio interrati													
- 6 serbatoi per stoccaggio plastificanti e olio diatermico, cilindrici orizzontali, in ferro, cap. 30 mc cad.													
Macchinari vari													
- impianti di aspirazione specifici per i reparti produttivi, ad asservimento silos di stoccaggio resina PVC (dotato di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a maniche), silos di giornata reparti 'Alfa' - linea 4 e 'Beta' (dotati di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a maniche), silos di giornata reparto 'Alfa' - linea 7, reparti mescole 'Alfa' e 'Beta' (dotati di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a maniche), linee di calandratura (estrusione, mescolatore, calandra) 'Alfa' e 'Beta', silos rifili	immobile												
- lavorazione macinati 'Alfa' - linea 7, dosaggio manuale 'Alfa' - linea 7 (dotato di sistema di abbattimento polveri con filtrazione a maniche), saldatura pezzi meccanici, taglio mandrini, centrale termica, per un totale di n° 24 punti di emissione significativa. Completano gli impianti cappe di estrazione di varie portate, canalizzazioni di varie sezioni, raccorderie varie	immobile												
TOTALI		3.390.040,00 €	- 366.000,00 €	3.058.440,00 €	2.360.040,00 €	- 362.000,00 €	- 472.500,00 €	1.571.240,00 €	1.751.670,00 €	- 362.000,00 €	- 474.500,00 €	960.870,00 €	

n.b. la valorizzazione dei beni mobili in continuità così come per i valori di pronto realizzo, devono essere letti analizzando le colonne verticali, in quanto le detrazioni dei costi di adeguamento evidenziati in colore rosso, non sono attribuiti per tutti i beni, ma solo per quelli che necessitano degli interventi, in alcuni casi, quindi la differenza tra la prima e la terza colonna è riferita ad un parametro valutativo, per tale ragione i totali "non si parlano" e non si devono tra loro sommare.

Riepilogo delle valutazioni beni immobili

Di seguito si riporta il riepilogo delle valutazioni degli immobili, nei tre scenari valutativi.

Il valore di continuità è una stima di avviamento per gli immobili produttivi, si intende un valore che tiene in considerazione tutti quegli aspetti funzionali all'attività produttiva, che non sono fisicamente ed in modo tangibile stimabili autonomamente, ma presenti nel complesso produttivo e senza i quali non sarebbe consentita la continuità produttiva, e quindi si tratta di un prezzo che potrebbe riconoscere un investitore, che intendesse proseguire con l'attività in essere.

La connotazione del valore di pronto realizzo, è riferibile ad una realtà industriale a cancello chiuso, in tale scenario l'estimatore si deve calare nei panni di chi intende utilizzare il sito per altre esigenze, in questo scenario è ovvio che tutte quelle infrastrutture utili per l'attuale produzione e gli adattamenti strutturali ai fini impiantistici, si trasformano in un costo, così come le problematiche di natura ambientale.

L'alternativo scenario liquidatorio, si distingue dal prezzo di pronto realizzo, (in questo caso indicato anche come base imponibile per le procedure competitive), frutto del risultato dell'andamento delle procedure competitive, il risultato dei prezzi in asta è sempre funzionale al numero di immobili presenti nel patrimonio delle vendite coattive, nella quasi totalità dei partecipanti ad aste di immobili industriali, si tratta di investitori che acquistano per rimettere sul mercato, per rivendere o affittare; tale aspetto porta a rendere interessante un acquisto, se l'intero investimento (acquisto e ristrutturazioni) porta ad un risultato conveniente.

Per i terreni esterni ai siti industriali, il valore di mercato è stato desunto da ricerche dei valori di riferimento, ricostruiti, nel caso di quelli edificabili, attraverso un conto economico di trasformazione edilizia. Trattandosi di estensioni rilevanti i cui valori sono decisamente importanti, il dato economico di mercato verosimilmente si può concretizzare in un periodo di almeno 12/18 mesi; dovendo esprimere un risultato veritiero in un periodo di tempo ragionevolmente breve, il valore di pronto realizzo stabilisce una scontistica al valore di mercato, tale da consentire, rispetto a proposte concorrenziali, un risultato utile in tempi brevi.

Nel primo caso può essere un investitore diretto, nel secondo (codì come in caso di procedura competitiva) si tratta di un operatore immobiliare che struttura l'operazione nel suo insieme

ubicazione	in continuità / di mercato	pronto realizzo - prezzo base d'asta	prezzo di possibile aggiudicazione in asta			
			1° asta	2° asta	3° asta	4° asta
Gorla Minore						
sito produttivo	5.592.420,42 €	2.517.517,00 €		642.218,68 €		
terreni esterni al sito	3.576.278,80 €	2.503.395,16 €			1.281.738,32 €	
totale Gorla Minore	9.168.699,22 €	5.020.912,16 €				1.923.957,00 €
Gallarate						
sito produttivo	4.629.740,00 €	1.982.142,50 €		505.731,20 €		
Vedano Olona						
terreni	37.908,00 €					
fabbricato non i uso	63.000,00 €					
totale Vedano Olona	100.908,00 €	70.635,60 €			39.555,94 €	
Venegono Superiore						
sito industriale dismesso da riqualificare	1.611.324,65 €	1.127.927,26 €			721.873,44 €	
Totale Generale	15.510.671,87 €	8.201.617,52 €				3.191.117,58 €

