

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Liquid.ne Giudiz. Parco Tecnologico Padano Srl

n. 42/2024 del R.G.

Via A. Eistein snc – Lodi

Curatori – Dott. A.Viola- Dott. A. Stefani

Giudice Delegato– Dott.ssa A. Cappello

**Liquid.ne Giudiz. Fondazione Parco Tecnologico
Padano**

n. 43/2024 del R.G.

Via A. Eistein snc - Lodi

Curatori -Dott. A. Stefani- Dott. R. Bonvini

Giudice Delegato – Dott.ssa F. Varesano

**RELAZIONE DESCRITTIVA
VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Lotto 1 COMPENDIO VIA EINSTEIN - LODI

Fabbricato destinato a centro di ricerca tecnologico con uffici e laboratori e terreni adiacenti al fabbricato - **proprietà terreni Fondazione PTP, proprietà superficiaria fabbricato PTP Srl**

Lotto 2 - TERRENI SAN FEREOLO, SANDONE - LODI - proprietà Fondazione PTP

Ing. Ettore Gallone



Milano li, 31 marzo 2025

INDICE

| | |
|--|----------------|
| PREMESSA | pag. 4 |
| LOTTO 1 – COMPENDIO VIA EINSTEIN - LODI | pag. 7 |
| L1.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI | pag. 7 |
| L1.2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE | pag. 14 |
| L1.3 – DESCRIZIONE DEL BENE | pag. 19 |
| 1- Inquadramento territoriale..... | pag. 19 |
| 2- Descrizione del bene e caratteristiche..... | pag. 20 |
| 3- Situazione Edilizia ed Urbanistica..... | pag. 38 |
| 3.1. Atti autorizzativi edili | |
| 3.2 Norme sul superamento delle barriere architettoniche. | |
| 3.2 Conformità Impianti | |
| 3.4 Attestazione energetica. | |
| 3.5 Situazione Urbanistica | |
| 4- Stato di manutenzione/conservazione, interventi di ripristino- adeguamento impiantistico, smaltimenti e pulizie..... | pag. 49 |
| 5- Disponibilità – contratti locazione..... | pag. 50 |
| L1.4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI pag. | 51 |
| 1- Criterio di stima..... | pag. 51 |
| 2- Fonti di informazione..... | pag. 54 |
| 3- Valutazione LOTTO 1..... | pag. 55 |
| 4- Valutazione PROPRIETA' SUPERFICIARIA – PROPRIETA' AREA FABBRICATO PTP LOTTO 1..... | pag. 56 |
| LOTTO 2 – TERRENI SAN FERELOLO – SANDONE - LODI | pag. 59 |
| L2.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI | pag. 59 |
| L2.2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE | pag. 61 |
| L2.3 – DESCRIZIONE DEL BENE | pag. 63 |
| 1- Inquadramento territoriale..... | pag. 63 |
| 2- Descrizione del bene e caratteristiche..... | pag. 64 |
| 3- Situazione Edilizia ed Urbanistica..... | pag. 66 |
| 4- Stato di manutenzione/conservazione, smaltimenti | |

| | |
|--|----------------|
| e pulizie..... | pag. 71 |
| 5- Disponibilità – contratti locazione | pag. 71 |
| L2.4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI | pag. 71 |
| 1- Criterio di stima..... | pag. 71 |
| 2- Fonti di informazione..... | pag. 72 |
| 3- Valutazione corpi..... | pag. 73 |
| | |
| CONCLUSIONI – RIEPILOGO VALORI | pag. 74 |

ALLEGATI

Allegati Lotto 1 – Parte 1°

Allegati Lotto 1 – Parte 2°

Allegati Lotto 1 – Parte 3°

Allegati Lotto 1 – Parte 4°

Allegati Lotto 2

(vedasi dettaglio a pag. 75)

PREMESSA

1) L'ing. Ettore Gallone è stato nominato perito estimatore da:

- Dott. Bonvini Renato e dott. Stefani Andrea curatori della Fondazione Parco Tecnologico Padano in Liquid.ne Giudiziale n. 43/2024 tribunale di Lodi con incarico del 5 dicembre 2024 controfirmato per accettazione

- Dott. Andrea Stefani e dott. Antonio Viola curatori del Parco tecnologico Padano Srl in Liquid.ne Giudiziale n. 42/2024 Tribunale di Lodi con incarico del 16 dicembre 2024 controfirmato per accettazione.

La presente perizia è stata elaborata con incarico coassegnato dalle sopracitate procedure.

2) Gli obiettivi dell'incarico sono:

-esprimere giudizio di congruità sui valori di vendita del patrimonio immobiliare tenendo conto della perizia dell'ing. Palosti (luglio 2023) e della relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024).

-determinare il numero e la consistenza del più opportuno numero di lotti nei quali suddividere gli immobili.

-procacciare tutta la documentazione necessaria ed indispensabile alla vendite dei singoli asset.

3) Da una verifica catastale e dei registri immobiliari è risultato che la Fondazione Parco Tecnologico Padano in Liquid.ne Giudiziale è anche proprietaria, nel comune di Lodi, dell'area su cui insiste il fabbricato dell'ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DELLA LOMBARDIA E DELL'EMILIA ROMAGNA BRUNO UBERTINI, fg. 52 particella 420.

Tale proprietà non era stata valutata nelle perizie sopracitate e pertanto nella presente relazione non viene considerata. L'immobile, dopo le opportune verifiche in corso d'opera, sarà oggetto di specifica relazione ed eventuale lotto di vendita.

4) In data 14 marzo 2025 è stata depositata la relazione peritale di anticipo di sintesi valutativa (escluso area Zooprofilattico) con definizione di due lotti .

La presente relazione descrittiva e relativi allegati risulta quale perizia completa di stima e annulla e sostituisce la precedente relazione peritale di anticipo.

5) Si sono analizzate le possibilità di utilizzo dei terreni e del fabbricato al fine di ottimizzare il risultato della vendita. Le considerazioni per la definizione dei lotti sono state sinteticamente le seguenti:

- che il fabbricato PTP ed i terreni adiacenti, parte a parcheggio e parte ad aree verdi siano strettamente interconnessi sia attualmente (il fabbricato del PTP ha solo l'area del proprio sedime mentre l'area a parcheggio è della Fondazione) che

per i futuri sviluppi (ampliamento aree parcheggio e/o fabbricato) e costituiscano un unicum.

- che i terreni in zona San Fereolo – Sandone, di complessivi 4500 mq. non hanno relazioni con il compendio di via Einstein. I terreni non risultano essere tra loro adiacenti, ma limitrofi. Alcuni di modeste dimensioni e scarsa appetibilità e pertanto, tenuto altresì conto del modesto valore complessivo, al fine di ottimizzare la vendita si ritiene maggiormente vantaggioso creare un unico lotto di vendita.

Alla luce di quanto sopra sinteticamente esposto sono stati individuati i seguenti due lotti di cui riportiamo la relazione descrittiva

LOTTO 1 – COMPENDIO VIA EINSTEIN

Il lotto 1 comprende sia il fabbricato del Parco Tecnologico che i terreni adiacenti.

LOTTO 2 – TERRENI SAN FEREOLO – SANDONE

Il lotto 2 comprende le particelle catastali di zona Fereolo il cui utilizzo è svincolato dal fabbricato principale del PTP.

- 6) Sono stati effettuati in data 10 gennaio 2024 , 4 e 26 febbraio, 26 marzo 2025 alcuni sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia per verificarne la consistenza, qualità, posizione e stato di conservazione, (vedasi documentazione fotografica-Allegato L1-15 e Allegato L2-6) e si è potuto recuperare la seguente documentazione fornita dalla proprietà:
- atti di provenienza (Allegati L1-5a-b-c-d-e-f-g Allegato L2-4)
 - contratti d'affitto in essere (Allegati L1-6a-b-c-d-e-f-g-h-i)
 - pratiche edilizie in formato cartaceo (Allegato L1-8a-b)
 - disegni in formato cad
 - certificato Nulla Osta Inizio Attività del 29.08.2006 (Allegato L1-9)
 - verbale verifica periodica impianto messa a terra 8132-24 PTP (Allegato L1-10)
 - documentazione impiantistica. Dichiarazioni Conformità Impianti (Allegato L1-11)
 - rinnovo Certificato Prevenzione Incendi - SCIA VVFF 400742 Prot. 8116 del 02.09.2022 (Allegato L1-12)
 - attestazione Agibilità per silenzio assenso del 16.11.2020 (Allegato L1-13)
 - attestato Prestazioni Energetiche PTP (Allegato L1-14)
- 7) Si è provveduto ad effettuare, presso il Comune di Lodi , le opportune verifiche in merito alle pratiche edilizie inerenti gli immobili ed alla destinazione urbanistica dei terreni richiedendone il CDU – (Allegato L1-7 – Allegato L2-5)

- 8) Si è provveduto ad effettuare un rilevamento mediante strumentazione topografica GPS dell'ingombro del fabbricato
- 9) Presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Lodi, sezione Catasto Fabbricati, Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare si è recuperata la seguente documentazione:
- a) estratto mappa catastale (Allegato L1-1 ;L2-1);
 - b) visure storica catasto fabbricati (Allegati L1-2 ; L2-2);
 - c) visure storiche catasto terreni (Allegati L1-2 ; L2-2);
 - d) scheda planimetrica catastale/elaborato planimetrico (Allegato L1-3)
 - e) ispezione ipotecaria unità immobiliari e relative note (Allegati L1-4 -;Allegato L2-3).
- 10)Prendendo in considerazione la perizia dell'ing. Palosti (luglio 2023) e la relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024) si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.
- Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di LODI della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari, degli Osservatori delle quotazioni immobiliari fonte -PIU' PREZZI- società della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, di ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano e di operatori locali di compravendita immobiliare.
- Data la particolarità del fabbricato, si conferma di non aver trovato comparabili diretti e pertanto si conferma l'approccio di costo deprezzato adottato dall'Agenzia delle Entrate.
- Partendo dalle perizie dell'ing. Palosti (luglio 2023) e della relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024), si è ritenuto di applicare i seguenti correttivi riduttivi del valore
- minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia.
 - maggior vetustà del fabbricato.
 - riduzione per immobile oggetto di contratti d'affitto in essere.
 - detrazione costi di sgombero, pulizia e smaltimento del materiale e attrezzature dismesse presenti nel fabbricato.
- 11)Il fabbricato, di proprietà del Fallimento FONDAZIONE PTP e Fallimento PTP S.R.L., è stato valutato nello stato in cui si trovava all'atto dell'ispezione, con necessità di opere di manutenzione straordinaria (copertura/impianto condizionamento/infiltrazioni e umidità di risalita) tenuto altresì conto dell'esistenza di contratti d'affitto in essere.
- I terreni sono stati considerati liberi da vincoli e disponibili.

