

giovanni  
battista  
menzani  
architetto

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

## PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: IMMOBILI AD USO DEPOSITO IN FOMBIO (LODI)**

**PROPRIETA': EDIL S.r.l.**

\*\*\*\*\*

*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 Santa Franca n. 29, 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 - di due unità immobiliari ad uso deposito artigianale site in Comune di Fombio (Lodi), in Via Emilia (S.S.n. 9), Km 273 SNC.*

*Proprietà: Ditta EDIL S.r.l., con sede in Monticelli d'Ongina (Pc) in via Circonvallazione Nuova n. 22, C.F. 00340450337.*

Effettuati in data 30.01.2008 e 12.02.2008 due sopralluoghi in loco, verificata la conformità urbanistica e catastale dei bene stessi ed eseguita un'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 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.**

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

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. 5 - 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).

La categoria D07 individua catastalmente Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'accesso - pedonale e carroio - alle suddette unità avviene dalla Via Emilia ovvero Strada Statale n. 9 (al Km 273) attraverso la strada vicinale delle Cascine Colombarole e, in lato sud, da strada privata.

Per questo motivo sono state costituite delle reciproche servitù di passaggio con l'atto Dott. Rubinetti in data 21.11.2001 Rep. N. 36047/7552, trascritto a Lodi in data 06.12.2001 ai NN. 20096/12100.

## 2. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso nel quale sono inserite le due unità in oggetto è stato edificato, in una zona a prevalente destinazione produttiva, in forza della **Concessione Edilizia n. 17/99** (Prot. n. 3830), rilasciata dal Comune di Fombio (Lo) in data 27.09.1999, e successive **Varianti n. 3/2000** in data 18.05.2000, **n. 11/2000** in data 05.12.2000, **n. 88/2002** (Prot. 4880) in data 18.11.2002.

Inoltre, per quanto riguarda l'unità di cui al Sub. 3, il Comune di Fombio ha rilasciato in data 04.04.2005 il **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2287/05**, per *Realizzazione di modifiche interne ed esterne a capannone esistente*.

Il parere igienico-sanitario favorevole è stato rilasciato dall'A.S.L. della Provincia di Lodi in data 14.06.2005 (Prot. 95).

Il successivo **Certificato di Agibilità/abitabilità N. 2455** relativo all'unità censita al N.C.E.U. del Comune di Fombio al Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 3 è stato rilasciato dallo Sportello Unico del Comune di Codogno in data 22.06.2005 (previo parere favorevole del Comune di Fombio in data 01.05.2005)

Per quanto riguarda l'unità di cui al Sub. 701, invece, sono state presentate le **Denunce di Inizio Attività edilizia in data 23.09.2004** (per *Realizzazione di modifiche interne ed esterne a capannone esistente*) e in data 31.01.2005 **N. 2281/03-2005** (per *Cambio di destinazione d'uso senza opere di locali siti in capannone esistente*).

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

Il parere igienico-sanitario favorevole è stato rilasciato dall'A.S.L. della Provincia di Lodi in data 25.03.2005 (Prot. 33).

Il successivo **Certificato di Agibilità/abitabilità N. 2316** relativo all'unità censita al N.C.E.U. del Comune di Fombio al Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 701 è stato rilasciato dallo Sportello Unico del Comune di Codogno in data 21.04.2005 (previo parere favorevole del Comune di Fombio in data 12.04.2005).

L'area su cui sorge il fabbricato è qualificata nella Variante Generale del vigente P.R.G. adottato dal Comune di Fombio (Lo) nel 1996 ed approvato in via definitiva nel 1999 come "Zona D - Insediamenti Produttivi" (Art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione).

La zona è destinata all'esercizio ed al completamento delle infrastrutture esistenti, come all'insediamento di nuovi edifici, tutti destinati alla produzione ed alla distribuzione di manufatti e di merci, nonché destinati ad attività commerciali in genere. Tale zona accoglie aziende artigiane, piccola e media industria, commercianti ed aziende commerciali.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- $U_f \text{ max} = 1 \text{ mq/mq}$  (di cui per abitazioni max 140,00 mq)
- $R_c \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H = 12,00 \text{ mt.}$  ad esclusione dei volumi tecnici
- *Distanza da strade: 5,00-7,50-10,00 mt.*

Dal momento che l'attuale superficie coperta è collocata - su ogni singolo lato - alla distanza minima per legge, si può facilmente dedurre che non si configura alcuna residua capacità edificatoria nel lotto in oggetto.

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso consiste in un fabbricato a destinazione produttiva realizzato con struttura portante prefabbricata in travi e pilastri di calcestruzzo armato: questi ultimi, tuttavia, non sono dotati di mensole per attrezzature e carro-ponte.

I pannelli orizzontali di tamponamento sono anch'essi in calcestruzzo prefabbricato, del tipo con rivestimento esterno in "ghiaietto" in colore grigio e ocra chiaro.

La copertura piana è assicurata da predalles in c.a. con tripla fila di lucernai per ogni modulo costruttivo, con soluzione di continuità in senso longitudinale in corrispondenza delle travi piattabande appoggiate su pilastri; oltre all'illuminazione di tipo zenitale, è stata prevista una finestratura sui lati esterni con serramenti in alluminio colore naturale e vetri zigrinati con apertura del tipo frangisole orizzontale.