Riepilogo costi gestionali	Gorla M.	Gallarate	Vedano Olona	Venegono Sup.	TOTALI
spese una tantum per chiusura sito					
chiusura di tutti gli accessi carrabili con opere murarie e di fabbro	40.000,00 €	50.000,00 €	5.000,00 €	40.000,00 €	135.000,00 €
attività di chiusura dei pozzi idrici	30.000,00 €	15.000,00 €		30.000,00 €	75.000,00 €
spese annue					
attività di guardiania giornaliera per evitare danni/occupazioni abusive /trasformazione di discarica abusiva	180.000,00 €	216.000,00 €		180.000,00 €	576.000,00 €
installazione di video sorveglianza a noleggio	4.200,00 €	4.200,00 €		4.200,00 €	12.600,00 €

costi per pulizia sfalcio	10.000,00 €	8.000,00 €	4.000,00 €	10.000,00 €	32.000,00 €
IMU					
TARI					
Passo carraio					
COMPLESSIVAMENTE					830.600,00 €

Riepilogo delle valutazioni cespiti mobiliari**Beni in Gorla Minore e Gallarate**

valore in continuità	3.390.040,00 €
costi di adeguamento	- 366.000,00 €
Totale valore in continuità	3.058.440,00 €
valore pronto realizzo	2.360.040,00 €
incidenza costi di trasporto	- 362.000,00 €
costi di adeguamento	- 472.500,00 €
Totale valore di pronto realizzo	1.571.240,00 €
valore liquidatorio	1.751.670,00 €
incidenza costi di trasporto	- 362.000,00 €
costi di adeguamento	- 474.500,00 €
Totale valore liquidatorio	960.870,00 €

Rimanenze

Riferite alla data del 31/08/2025

Criteri generali

l'obiettivo è di illustrare in modo dettagliato i criteri di stima delle rimanenze di magazzino, con particolare riferimento alla loro applicazione pratica all'interno della Società Alfatherm.

Le rimanenze di magazzino rappresentano una voce di primaria importanza nel bilancio d'esercizio, in quanto incidono direttamente sul risultato economico e sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'impresa.

Inquadramento normativo e principi contabili

Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, le rimanenze devono essere iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il principio contabile OIC 13 disciplina in modo specifico la valutazione delle rimanenze.

Tipologie di rimanenze di magazzino

Nella Società Alfatherm le rimanenze comprendono materie prime, semilavorati, prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e merci.

Criteri di determinazione del costo

Il costo di acquisto comprende il prezzo di acquisto al netto di sconti, nonché i costi accessori direttamente imputabili. Il costo di produzione include i costi diretti e una quota ragionevole di costi indiretti.

Metodi di valutazione

Metodo FIFO: le prime unità acquistate sono le prime vendute.

Geom. Luca Mutti

Via Carlo De Angeli, n.3 - 20141 Milano

lmutti@studiomutti.com - luca.mutti@geopec.it



Metodo del costo medio ponderato: il valore è determinato tramite una media dei costi.

Metodo LIFO: non più ammesso ai fini civilistici.



Valore di realizzo

Il valore di realizzo è determinato in base al prezzo di vendita stimato al netto dei costi di completamento e vendita.



Svalutazioni

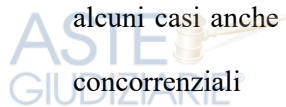
Le rimanenze obsolete o a lento rigiro devono essere svalutate tramite accantonamenti specifici.

Aspetti fiscali e informativa di bilancio

La valutazione civilistica costituisce riferimento anche fiscale, con eventuali differenze gestite tramite variazioni e imposte differite.



Ai fini liquidatori, si sono identificati i beni slow moving a cui sono stati applicati rilevanti svalutazioni, in alcuni casi anche specificandone i costi di smaltimento essendo prodotti di difficile vendita anche a prezzi concorrenziali