Le serre e ed il sistema di irrigazione presenti nella particelle 294,295 di Lotto 1 sono state considerate nel valore unitario assegnato e non si è ritenuto di effettuare detrazioni per la relativa rimozione.

12) La presente perizia non considera gli arredi presenti di proprietà delle procedure che saranno oggetto di separato incarico di vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Espongo di seguito le risultanze delle indagini eseguite presso gli immobili del compendio immobiliare oggetto della presente perizia e le relative valutazioni:

LOTTO 1 – VIA EINSTEIN – LODI

L1.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un compendio immobiliare sito in via Einstein a Lodi composto da :

- un fabbricato destinato a centro di ricerca tecnologico con uffici e laboratori, composto da 4 blocchi, da una galleria e da un piccolo fabbricato accessorio esterno, che si sviluppa su cinque livelli (4 fuori terra ed un interrato) e superficie catastale di 9384 mq.
- Terreni adiacenti al fabbricato
- Porzione cabina elettrica di zona

La superficie catastale complessiva dei terreni compreso sedime fabbricato è di 32.469 mq.

La Fondazione PTP è proprietaria dei terreni mentre PTP Srl è proprietaria del fabbricato.

La Fondazione PTP ha ceduto a titolo gratuito alla PTP Srl il diritto di superficie per 99 anni a decorrere dal 9 febbraio 2006 della particella 327 ove insiste il solo fabbricato.



Foto 1 – Ingresso da via Einstein

I beni sono identificati catastalmente come segue:

| Agenzia del Territorio di LODI | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|------------|------------|---------|-----|----|-------------|-----------------------------------|-------------------|---|
| Catasto FABBRICATI | | | | | | | | | | |
| Comune di LODI sez.urb. | | | | | | | | | | |
| | Fg. | Particella | Sub | Z. C | Cat | Cl | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Indirizzo |
| 1 | 52 | 327 | 702 | | B/5 | 3 | 54470 mc | Totale: 9384 m ² | Euro: 33757,78 | VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano S1 - T-1 - 2-3 |
| 2 | 52 | 536 | | | F/1 | | | 2217 | | VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T |
| 3 | 52 | 537 | | | D/1 | | | | Euro: 147,00 | VIA ALBERT EINSTEIN n. SNC Piano T |

Le unità a Catasto Fabbricati insistono sulle seguenti particelle di Catasto TERRENI, qualificate come Ente Urbano

| Agenzia del Territorio di LODI | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|------------|----------------|----|------------------|-----------------------|--------------------|---|
| Catasto TERRENI | | | | | | | | |
| Comune di LODI sez.urb. | | | | | | | | |
| | Fg. | Particella | Qualità | Cl | Superficie mq | Reddito Domenicale | Reddito Agrario | Derivante da |
| 1 | 52 | 327 | ENTE URBANO | | 91 12 | | | Tipo Mappale del 05/07/2013 Pratica n. LO0031589 in atti dal 05/07/2013 presentato il 05/07/2013 PER AMPLIAMENTO (n. 31589.1/2013 |
| 2 | 52 | 536 | ENTE URBANO | | 22 17 | | | Tipo Mappale del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023) |
| 3 | 52 | 537 | ENTE URBANO | | 1 25 | | | Tipo Mappale del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023) |

TOTALE SUPERFICIE TERRENI – ENTI URBANI 11.454 mq.

I rimanenti terreni adiacenti sono identificati catastalmente come segue :

Agenzia del Territorio di **LODI**

Catasto TERRENI

Comune di **LODI** sez.urb.

| | Fg. | Particella | Qualità | Cl | Superficie mq | Reddito Domenicale | Reddito Agrario | Derivante da |
|----|-----------|------------|----------------|----|------------------|-----------------------|--------------------|--|
| 4 | 52 | 294 | SEMIN IRRIG | 1 | 2206 | Euro: 22,57 | Euro: 22,12 | FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 13681 in atti dal 13/03/2001 (n. 13681.1/2001) |
| 5 | 52 | 295 | SEMIN IRRIG | 1 | 2196 | Euro: 22,57 | Euro: 22,12 | FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 13681 in atti dal 13/03/2001 (n. 13681.1/2001) |
| 6 | 52 | 535 | SEMIN IRRIG | 1 | 6041 | Euro: 62,09 | Euro: 60,84 | FRAZIONAMENTO del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023) |
| 7 | 52 | 497 | SEMIN IRRIG | 1 | 3715 | Euro: 38,18 | Euro: 37,41 | FRAZIONAMENTO del 07/12/2018 Pratica n. LO0026691 in atti dal 07/12/2018 presentato il 07/12/2018 (n. 26691.1/2018) |
| 8 | 52 | 515 | SEMIN IRRIG | 1 | 198 | Euro: 2,03 | Euro: 1,99 | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. LO0009555 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 9555.1/2019) |
| 9 | 52 | 516 | SEMIN IRRIG | 1 | 4729 | Euro: 48,60 | Euro: 47,63 | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. LO0009555 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 9555.1/2019) |
| 10 | 52 | 517 | SEMIN IRRIG | 1 | 34 | Euro: 0,35 | Euro: 0,34 | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. LO0009555 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 9555.1/2019) |
| 11 | 52 | 518 | SEMIN IRRIG | 1 | 1896 | Euro: 19,49 | Euro: 19,09 | FRAZIONAMENTO del 06/05/2019 Pratica n. LO0009555 in atti dal 06/05/2019 presentato il 06/05/2019 (n. 9555.1/2019) |



Stralcio Estratto mappa catastale

Intestazione catastale

Le unità sono intestate come segue:

- **FABBRICATI - Fg. 52 Particella 327 sub 702 – Fabbricato Parco Tecnologico Padano**

FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO c.f. 92535850157 Proprieta' per l'area
PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. c.f. 03575650969 Proprieta' Superficiaria 1/1

Relativamente alle altre particelle

- **FABBRICATI - Fg. 52 Particella 536**
- **FABBRICATI - Fg. 52 Particella 537**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 294**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 295**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 535**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 497**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 515**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 516**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 517**
- **TERRENI - Fg. 52 Particella 518**

Dati derivanti da :

- relativamente all'unità FABBRICATI - Fig. 52 Particella 327 sub 702 – Fabbricato Parco Tecnologico Padano

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2022 Pratica n. LO0054677 in atti dal 28/10/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54677.1/2022)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/11/2021 Pratica n. LO0020236 in atti dal 09/11/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.7671.1/2021)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2016 Pratica n. LO0007823 in atti dal 11/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2658.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2015 Pratica n. LO0008968 in atti dal 26/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1677.1/2015)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/03/2015 Pratica n. LO0007287 in atti dal 11/03/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.1368.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2014 Pratica n. LO0028080 in atti dal 23/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5634.1/2014)
- AMPLIAMENTO del 23/07/2013 Pratica n. LO0035271 in atti dal 23/07/2013 AMPLIAMENTO (n. 9603.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2013 Pratica n. LO0019675 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6588.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. LO0056552 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3412.1/2012)
- VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. LO0064231 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23133.1/2011)

L'unità ha avuto origine dalla soppressione dell'unità **Fig. 52 Particella 327** derivata da

- COSTITUZIONE del 20/06/2005 Pratica n. LO0024752 in atti dal 20/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2289.1/2005)

Relativamente all'area della particella 327 ENTE URBANO

- Tipo Mappale del 05/07/2013 Pratica n. LO0031589 in atti dal 05/07/2013 presentato il 05/07/2013 PER AMPLIAMENTO (n.31589.1/2013)

- Tipo Mappale del 18/07/2011 Pratica n. LO0061897 in atti dal 18/07/2011 presentato il 18/07/2011 (n. 61897.1/2011)
- Tipo Mappale del 15/04/2005 Pratica n. LO0014278 in atti dal 02/05/2005 (n. 14278.1/2005)
- FRAZIONAMENTO del 22/08/2002 Pratica n. 49208 in atti dal 12/09/2002 (n. 49208.1/2002) – l'area ha avuto origine dalla particella 320

La particella 320, ora soppressa - ha avuto origine a sua volta dalla particella 292 per

- FRAZIONAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 25213 in atti dal 30/04/2002 (n. 25213.1/2002)

A sua volta la particella 292, ora soppressa, ha avuto origine dalla particella 285 per

- FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 13681 in atti dal 13/03/2001 (n. 13681.1/2001)

-relativamente all'unità FABBRICATI - Fg. 52 Particella 536 – area urbana

- COSTITUZIONE del 17/04/2015 protocollo n. MI0358756 in atti dal 17/04/2015 COSTITUZIONE (n. 1362.1/2015)

-relativamente all'area della particella 536 ENTE URBANO

- Tipo Mappale del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023)
- FRAZIONAMENTO del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023) l'area ha avuto origine dalla particella 326 di fg. 52.