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

Gli ingressi alle varie unità immobiliari sono garantiti da ampi portoni in pvc con telaio in alluminio in colore nero, oltre che da uscite di sicurezza con maniglione antipanico nel numero di 1 per ogni modulo costruttivo.

L'impianto antiincendio è stato eseguito a norma di legge.

Le pareti divisorie tra le varie unità adiacenti sono state realizzate in opera con blocchi prefabbricati in calcestruzzo in colore naturale (grigio) a vista e stilati con malta cementizia.

Il pavimento è in liscio di cemento in colore naturale, intramezzato con opportuni giunti di dilatazione.

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto, non essendo essi mai stati utilizzati. Tuttavia, i tegoloni prefabbricati in calcestruzzo di copertura presentano evidenti segni dell'affioramento in superficie dell'armatura metallica con rete elettrosaldata a causa di probabili microinfiltrazioni dal tetto. Inoltre, i lucernai orizzontali collocati sul soffitto sono stati realizzati con lastre ondulate in policarbonato trasparente (o materiale con caratteristiche simili) e dunque si prestano a diventare dei veri e propri ricettacoli di polvere e di sporcizia.

**Il complesso è stato frazionato in 5 unità immobiliari; allo scopo della seguente perizia sono da prendere in considerazione le seguenti unità:**

1. **Capannone ad uso deposito**, corrispondente a 1 modulo costruttivo (dei 5 in totale), dotato di alcuni piccoli locali accessori, ad uso spogliatoio, disimpegno e servizi igienici; i tramezzi divisorii sono stati realizzati in cartongesso.

Esso è dotato di un accesso principale mediante un'area di pertinenza esclusiva, la cui superficie misura circa 100,00 mq, situata sul lato ovest; sul lato opposto (est) esiste un ulteriore portone dal quale si accede ad un'altra area di pertinenza esclusiva, la cui superficie misura circa 72,00 mq, la quale risulta tuttavia interclusa.

Le aree scoperte accessorie sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento in colore grigio (del tipo esagonale) e sono divise da quelle delle unità adiacenti con rete metallica plastificata con paletti a T posta su cordolo in cemento armato; esse presentano inoltre sul lato fronte strada una recinzione in ferro zincato (H = 220 cm circa).

La superficie lorda commerciale risulta essere pari a circa mq. 500,00, mentre l'altezza dei locali sotto trave è pari a mt 6,50.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Fombio (Lo) come segue: **Fg. 3, Mapp. 192, Sub. 3, Cat. D/7, Rendita Euro 2.234,00.**

2. **Capannone ad uso deposito**, corrispondente a 1 modulo costruttivo (dei 5 in totale), dotato di alcuni piccoli locali accessori, ad uso spogliatoio, disimpegno e

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

servizi igienici; i tramezzi divisorii sono stati realizzati in cartongesso, mentre l'altezza dei locali accessori risulta essere pari a cm 275.

Esso è dotato di un accesso principale mediante un'area di pertinenza esclusiva, la cui superficie misura circa 100,00 mq, situata sul lato ovest; sul lato opposto (est) esiste un ulteriore portone dal quale si accede ad un'altra area di pertinenza esclusiva, la cui superficie misura circa 72,00 mq, la quale risulta tuttavia interclusa.

Le aree scoperte accessorie sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento in colore grigio (del tipo esagonale) e sono divise da quelle delle unità adiacenti con rete metallica plastificata con paletti a T posta su cordolo in cemento armato; esse presentano inoltre sul lato fronte strada una recinzione in ferro zincato (H = 220 cm circa).

La superficie lorda commerciale risulta essere pari a circa **mq. 500,00**, mentre l'altezza dei locali sotto trave è pari a mt 6,50.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Fombio (Lo) come segue: **Fig. 3, Mapp. 192, Sub. 701, Cat. D/7, Rendita Euro 2.214,00.**

ASTALEGALE.NET

Le suddette unità immobiliari comprendono anche le rispettive proporzionali quote di comproprietà (pari in entrambi i casi a 64/1000) degli enti comuni condominiali, ovvero i locali contatori dell'energia elettrica comune di cui al **Fig. 3, Mapp. 192, Subb. 7 e 8.**

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) costituiscono elementi in grado di determinare l'appetibilità dell'immobile in oggetto dal punto di vista commerciale; tuttavia, un'analisi puntuale del mercato immobiliare ha evidenziato l'esistenza di un surplus nell'offerta di fabbricati aventi simili caratteristiche all'interno della stessa area, a fronte di una domanda che appare oggi in fase di stallo.

Nella valutazione delle singole unità immobiliari, lo scrivente ha tenuto in debito conto le considerazioni sopra esposte.

Pertanto, alla luce di tutto ciò, lo scrivente attribuisce ai beni oggetto della presente stima il seguente valore, riferito alla data 01.03.2008:

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

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

mq 500,00\* € 550,00/mq = € 275.000,00

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

mq 500,00\* € 550,00/mq = € 275.000,00

---

**TOTALE GENERALE € 550.000,00**  
*(Cinquecentocinquantamila/00 Euro)*

La presente relazione è chiusa in Piacenza, in data 05 marzo 2008.

Il tecnico incaricato  
*Arch. Giovanni Battista Menzani*