RIEPILOGO GIACENZE - valori netti

dettaglio voci	31/12/2023 Bilancio			31/12/2024 v2			31/01/2025			31/03/2025			31/08/2025			stima Mutti					
																pronto realizzo			alternativo scenario liquidatorio		
Prodotti Finiti	471.766	1.916.845	4,06 €	382.374	1.517.026	3,97 €	332.590	1.333.248	4,01 €	310.993	1.289.876	4,15 €	263.320	1.022.936	3,88 €	263.320	1,50 €	394.979,43 €	263.320	0,90 €	236.987,66 €
Semilavorati	62.986	276.973	4,40 €	39.714	170.525	4,29 €	45.235	192.193	4,25 €	52.274	238.415	4,56 €	61.474	274.277	4,46 €	61.474	0,70 €	43.031,48 €	61.474	0,50 €	30.736,77 €
Fuori Norma WIP	65.174	93.065	1,43 €	58.568	93.200	1,59 €	59.707	93.599	1,57 €	66.495	95.975	1,44 €	75.129	99.504	1,32 €	75.129	0,50 €	37.564,33 €	75.129	0,50 €	37.564,33 €
Resi	267.535	1.358.565	5,08 €	177.104	900.409	5,08 €	186.888	941.969	5,04 €	176.075	911.621	5,18 €	192.128	990.683	5,16 €	192.128	0,70 €	134.489,70 €	192.128	0,50 €	96.064,07 €
Campionature e fiere	16.306	84.232	5,17 €	11.932	62.356	5,23 €	11.973	62.461	5,22 €	12.340	63.952	5,18 €	12.568	65.709	5,23 €	12.568	0,50 €	6.284,03 €	12.568	0,40 €	5.027,22 €
Fuori Norma P.F.	132.012	341.835	2,59 €	90.396	223.467	2,47 €	91.588	230.869	2,52 €	99.819	240.961	2,41 €	131.592	290.627	2,21 €	131.592	0,10 €	13.159,20 €	131.592	0,10 €	13.159,20 €
Prod. R&D	7.799	26.589	3,41 €	1.586	7.915	4,99 €	2.707	16.258	6,01 €	2.941	15.707	5,34 €	9.031	41.451	4,59 €	9.031	1,50 €	13.546,72 €	9.031	0,80 €	7.224,92 €
Sospesi/Trasf.	170.716	470.266	2,75 €	135.762	367.499	2,71 €	135.762	367.499	2,71 €	136.332	370.022	2,71 €	130.952	364.164	2,78 €	130.952	0,50 €	65.475,99 €	130.952	0,35 €	45.833,19 €
Resi da ricevere	37.534	78.822	2,10 €	37.534	89.475	2,38 €	37.534	89.475	2,38 €	37.534	89.475	2,38 €	37.534	89.475	2,38 €	37.534	0,50 €	18.767,21 €	37.534	0,25 €	9.383,61 €
Scarti	315.500	110.425	0,35 €	294.671	103.135	0,35 €	294.671	103.135	0,35 €	294.671	103.135	0,35 €	294.671	103.135	0,35 €	294.671	costi di smaltimento	- 30.000,00 €			- 30.000,00 €
Diff. Costi no magazzino		74.326			57.647			57.647			57.647			57.647							
PF:NRV		-148.188			-73.254			-67.917			-64.966			-45.023							
PF:Slow moving		-2.588.260			-1.759.024			-1.784.715			-1.810.147			-1.965.496							
Sub Totale PF	1.547.328	2.095.495	1,35 €	1.229.642	1.760.376	1,43 €	1.198.656	1.635.722	1,36 €	1.189.476	1.601.674	1,35 €	1.208.399	1.389.090	1,15 €			697.298,09 €			451.980,97 €
WIP	237.381	1.054.880	4,44 €	250.038	1.201.122	4,80 €	262.136	1.259.242	4,80 €	317.940	1.527.311	4,80 €	257.033	1.234.728	4,80 €	257.033,48	0,80 €	205.626,79 €	257.033,48	0,60 €	154.220,09 €
WIP:Slow Moving		-218.510			-317.135			-317.135			-317.135			-317.135							
Diff. Costi no magazzino		25.010			25.838			25.838			25.838			25.838							
Sub Totale WIP	237.381	861.380	3,63 €	250.038	909.826	3,64 €	262.136	967.945	3,69 €	317.940	1.236.014	3,89 €	257.033	943.432	3,67 €			205.626,79 €			154.220,09 €
TOTALE NS. PRODUZIONI	1.784.708	2.956.874	1,66 €	1.479.679	2.670.202	1,80 €	1.460.792	2.603.667	1,78 €	1.507.416	2.837.688	1,88 €	1.465.432	2.332.522	1,59 €			902.924,88 €			606.201,06 €
Materie Prime	565.610	1.579.757	2,79 €	565.247	1.683.790	2,98 €	658.750	1.802.562	2,74 €	652.658	1.891.054	2,90 €	549.290	1.536.722	2,80 €	549.290,50	0,80 €	439.432,40 €	549.290,50	0,60 €	329.574,30 €
MP:Slow Moving		-287.926			-350.283			-350.283			-350.283			-350.283							
Imballaggi in BOM		318.222			351.551			340.952			269.623			295.274				- 10.000,00 €			- 10.000,00 €
Imballaggi non BOM		227.141			228.695			219.082			215.235			197.866				- 10.000,00 €			- 10.000,00 €
TOTALI MAT. D'ACQUISTO	565.610	1.837.193		565.247	1.913.753		658.750	2.012.312		652.658	2.025.628		549.290	1.679.579				419.432,40 €			309.574,30 €
TOTALE ALFATHERM	2.350.319	4.794.067	2,04€	2.044.927	4.583.954	2,24 €	2.119.542	4.615.980	2,18 €	2.160.074	4.863.317	2,25 €	2.014.723	4.012.101	1,99 €			1.322.357,27 €			915.775,35 €

i dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano, 9 febbraio 2026