La particella 326, ora soppressa - ha avuto origine a sua volta dalla particella 320 per

- FRAZIONAMENTO del 22/08/2002 Pratica n. 49208 in atti dal 12/09/2002 (n. 49208.1/2002)

La particella 320, ora soppressa - ha avuto origine a sua volta dalla particella 292 per

- FRAZIONAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 25213 in atti dal 30/04/2002 (n. 25213.1/2002)

A sua volta la particella 292, ora soppressa, ha avuto origine dalla particella 285 per

- FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 13681 in atti dal 13/03/2001 (n. 13681.1/2001)

- relativamente all'unità FABBRICATI - Fg. 52 Particella 537 – cabina elettrica

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2024 Pratica n. LO0031403 in atti dal 02/08/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31403.1/2024)
- COSTITUZIONE del 01/09/2023 Pratica n. LO0047479 in atti dal 04/09/2023 COSTITUZIONE (n. 47479.1/2023)

-relativamente all'area della particella 537 ENTE URBANO

- Tipo Mappale del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023)
- FRAZIONAMENTO del 04/08/2023 Pratica n. LO0046296 in atti dal 04/08/2023 presentato il 04/08/2023 (n. 46296.1/2023) l'area ha avuto origine dalla particella 326 di fg. 52.

La particella 326, ora soppressa - ha avuto origine a sua volta dalla particella 320 per

- FRAZIONAMENTO del 22/08/2002 Pratica n. 49208 in atti dal 12/09/2002 (n. 49208.1/2002)

La particella 320, ora soppressa - ha avuto origine a sua volta dalla particella 292 per

- FRAZIONAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 25213 in atti dal 30/04/2002 (n. 25213.1/2002)

A sua volta la particella 292, ora soppressa, ha avuto origine dalla particella 285 per

- FRAZIONAMENTO del 13/03/2001 Pratica n. 13681 in atti dal 13/03/2001 (n. 13681.1/2001)

Confini :

a corpo:

a Nord, via A.Einstein, mappale 309

a est, mappale 16,

a Sud, roggia Bargano, mappale 14 e 310

a Ovest, mappale 14 e 310

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta non corrispondente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Si sono rilevate alcune piccole diversità sulle divisioni interne uffici (opere realizzate dopo l'accatastamento).

Tali difformità non risultano essere rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in quanto non influiscono su :

- aspetti quantitativi, ossia sostanzialmente la consistenza delle superfici principali e accessorie;
- aspetti qualitativi, cioè aspetti di qualità che incidono sulla categoria e classe dell'U.I.U., e dunque sulla rendita del bene.

L1.2 – PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE

Le unità immobiliari sono pervenute alle società, in forza dei seguenti atti:

- relativamente all'unità FABBRICATI - Fg. 52 Particella 327 sub 702 – Fabbricato Parco Tecnologico Padano e relativa area di catasto TERRENI fg. 52 Particella 327

Proprietà per l'area - FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO c.f. 92535850157

Proprietà Superficiaria 1/1- PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. c.f. 03575650969

- con ATTO NOTARILE in data 24/03/2000 Numero di repertorio 104587/10733 Notaio MATTEA PIERCARLO Sede LODI (LO), trascritto a Lodi il 04/04/2000 Registro generale n. 5449 Registro particolare n. 3093, ivi registrato il 04/04/2000 al n° 927, la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO con sede LODI (MI) c.f. 92535850157 acquistava la proprietà del terreno fg.52 particella 285 da cui ha avuto origine l'attuale particella 327 (previa variazione e soppressione della particella 292) dalla società XXXXXXXXXX con sede in BUSTO GAROLFO (MI) c.f. 09033890154 società proprietaria ante-ventennio. (allegato L1-5 ; allegato L1-4d)

Successivamente

- Con ATTO NOTARILE in data 09/02/2006 Numero di repertorio 174596/16785 Notaio MATTEA PIERCARLO Sede LODI (LO),), trascritto a Lodi il 27/02/2006 Registro generale n. 4444 Registro particolare n. 2446, ivi registrato il 23/02/2006 al n° 11 serie 1V la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO con sede LODI (MI) c.f. 92535850157 cedeva a titolo gratuito in diritto di superficie per la durata di anni 20 il terreno identificato dalla particella 327 di fg. 52 (ex 320d) a partire dalla data dell'atto alla società PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. Sede LODI (LO) c.f. 03575650969, destinato alla realizzazione di un centro per la ricerca e lo sviluppo tecnologico in campo zootecnico ed agroalimentare. (allegato L1- 5d ;allegato L1-4g)
- Con ATTO NOTARILE in data 09/11/2010 Numero di repertorio 188102/21022 Notaio MATTEA PIERCARLO Sede LODI (LO),), trascritto a Lodi il 12/11/2010 Registro generale n. 19313 Registro particolare n. 10861, ivi registrato il 12/11/2010 al n° 7903 serie 1T la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO con sede LODI (MI) c.f. 92535850157 e la società PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. Sede LODI (LO) c.f. 03575650969, hanno esteso la durata del diritto di superficie, costituito con il sopracitato atto 9 febbraio 2006 n. 16785/174596 di rep. sul appezzamento di terreno in Comune Foglio 52, mappale 327 (Ente Urbano di mq. 9.112) originariamente fissata in anni 20 (venti) a partire dal 9 febbraio 2006, in anni 99 (novantanove), sempre a partire da tale data. (allegato L1-5g ; allegato L1-4h)

- relativamente alle altre unità di catasto

- **FABBRICATI - Fg. 52 Particella 536** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2b ; Allegato L1-2e)
 - **FABBRICATI - Fg. 52 Particella 537**– particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2c ; Allegato L1-2f)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 294** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2g)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 295** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2h)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 535** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2p)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 497** – particella derivata dalla particella 79 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2i)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 515** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2l)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 516** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2m)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 517** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2n)
 - **TERRENI - Fg. 52 Particella 518** – particella derivata dalla particella 285 fg 52 di catasto TERRENI ora soppressa – (Allegato L1-2o)
- con ATTO NOTARILE in data 24/03/2000 Numero di repertorio 104587/10733 Notaio MATTEA PIERCARLO Sede LODI (LO), trascritto a Lodi il 04/04/2000 Registro generale n. 5449 Registro particolare n. 3093, ivi registrato il 04/04/2000 al n° 927, la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO con sede LODI (MI) c.f. 92535850157 acquistava la proprietà del terreno fg.52 particella 285 - da cui hanno avuto origine le attuali particelle 536,537,294,295,535,515,516,517,518- e la e del terreno fg. 52 particella 79 - da cui hanno avuto origine l'attuale particella 497- dalla società ██████████ con sede in BUSTO GAROLFO (MI) c.f. 09033890154 società proprietaria ante-ventennio. (Allegato L1-5 ; Allegato L1-4d)

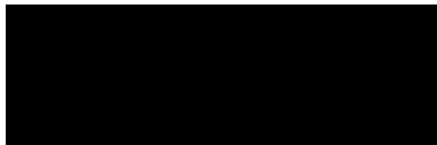
Dalle ispezioni ipotecarie risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegati L1-4) presso l' Ufficio Provinciale di LODI - Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano che gravano le seguenti formalità pregiudizievoli attive:

- relativamente ai beni della **FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO** c.f. 92535850157

- Iscrizione a LODI in data 16/09/2024 Registro generale n. 14933 Registro particolare n. 2978 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 29/08/2024 Numero di repertorio 1960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Codice fiscale 800 259 00236
Capitale € 5.224.944,45
Totale € 6.000.000,00
A favore di



Contro

FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO

Sede LODI (LO)

Codice fiscale 92535850157

- Relativamente al diritto di PROPRIETA' PER L'AREA per la quota di 1/1 per l'unità FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702
- Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per le altre unità di catasto

FABBRICATI - Fg. 52 Particella 536

FABBRICATI - Fg. 52 Particella 537

TERRENI - Fg. 52 Particella 294

TERRENI - Fg. 52 Particella 295

TERRENI - Fg. 52 Particella 535

TERRENI - Fg. 52 Particella 497

TERRENI - Fg. 52 Particella 515

TERRENI - Fg. 52 Particella 516

TERRENI Fg. 52 Particella 517

TERRENI - Fg. 52 Particella 518

(Allegato L1.4m)

- Trascrizione a Lodi in data 30/10/2024 Registro generale n. 17723 Registro particolare n. 12353 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Codice fiscale 845 110 10153 Numero di repertorio 66 del 11/10/2024 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI
FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO

Contro FONDAZIONE PARCO TENOLOGICO PADANO Sede LODI (LO) c.f.
92535850157

- Relativamente al diritto di PROPRIETA' PER L'AREA per la quota di 1/1 per l'unità
LODI FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702

- Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per le altre unità di
catasto LODI

FABBRICATI - Fg. 52 Particella 536

FABBRICATI - Fg. 52 Particella 537

TERRENI - Fg. 52 Particella 294

TERRENI - Fg. 52 Particella 295

TERRENI - Fg. 52 Particella 535

TERRENI - Fg. 52 Particella 497

TERRENI - Fg. 52 Particella 515

TERRENI - Fg. 52 Particella 516

TERRENI - Fg. 52 Particella 517

TERRENI - Fg. 52 Particella 518

(Allegato L1-4n)

- relativamente ai beni della società **PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L.** c.f.
03575650969

- Iscrizione a LODI in data 09/07/2024 Registro generale n. 11506 Registro
particolare n. 2200 ATTO AMMINISTRATIVO in data 14/01/2019 Numero di
repertorio 110/2019 Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 024 786 10583
Sede ROMA (RM)

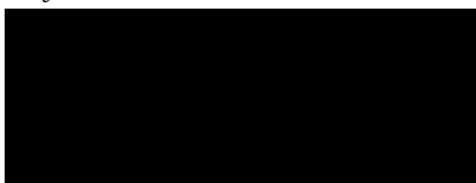
Relativa ad IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da
INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ART 7 COMMA 2, LETT GG QUATER DL N. 70 DEL
2011

Capitale € 115.100,20

Totale € 230.200,40

A favore di

A favore



Contro

PARCO TECNOLOGICO PADANO SRL

Sede LODI (LO)

