

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 – 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 – fax 0523 343749 – email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

INTEGRAZIONE A PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: IMMOBILI AD USO DEPOSITO IN FOMBIO (LODI)

PROPRIETA': EDIL S.r.l. in liquidazione

Il sottoscritto Giovanni Battista Menzani, nato a Piacenza il 03.10.1968, residente a Travo (Pc) in località Ca' del Mazzo n. 7, con studio professionale in Piacenza in Via Sforza Pallavicino n. 1, codice fiscale MNZGNN68R03G535K, ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Piacenza al numero 301 è stato incaricato in data 22.01.2008 dal Giudice delegato del Tribunale di Piacenza Dott. Giovanni Picciau di stimare - ai sensi dell'art. 172 comma 2 della Legge Fallimentare - due unità immobiliari ad uso deposito artigianale site in Comune di Fombio (Lodi), in Via Emilia (S.S.n. 9), Km 273 SNC.

In data 05 marzo 2008 ha chiuso la sua perizia di stima.

Sucessivamente, in data 11.03.2016, il liquidatore della ditta EDIL S.r.l. in liquidazione, Dott. Alberto Valentini, ha richiesto al sottoscritto un'integrazione della suddetta perizia di stima, allo scopo di adeguare il suo probabile valore alla situazione di notevole sofferenza attuale del mercato immobiliare.

Proprietà: Ditta EDIL S.r.l. in liquidazione, con sede in Monticelli d'Ongina (Pc) in via Circonvallazione Nuova n. 22, C.F. 01207370196.

Effettuato in data 15.03.2016 un nuovo sopralluogo, verificate presso gli uffici pubblici le modifiche eventuali alla classificazione urbanistica e catastale dei beni stessi ed eseguita una nuova e più attuale indagine sulla loro commerciabilità per l'attribuzione di un probabile valore di mercato, lo scrivente relaziona quanto segue.

1. ANALISI DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Le due unità immobiliari ad uso deposito in oggetto insistono su uno stesso lotto di terreno pianeggiante distinto al N.C.T. del Comune di Fombio (Lodi) al Foglio 3, Mapp. 192, di forma approssimativamente

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 – 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 – fax 0523 343749 – email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K –p.iva 01189480336

quadrata (65,00*67,50 mt ca) avente una superficie catastale complessiva pari a mq 4.387,50 ca e confinante in circondario con Mappali 9, 187, 193, strada vicinale delle Cascine Colombarole.

Le due unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Fombio come segue:

- **Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 3, Cat. D/7, Rendita Euro 2.234,00;**
- **Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 701, Cat. D/7, Rendita Euro 2.214,00.**

Per quanto riguarda il **Sub. 3**, i dati sono derivanti da una Denuncia di Variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni* del 12.05.2005 n. 2548.1/2005 in atti dal 12.05.2005 (Prot. N. LO0018203).

Per quanto riguarda il **Sub. 701*** - già Mapp. 192, Sub. 5 giusta Denuncia di Variazione N. 28274 del 22.06.2004 (Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni - i dati sono derivanti da una Variazione nel Classamento del 22.06.2005 n. 3536.01/2005 in atti dal 22.06.2005 (Prot. N. LO0025482).

*Lo scrivente segnala che nell'elaborato planimetrico depositato in catasto figura tuttora il Sub. 5 (che invece ha originato i Subb. 701 e 702, che a sua volta ha successivamente originato i Subb. 703 e 704).
Si allega l'elenco degli immobili in data 18.03.2016

2. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto concerne la conformità urbanistica dei beni, si rimanda alla lettura della perizia redatta in data 05.03.2008.

L'area su cui sorge il fabbricato è qualificata nel P.G.T. del Comune di Fombio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.04.2009 - e dunque successivamente alla Variante Generale del vigente P.R.G. del 1996 e approvata in via definitiva nel 1999, precedentemente presa in esame - come *"TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: FUNZIONE PRODUTTIVA"* (Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Le destinazioni ammesse sono la funzione produttiva (artigianale/industriale), terziario/direzionale e commerciale; escluse le grandi strutture di vendita e i locali notturni e le discoteche e le destinazioni che comportino disturbo acustico. Per un'eventuale possibilità di inserire un'unità residenziale da destinarsi al proprietario o al custode, si rimanda alla lettura delle N.T.A. suddette.

Questi i nuovi parametri urbanistici:

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

- *Uf max = 60%*
- *Rc max = 50%*
- *Rapporto permeabilità minimo = 20% lotto*
- *H = 15,00 mt.*
- *Indice di piantumazione: Np = 1/30 mq e Vp = 1 ogni 6 ml di confine.*
- *Distanza da confini: 5,00 mt.*
- *Distanza pareti finestrate: 10,00 mt.*
- *Distanza pareti non finestrate: 6,00 mt.*

Trattandosi di parametri complessivamente più restrittivi di quelli precedentemente presi in esame, si può dedurre che non si configura alcuna residua capacità edificatoria nel lotto in oggetto.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si rimanda alla lettura della perizia redatta in data 05.03.2008.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Il complesso è situato nella periferia immediatamente a nord-ovest del centro abitato di Fombio, in prossimità ovvero in una zona prevalentemente agricola ma con discreta vocazione produttivo-industriale. La relativa distanza (12,5 km da Piacenza, 27,5 km da Lodi, 66 km da Milano, 32,5 Km da Cremona) dai principali centri economici dell'area, la discreta accessibilità da parte di autoveicoli industriali e non, la buona disponibilità di parcheggi, la vicinanza alle direttrici del traffico locale e nazionale (i caselli autostradali di Piacenza nord e Casalpusterlengo distano rispettivamente 3 e 15 km) erano stati considerati - all'epoca della stesura della prima perizia di stima - come elementi in grado di determinare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale.

Tuttavia, un'analisi puntuale e approfondita della situazione del mercato immobiliare in data marzo 2016 ha confermato l'esistenza di un notevole surplus nell'offerta di fabbricati aventi simili caratteristiche all'interno della stessa area e di quella limitrofa (comprendendo in questa riflessione anche le aree attigue alla città di Piacenza e Lodi), a fronte di una domanda che appare sempre più in fase di stallo. La tanto annunciata

giovanni
battista
menzani
architetto

va santa franca, 29 - 29100 piacenza
cell. 335.6342412 - tel. 0523.338704 - fax 0523 343749 - email: gbattm@libero.it
c.f. MNZ GNN 68R03 G535K -p.iva 01189480336

ripresa non ha, infatti, creato le condizioni per un rilancio del mercato in questo settore, che appare invero in particolare crisi.

Inoltre, il C.T.U. evidenzia che l'immobile in oggetto - che all'epoca della stesura della prima perizia era stato completato da soli 3 anni - risulta oggi inevitabilmente più datato, nonostante il fatto che esso non sia mai stato utilizzato e si presenti in discrete condizioni di manutenzione (a eccezioni delle aree esterne, oggetto di degrado); inoltre, sono nel frattempo variate alcune normative (acustica, contenimento energetico).

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 15.03.2016:

* **A)** Capannone a uso deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Fombio (Lo) al **Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 3.**

mq 500,00* € 350,00/mq = € **175.000,00**

* **B)** Capannone a uso deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Fombio (Lo) al **Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 701.**

mq 500,00* € 350,00/mq = € **175.000,00**

TOTALE GENERALE € 350.000,00
(Trecentocinquantamila/00 Euro)

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 21 marzo 2016.

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Consulenti
Il tecnico incaricato
Giovanni Battista Menzani

**GIOVANNI BATTISTA
MENZANI**
Architetto **301**