Codice fiscale 03575650969

relativamente al diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 dell'unità LODI FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702

(Allegato L1-4p)

- Iscrizione a LODI in data 11/07/2024 *Registro generale n. 11676 Registro particolare n. 2236* ATTO AMMINISTRATIVO in data 27/06/2024 *Numero di repertorio 120/2024 Autorità emittente I.C.A. SPA Codice fiscale 024 786 10583*

Sede ROMA (RM)

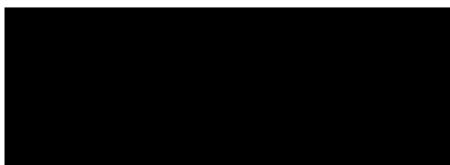
Relativa ad IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE *Derivante da INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ART 7 COMMA 2, LETT GG QUATER DL N. 70 DEL 2011*

Capitale € 107.990,00

Totale € 215.980,00

A favore di

A favore



Contro

PARCO TECNOLOGICO PADANO SRL

Sede LODI (LO)

Codice fiscale 03575650969

relativamente al diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 dell'unità LODI FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702

(Allegato L1-4q)

- Iscrizione a LODI in data 16/09/2024 *Registro generale n. 14933 Registro particolare n. 2978* IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 29/08/2024 *Numero di repertorio 1960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Codice fiscale 800 259 00236*

Capitale € 5.224.944,45

Totale € 6.000.000,00

A favore di



Contro

PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L.-SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE

Sede LODI (LO)

Codice fiscale 03575650969

relativamente al diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 dell'unità LODI FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702

(Allegato L1-4m)

- Trascrizione a Lodi in data 30/10/2024 *Registro generale n. 17718 Registro particolare n. 12348 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Codice fiscale 845 110 10153 Numero di repertorio 65 del 11/10/2024 ATTO GIUDIZIARIOSENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE* a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE Contro PARCO TENOLOGICO PADANO S.R.L. SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE relativamente al diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 dell'unità LODI FABBRICATI fg. 52 particella 327 sub 702 (Allegato L1-4r)

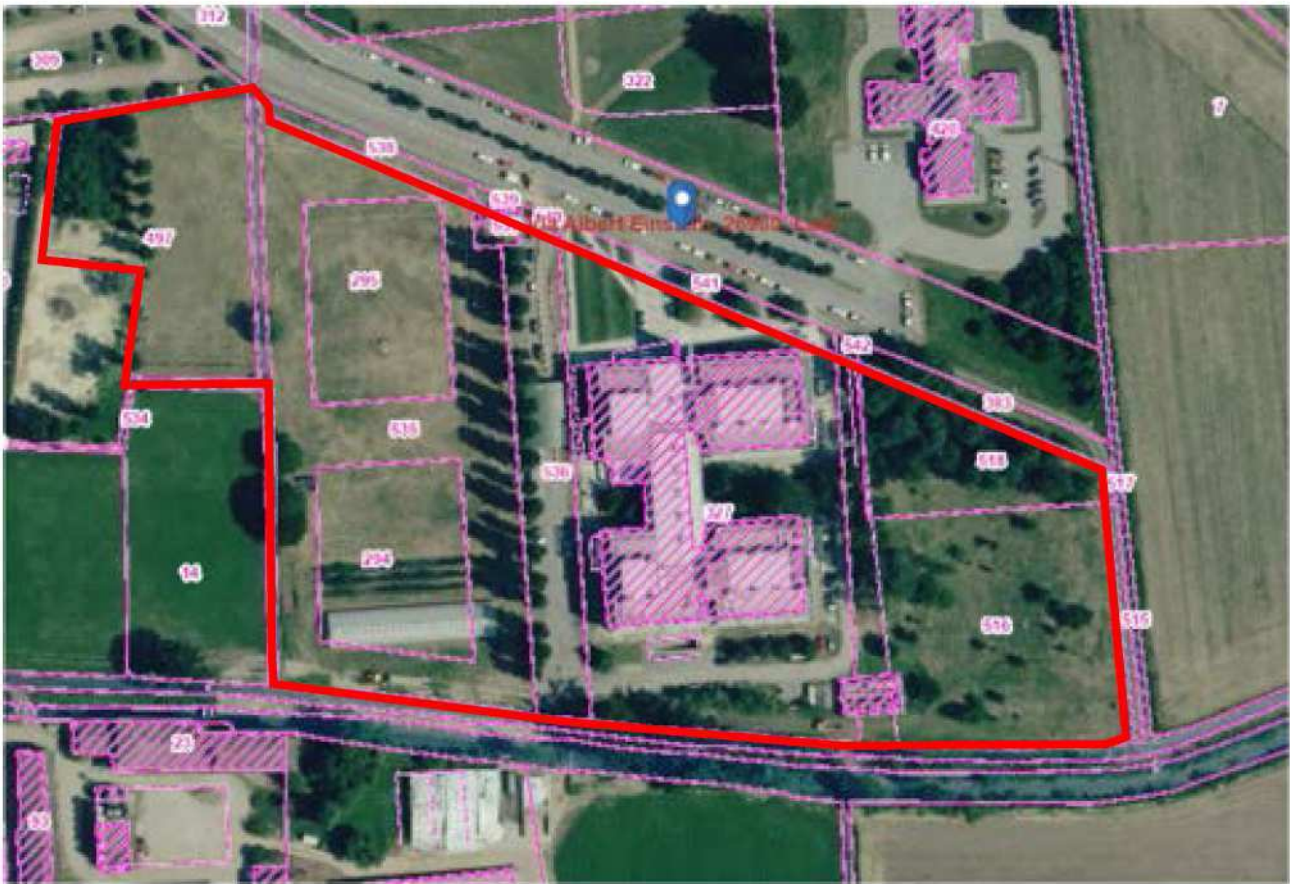
L1.3 – DESCRIZIONE DEL BENE

L1.3.1 – Inquadramento territoriale

La localizzazione dell'ambito principale vale a dire il fabbricato ed i terreni circostanti l'edificio PTP adibito a ricerca tecnologica è ubicato in Via Einstein, zona periferica ovest rispetto al centro cittadino, in località Cascina Codazza



Mappa 1



Il lotto di superficie complessiva catastale di 32.469 mq è inserito in una zona destinata a “Servizi di Interesse Sovracomunale”, con presenza di edifici ed aree funzionali al polo universitario ed al polo tecnologico di ricerca.

Risulta in prossimità dello svincolo della S.S. 9 Via Emilia che consente l’accesso carrabile al compendio. L’accesso pedonale e ciclabile è anche consentito mediante la pista ciclabile di collegamento con il centro città che sottopassa la S.S.9.

L’area risulta essere ben servita dalla rete stradale di livello comunale ed extra. La stazione F.S. dista circa 1,6 km. E’ attiva una linea di collegamento di trasporti urbani

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ad eccezione degli spazi a parcheggio pubblico che appaiono sottodimensionati rispetto un utilizzo pieno del compendio.

L1.3.2 Descrizione del bene e caratteristiche

1) FABBRICATO PARCO TECNOLOGICO

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato destinato a centro di ricerca tecnologico con uffici e laboratori, composto da 4 blocchi e da una galleria di collegamento-ingresso e da un piccolo fabbricato accessorio esterno adibito a deposito bombole gas tecnici (Bunker).

Si sviluppa su cinque livelli (4 fuori terra ed un interrato) e la superficie catastale è di 9.384 mq. Il terreno su cui insiste il fabbricato è di 9.112 mq.

Le aree esterne di pertinenza sono adibite a parcheggio, giardini e strade carrabili e vie di collegamento.

L'accesso al sito è da via A.Einstein - fronte Nord - tramite 2 ingressi carrabili e un ingresso pedonale.



Foto 2 - Ingresso – fronte Nord

In posizione centrale, con asse Nord-Sud si trova la galleria di accesso, con ingresso lato Nord, con altezza di circa 13 m; da questa si diramano 4 corpi pluripiano A, B C, D-E.

Il piano interrato comune ai 4 corpi, di dimensioni ridotte, è adibito a depositi e spazi tecnologici quali la centrale idrica , impianto di pompe antincendio e vasca di riserva idrica, il generatore diesel di emergenza, la cabina elettrica di trasformazione e alimentazione dell'impianto elettrico dell'edificio

In copertura, vi sono 4 locali sede degli impianti di condizionamento e 2 locali sede degli impianti ascensori e parte terminale dei vani scala.

L'accesso al piano interrato avviene dai 2 vani scale e da 2 dei 4 ascensori e da una rampa posta a Sud del fabbricato.

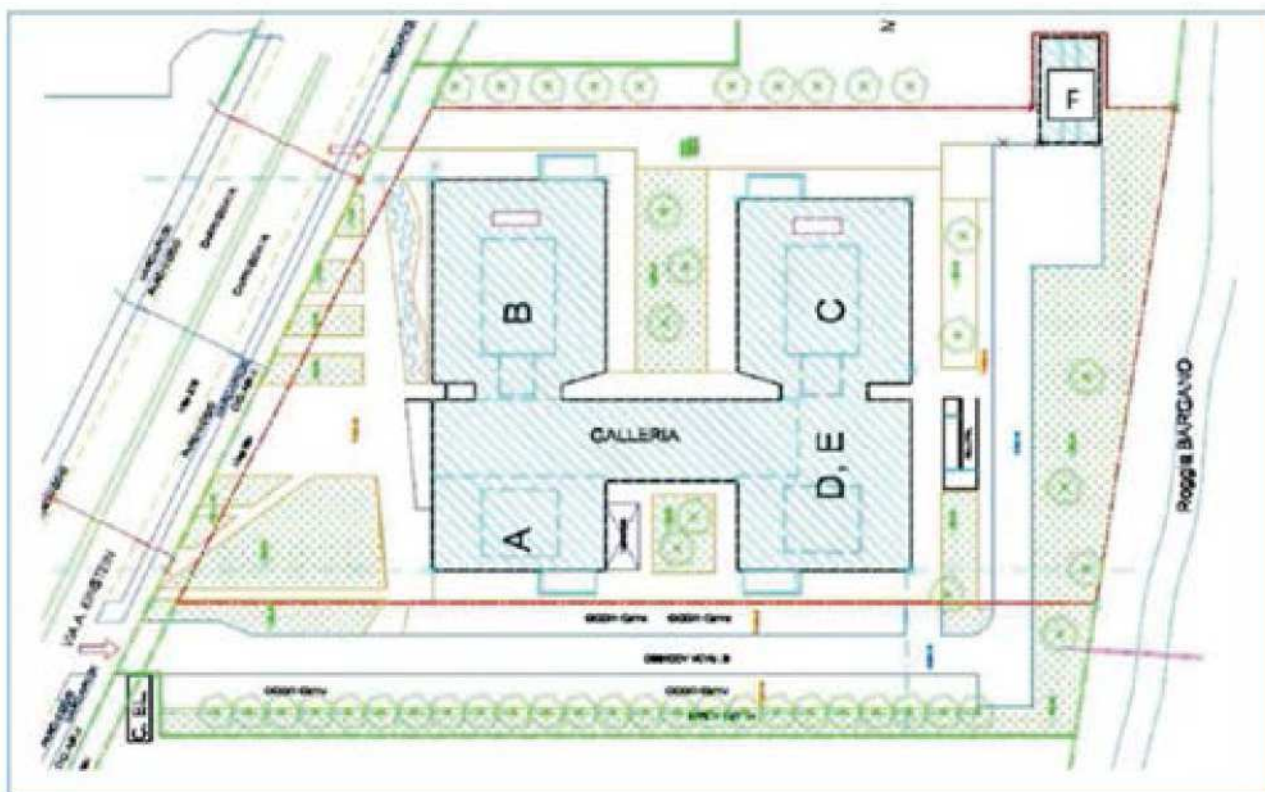
Il fabbricato accessorio, posto a sud-est rispetto il fabbricato principali, è di un piano fuori terra e superfici di circa 169 mq – denominato corpo F – è adibito a deposito bombole gas tecnici.

L'area esterna di stretta pertinenza del fabbricato (mappale 327) è adibita a piazzale di ingresso e a verde (sul fronte Nord), in minima parte a parcheggio automezzi e strade di collegamento (dagli ingressi su via Einstein è possibile accedere, parcheggiare e uscire dall'altro ingresso su via Einstein). Le aree carrabili sono pavimentate in asfalto, in parte in cemento (fronte Nord), con porzioni in mattoni autobloccanti drenanti (nelle aree parcheggio). Lungo il perimetro del fabbricato il sito non è recintato.

La confinante particella 536, ospitante la strada di accesso Ovest al sito, con relativi parcheggi sui due lati, risulta anch'essa asfaltata nella parte carrabile, con pavimentazione in mattoni autobloccanti drenanti per i posti auto.

Il complesso è dotato di cabina elettrica di zona, posta in fregio alla via Einstein, identificata in parte dall'unità FG. 52 PARTICELLA 537 di proprietà della Fondazione PTP e in parte ricadente sulla particella 539 di proprietà del Comune di Lodi.

Di seguito, un elaborato planimetrico evidenziante la collocazione dei corpi di fabbrica citati:



Le principali caratteristiche costruttive possono essere sintetizzate come segue :

- struttura in c.a. tradizionale per i piani interrati e per i corpi A-B-C-D (E piano interrato)
- struttura metallica per la galleria
- coperture dei corpi A, B, C, D, è piana praticabile, rivestita con guaina impermeabile e piastrelle di cemento.
- copertura della galleria è in pannelli di lamiera verniciata; si segnalano, nonostante gli interventi effettuati negli ultimi anni delle infiltrazioni in particolar modo in corrispondenza del attacco tra il volume della gallerie in struttura metallica ed i corpi laterali A-B-C-D
- divisori in muratura intonacata a piano terra agli altri piani le pareti divisorie sono in cartongesso, con pareti in muratura intonacata per i servizi igienici
- pavimento parte in piastrelle di gres, resina (atrio ingresso) e parquet (sala conferenze); in linoleum, in parte di tipo sopraelevato,
- controsoffitti parte in cartongesso, parte in pannelli di alluminio ispezionabili;
- porte interne in laminato
- le 4 scale esterne antincendio (una per blocco) sono in acciaio zincato/verniciato.
- le due scale interne dei blocchi B e C-D sono in C.A. tradizionale con rivestimento in pietra
- la scala panoramica e relativo ascensore della galleria a servizio del corpo A è in metallo con parapetti in vetro.
- le tamponature delle pareti sud sono in muratura rivestita con materassino isolante e pannelli in lamiera grecata, altre pareti sono in muratura rivestita con materassino isolante e lastre in PVC
- relativamente alla galleria - sistema facciata continua in alluminio a taglio termico con frangisole in acciaio.
- I serramenti esterni sono in alluminio – vetrocamera con frangisole metallici fissi e tenda oscurante esterna

Corpo accessorio (Corpo F)

- Struttura in c.a tradizionale

Aree esterne di stretta pertinenza del fabbricato (mappale 327)

- Parte sistemazione a verde
- Piazzale di ingresso in lastre di c.a.

- Piccola parte adibita a parcheggio automezzi e strade di collegamento. Le aree carrabili sono pavimentate in asfalto, in parte in cemento, con porzioni in mattoni autobloccanti drenanti (nelle aree parcheggio).
- Il sito non è recintato.

Impianti

Il complesso è dotato dei seguenti sistemi impiantistici:

- climatizzazione invernale mediante allaccio al sistema di teleriscaldamento cittadino con termoconvettori a parete e/o a pavimento
- climatizzazione estiva avviene attraverso sistema di pompa di calore e canalizzazioni. In copertura risultano due sistemi chiller di cui uno non funzionante
- sistema di areazione primaria
- n° 3 ascensori a servizio dei corpi scala A – B – CD
- gruppo di continuità e generatore d'emergenza
- impianti antincendio
- impianto di spegnimento ad acqua
- impianto elettrico e di illuminazione di sicurezza
- impianto protezione scariche elettriche e di messa a terra
- impianto elettrico di sicurezza per area a rischio esplosione – bunker
- impianto video-sorveglianza / anti-intrusione
- impianto trasmissione dati
- impianto idrico sanitario
- impianto di rilevazione incendi, rilevazione gas
- impianto diffusione sonora
- impianto distribuzione gas metano
- impianto di spegnimento argosystem laboratori radioattivi, e deposito rifiuti infiammabili
- impianto stoccaggio, decompressione e distribuzione gas tecnici e puri– anidride carbonica, ossigeno, azoto, aria compressa, elio, metano
- impianto fognario collegato direttamente al collettore
- locale tecnico di trasformazione da media/bassa tensione nel p.interrato



Foto 3 - Vista sud-ovest - parcheggio



Foto 4 - vista sud

Si riporta lo sviluppo delle superfici Lorde Pavimento effettuato e Stralcio elaborati grafici con individuazione CORPI

SVILUPPO SUPERFICIE LORDE PAVIMENTO

EDIFICIO A SUPERFICI

| | |
|-----------------|-----|
| PIANO TERRA | 372 |
| PIANO PRIMO | 372 |
| PIANO SECONDO | 372 |
| PIANO INTERRATO | 476 |

EDIFICIO B

| | |
|-----------------|-----|
| PIANO TERRA | 780 |
| PIANO PRIMO | 780 |
| PIANO SECONDO | 780 |
| PIANO INTERRATO | 203 |

EDIFICIO C

| | |
|-----------------|-----|
| PIANO TERRA | 693 |
| PIANO PRIMO | 693 |
| PIANO SECONDO | 693 |
| PIANO INTERRATO | 229 |

EDIFICIO D

| | |
|-----------------|-----|
| PIANO TERRA | 582 |
| PIANO PRIMO | 574 |
| PIANO SECONDO | 574 |
| PIANO INTERRATO | 78 |

VANO SCALA B1

| | |
|-----------------|----|
| PIANO TERRA | 88 |
| PIANO PRIMO | 58 |
| PIANO SECONDO | 58 |
| PIANO INTERRATO | 98 |

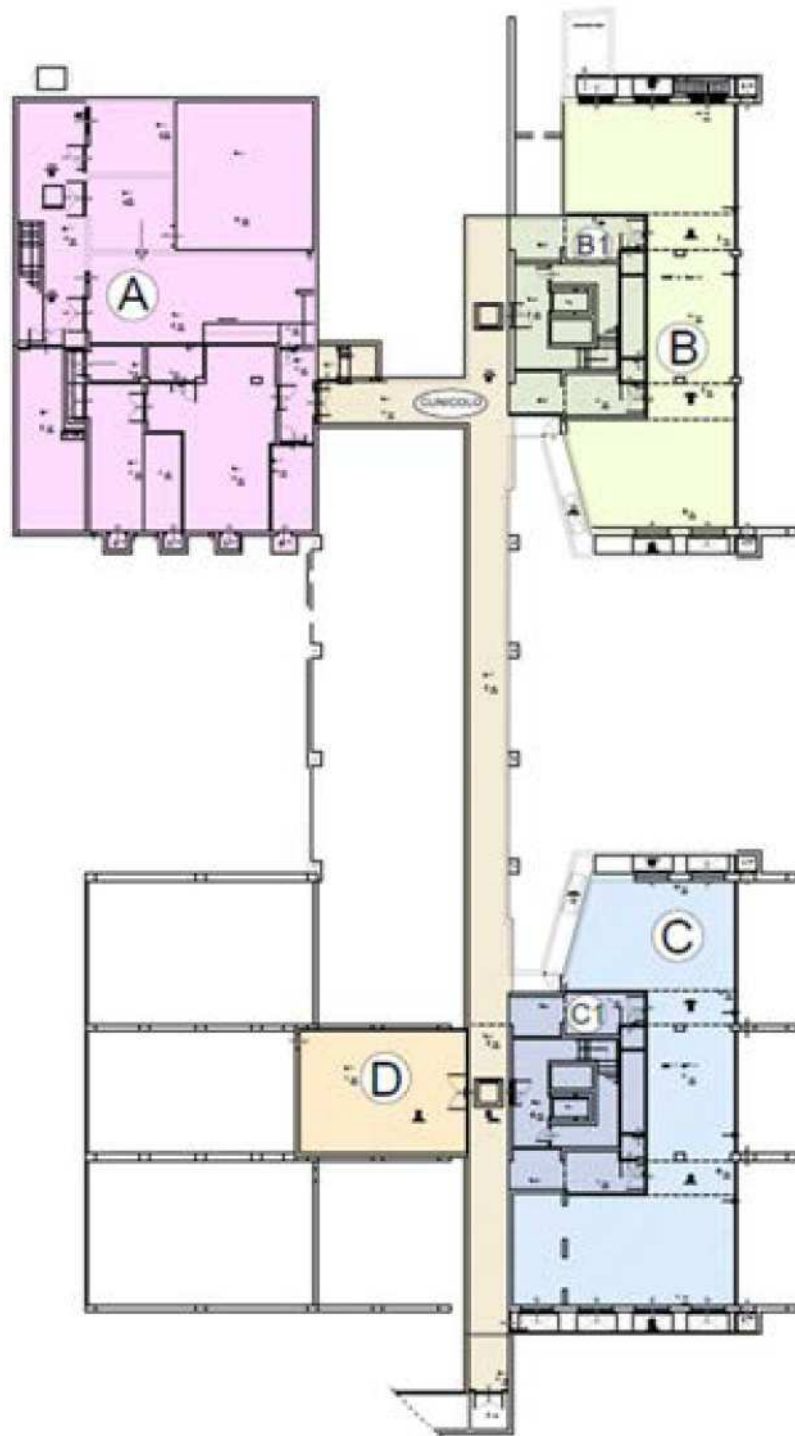
VANO SCALA C1

| | |
|-------------|----|
| PIANO TERRA | 58 |
|-------------|----|

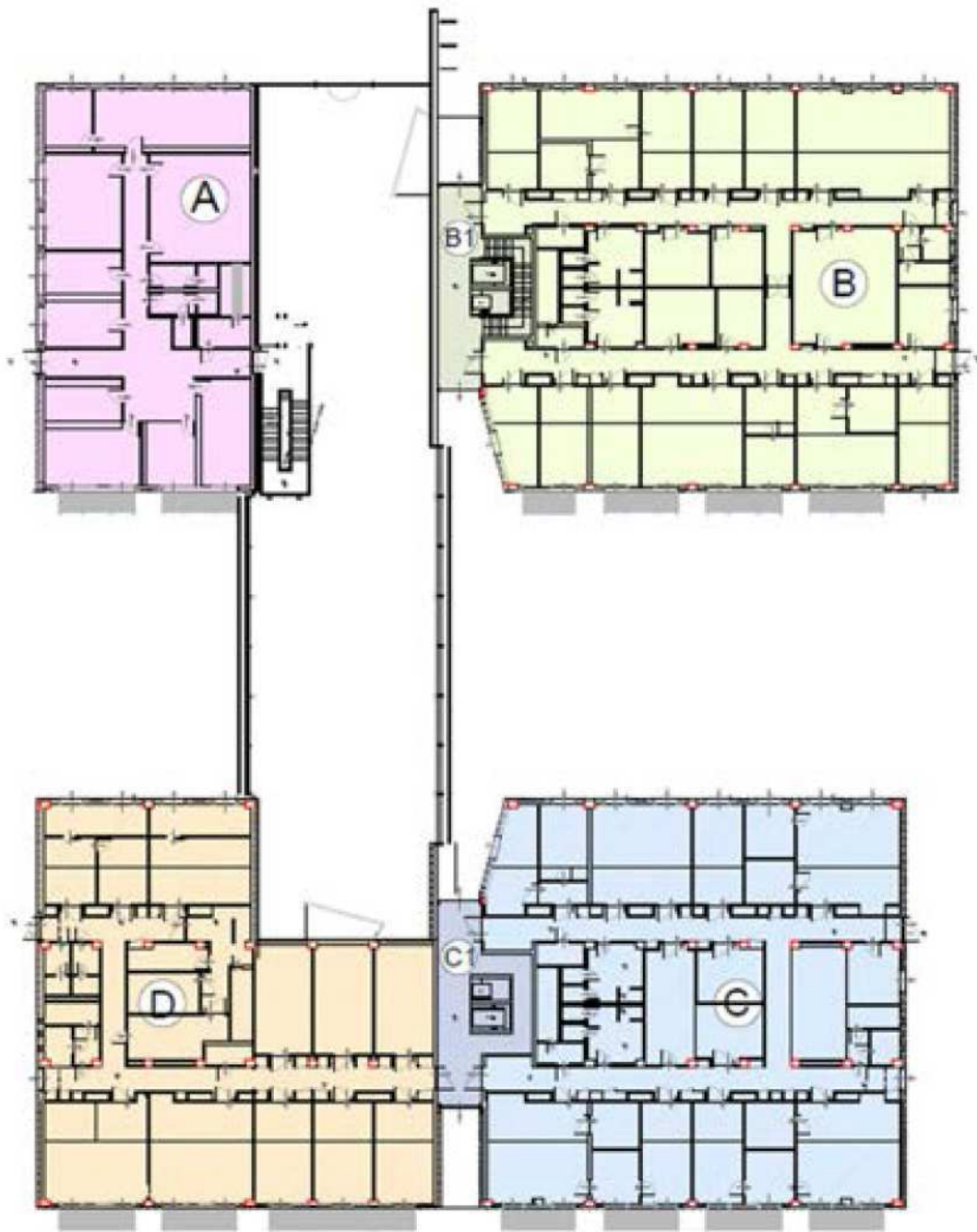
| | |
|-----------------|-----|
| PIANO PRIMO | 58 |
| PIANO SECONDO | 58 |
| PIANO INTERRATO | 95 |
| ATRIO | |
| PIANO TERRA | 618 |
| PORTICO | |
| PIANO TERRA | 67 |
| VERANDA | |
| PIANO TERRA | 64 |
| CUNICOLO | |
| PIANO INTERRATO | 220 |
| BUNKER | |
| PIANO TERRA | 149 |



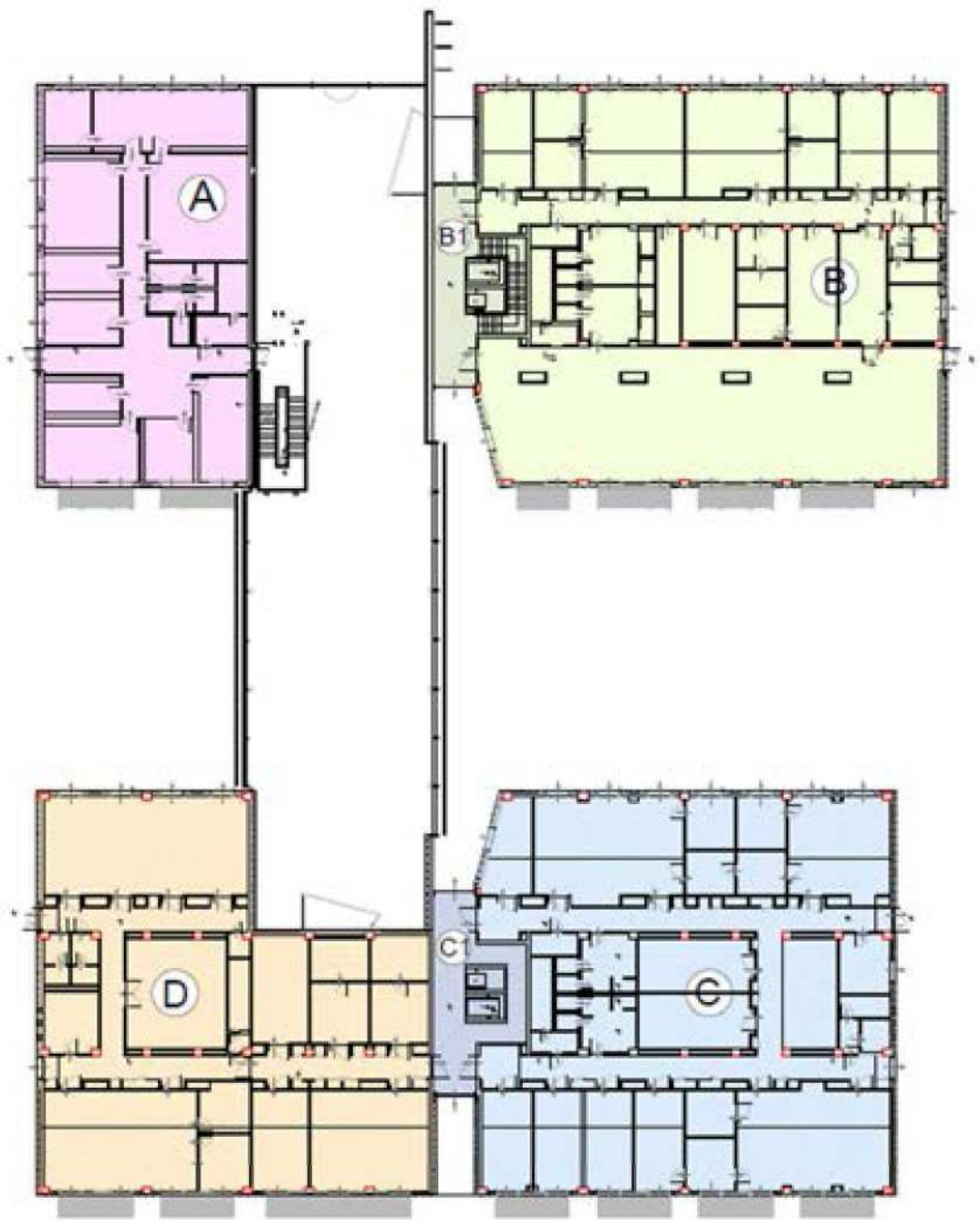
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



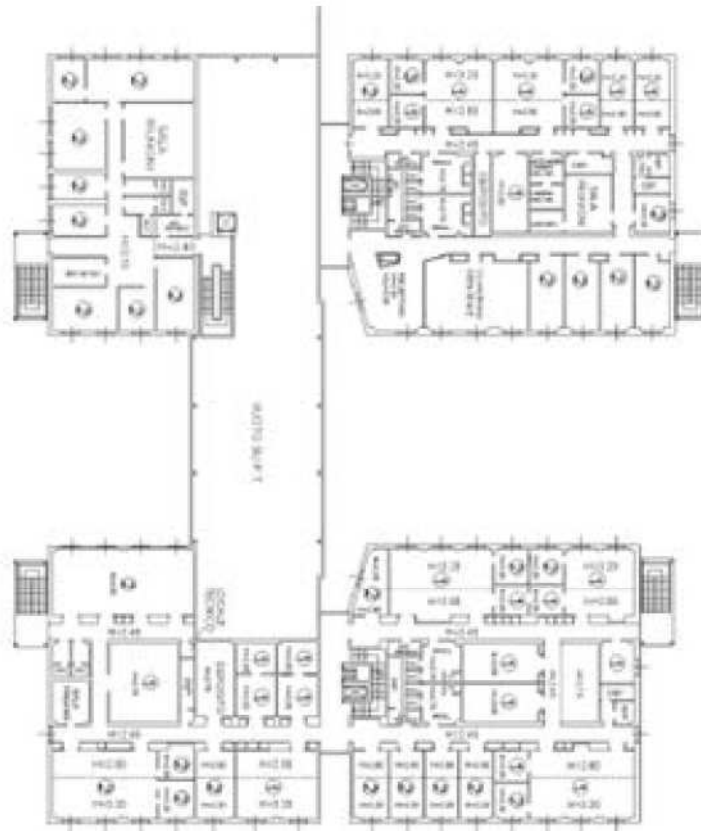
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Stralcio scheda planimetrica catastale – PIANO PRIMO

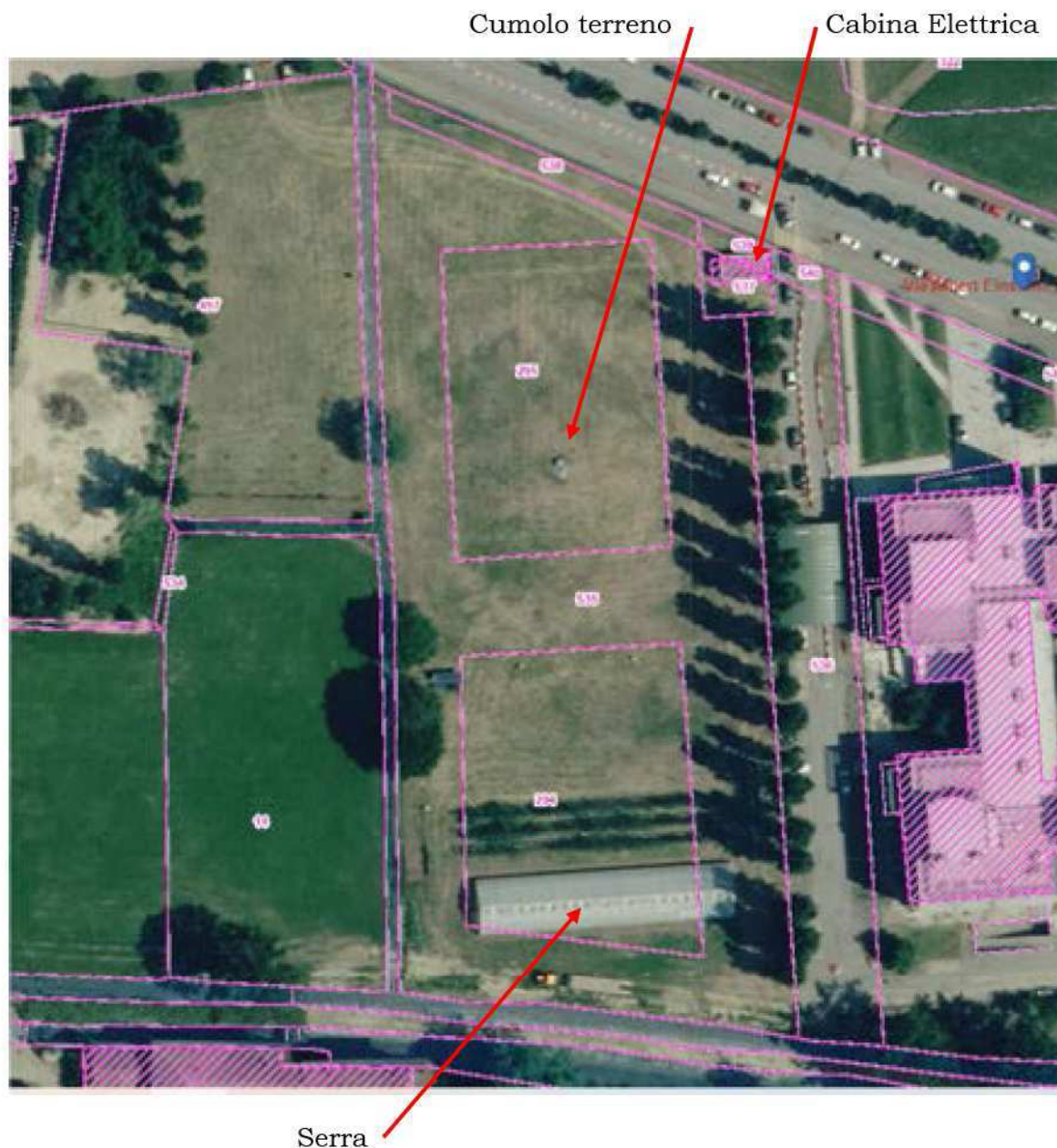


Stralcio scheda planimetrica catastale – PIANO SECONDO

Relativamente al TERRENO FG. 52 PARTICELLA 536

Trattasi del terreno, area urbana catastalmente di 2.217 mq, confinante ad ovest con il fabbricato del PTP, utilizzato come strada di accesso al sito, con relativi parcheggi sui due lati, risulta anch'essa asfaltata nella parte carrabile, con pavimentazione in mattoni autobloccanti drenanti per i posti auto.

Relativamente ai TERRENI posti ad ovest del fabbricato PTP - FG. 52 PARTICELLA 497, 535, 294 e 295



Terreno fg. 52 particella 497

Trattasi del terreno, catastalmente di 3.715 mq, pianeggiante di forma ad L che confina a est con un canale d'irrigazione (tombinato) che lo separa dalla particella 535, ad ovest

con la centrale di cogenerazione. Attualmente libero e a verde con vegetazione spontanea e alcune piante di alto fusto.

Terreno fg. 52 particella 294,295

Trattasi di due terreni, catastalmente di complessivi 4402 mq, inclusi nella particella 535, attualmente a verde, incolti, con vegetazione spontanea. Nel mappale 295 è presente un cumulo di terreno di altezza di circa 3.00 m con base diametro 20m circa, con posizionato in sommità un serbatoio in PVC di circa 1000 litri per le raccolte di acque piovane (sistema dismesso)

Sul mappale 294, sono presenti porzioni di una serra – con pareti in teloni trasparente, alcune piante da frutta con porzione sistema antigrandine.

Terreno fg. 52 particella 535

Trattasi del terreno, catastalmente di 6.041 mq, di forma trapezoidale che ingloba la particelle 294 e 295. E' presente la restante porzione di serra, alcune piante da frutta con restante porzione sistema antigrandine di cui alla precedente particella 294.

Confina a nord con la particella 538 (porzione di via Einstein e porzione pista ciclabile) e con la cabina elettrica insistente sulla particella 537, a ovest con la particella 536 destinata a parcheggio del fabbricato PTP, a sud con la roggia Bargano e a est con il canale irriguo (tombinato) che lo separa dalla particella 497 e 14.



Serra

Foto 5 – particella 535-294

Relativamente ai TERRENI posti ad est del fabbricato PTP - FG. 52 PARTICELLA 515,516,517,518



Bunker

Terreno fg. 52 particella 515 e 517

Trattasi dei terreni, catastalmente di 233 mq (198+34), posti al limite est del compendio in fregio ad un canale d'irrigazione destinati alla pista ciclopedonale

Terreno fg. 52 particella 516 e 518

Trattasi dell'appezzamento di terreno, catastalmente di 6.625 mq (4.729+1.896), di forma trapezoidale che confina a ovest con la particella 327 del PTP, a nord con le particelle 542 e 383, strisce di terreno a strada/pista ciclabile di proprietà del Comune di Lodi, a est con le particelle 515,517 precedentemente citate e a sud con la Roggia Bargana.

Attualmente libero e a verde con vegetazione spontanea e alcune piante di alto fusto.



Foto 6 – terreni ad est del PTP

L1.3.3 Situazione Edilizia ed Urbanistica

L1.3.3.1. Atti autorizzativi edili

Relativamente al fabbricato e alle particelle adiacenti risultano, presso lo Sportello Edilizia del Comune di Lodi, i seguenti atti autorizzativi edilizi

- 1 Concessione Edilizia Codice 2002/00773/CED pratica C.E. 773/2002 prot. 20375 del 10/07/2002 relativa a : Nuova costruzione - centro per la ricerca e lo sviluppo tecnologico nel campo zootecnico e agroalimentare. Richiedente : Fondazione Parco Tecnologico Padano
- 2 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2005/00278/DIA pratica DIA 278/2005 prot.1160 del 05/04/2005 D.i.a. l.r. 22: variante - varianti a C.E. 773/2002. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 3 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2005/00406/Dia pratica DIA 406/2005 prot.16487 del 11/05/2005 D.i.a.: variante - varianti a ce 773/2003. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL

- 4 Permesso di costruire Codice 2005/00381/PDC pratica PDC 381/2005 prot.17068 del 13/05/2005 Variante-variante materiali di finitura. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 5 Nulla osta esercizio Codice 2006/00603/NOE pratica NOE 603/2006 prot. 24031 del 27/07/2006 Noe laboratori di ricerca. Richiedente: Parco Tecnologico Padano SRL
- 6 Denuncia di inizio attività edilizia. Codice 2007/00903/DIA pratica DIA 903/2007 prot. 36283 del 12/11/2007 D.i.a.: modifiche immobile - modifiche interne corpo D. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 7 Denuncia di inizio attività edilizia. Codice 2008/00788/DIA pratica DIA 788/2008 prot. 27750 del 11/08/2008 D.i.a.: ristrutturazione - sistemazione interna. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 8 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2011/00454/DIA pratica DIA 454/2011 prot.17840 del 20/05/2011 D.i.a.: lavori vari - completamento interno p1 (terra) mediante la realizzazione delle opere civili necessarie, variante alla dia prot. 27750 del 11.06.2008 Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 9 Giudizio di impatto paesistico Codice 2013/00056/IMP prot. 3671 del 22/01/2013 Ampliamento - ampliamento bar mediante realizzazione nuova veranda . Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 10 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2013/00265/DIA pratica DIA 265/2013 prot.11889 del 08/03/2013 D.i.a.: ampliamento- realizzazione di nuova veranda. Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 11 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2013/00722/DIA pratica DIA 722/2013 prot.27523 del 03/07/2013 D.i.a.: variante - varianti ai lavori in corsi d'opera per modifica rampa disabili e uscita di emergenza Richiedente : Parco Tecnologico Padano SRL
- 12 Giudizio di impatto paesistico Codice 2014/00744/IMP prot. 32055 del 02/09/2014 Valutazione di impatto paesistico per la realizzazione delle opere consistenti nella formazione di un dosso artificiale con diametro di mt. 40,00 altezza di mt. 4,00 e pendenza del 20% con posizionamento di un gazebo, di due

piccole vasche di accumulo acqua. Richiedente : Fondazione Parco Tecnologico Padano - Terreno fg. 52 particella 294

- 13 Comunicazione inizio attività Codice 2014/00826/CIA pratica CIA 826/2014 prot. 3539 del 25/09/2014 C.i.a.: lavori vari - posa tavolati interni, posa pareti vetrate, aggiunta controsoffitti, finitura pavimenti e allacciamenti reti impiantistiche. Richiedente: Fondazione Parco Tecnologico Padano
- 14 Denuncia di inizio attività edilizia Codice 2014/00837/DIA pratica DIA 837/2014 prot. 36538 del 03/10/2014 D.i.a.: nuova costruzione - realizzazione di un dosso artificiale con diametro di mt. 40, altezza di mt. 3,75 e pendenza del 20%, con il posizionamento di un gazebo, di due piccole vasche di accumulo di acqua (dimensioni circa mt. 1,00 x 1,50 x 2,00), Richiedente : Fondazione Parco Tecnologico Padano Terreno fg. 52 particella 294
- 15 Comunicazione inizio attività Codice 2015/00157/CIA pratica CIA 157/2015 prot. 9362 del 11/03/2015 C.i.a.: modifiche interne con demolizione e costruzione tramezzi. costruzione locale tecnico in copertura all'interno della sagoma dell'edificio. Richiedente: Parco Tecnologico Padano
- 16 Segnalazione certificata di inizio attività Codice 2016/00168/SCIAED pratica SCIA 168/2016 prot. 11708 del 17/03/2016 Sanatoria modifiche interne. Richiedente: Parco Tecnologico Padano
- 17 Pratiche Comando Vigili del Fuoco Codice 2017/00044/VFF prot. 5061 del 01/02/2017 Rinnovo Certificato Prevenzioni Incendi. Richiedente: Parco Tecnologico Padano

Risulta depositato Rinnovo Certificato Prevenzioni Incendi - Pratiche Comando Vigili del Fuoco SCIA VVFF 400742 Prot 8116 del 02.09.2022- Richiedente: PTP Science park S.c.a.r.l. (Allegato L1-12)

Risulta rilasciato Attestazione Agibilità per silenzio assenso in data 16.11.2020 (Allegato L1-13).

L1.3.3.2 Conformità Impianti

Il complesso è dotato dei seguenti sistemi impiantistici:

- climatizzazione invernale mediante allaccio al sistema di teleriscaldamento cittadino con termoconvettori a parete e/o a pavimento

- climatizzazione estiva avviene attraverso sistema di pompa di calore e canalizzazioni. In copertura risultano due sistemi chiller di cui uno non funzionante
- sistema di areazione primaria
- n° 3 ascensori a servizio dei corpi scala A – B – CD
- gruppo di continuità e generatore d'emergenza
- impianti antincendio
- impianto di spegnimento ad acqua
- impianto elettrico e di illuminazione di sicurezza
- impianto protezione scariche elettriche e di messa a terra
- impianto elettrico di sicurezza per area a rischio esplosione – bunker
- impianto video-sorveglianza / anti-intrusione
- impianto trasmissione dati
- impianto idrico sanitario
- impianto di rilevazione incendi, rilevazione gas
- impianto diffusione sonora
- impianto distribuzione gas metano
- impianto di spegnimento argosystem laboratori radioattivi, e deposito rifiuti infiammabili
- impianto stoccaggio, decompressione e distribuzione gas tecnici e puri– anidride carbonica, ossigeno, azoto, aria compressa, elio, metano
- impianto fognario collegato direttamente al collettore
- locale tecnico di trasformazione da media/bassa tensione nel p.interrato

Sinteticamente possiamo dire che il complesso è dotato di impianti e reti funzionali alle attività di ricerca laboratoriale.

Gli impianti, pur essendo dotati di certificazione di conformità sostanzialmente risalenti agli anni di realizzazione del fabbricato, manifestano la loro vetustà (17 anni circa) alla luce anche della loro specificità (impianti di laboratori) con necessari frequenti interventi di manutenzione

Si allega stralcio certificazioni di conformità - Allegato L1-11 - e Verbale verifica periodica impianto messa a terra - Allegato L1-10.

Il complesso è dotato di Rinnovo Certificato Prevenzione incendi - SCIA VVFF 400742 Prot 8116 del 02.09.2022- Allegato L1-12

L1.3.3.3 Norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il compendio, secondo le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, da parte delle persone disabili ai sensi della Lg. 13/89 e D.M. 236/89 è stato progettato garantendo l'accessibilità. L'accesso ai piani è garantito grazie la presenza di un ascensore a norma per ogni corpo scala (3 complessivi).

L'accesso al piano interrato avviene da 2 vani scale e relativi ascensori e da una rampa posta a Sud del fabbricato

L1.3.3.4 Attestazione energetica.

Il fabbricato PTP, unità fg. 52 particella 327 sub 702 è dotata di Attestato Prestazione Energetica.

Codice identificativo 9803100077818

Valido fino al 22/11/2028

Le prestazioni energetiche risultano essere le seguenti :

Classe Energetica globale Classe B – EPgl, nren 285,67 KWh/mqa

(Allegato L1-14)

L1.3.3.5 Situazione Urbanistica:

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibere di Consiglio Comunale n. 35 del 14/03/2011, n. 36 del 15/03/2011 e n. 38 del 16/03/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 17/08/2011 e successive varianti;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 08/03/2018 relativa alla proroga validità del Documento di Piano del P.G.T. fino all'adeguamento della pianificazione regionale e provinciale ai sensi dell'art.5 c.5 della L.R. 31/14 come modificato dall'art.1 della L.R. 16/2017;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 11.05.2023 avente per oggetto "Approvazione della Variante al PGT per l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al P.G.R.A. ed al P.A.I. e l'aggiornamento dell'elaborato tecnico ETRIR a seguito dell'esame ed approvazione delle proposte di controdeduzione alle osservazioni e pareri pervenuti" pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 26.07.2023

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale Adda Sud approvato con DGR 20.12.2013 – n.X/1195 e l'adozione della Delibera del Consiglio Provinciale (D.C.P.) n. 8 del 7 maggio 2024, con la proposta di revisione e adeguamento del Piano

Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Lodi, in conformità con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e la Legge Regionale 31/2014 riguardante il consumo di suolo;

Visto il Piano di Zonizzazione acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 16/03/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13/04/2011;

risulta che i mappali sottoelencati hanno la seguente destinazione urbanistica:

ai sensi del Piano delle Regole del vigente P.G.T.:

Fg. 52 mappali 327-536-537-294-295-497-515-516-517-518-535 = Ambiti di trasformazione previsti dal D.d.P. - Polo funzionale-Polo universitario della ricerca (art. 46 NA del P.d.R.);

Fg. 52 mappale 327-536-515-516-535 = parte dei mappali ricadono in fascia di rispetto di corso d'acqua;

ai sensi della Variante al PGT per l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al P.G.R.A. ed al P.A.I.:

Fg. 52 mappali 327-536-537-294-295-497-515-516-517-518-535: ambito ricadente in classe di fattibilità 2 – sottoclasse 2a – Pianura Laudense occidentale (art.1 Norme Geologiche di Variante); scenario di pericolosità sismica locale: Z4a (art. 26 Norme Geologiche di Variante)

ai sensi del piano di zonizzazione acustica:

Fg. 52 mappale 327-536-537-294-295-515-516-517-518-535 = Classe III aree di tipo misto (artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 NTA);

Fg. 52 mappali 497 = parte del mappale ricade in Classe III aree di tipo misto e parte in Classe IV aree di intensa attività umana (artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 NTA);

Si riporta l'art. 46 delle NA del Piano delle regole

Capo III Ambiti di trasformazione

Art. 46 Ambiti di trasformazione

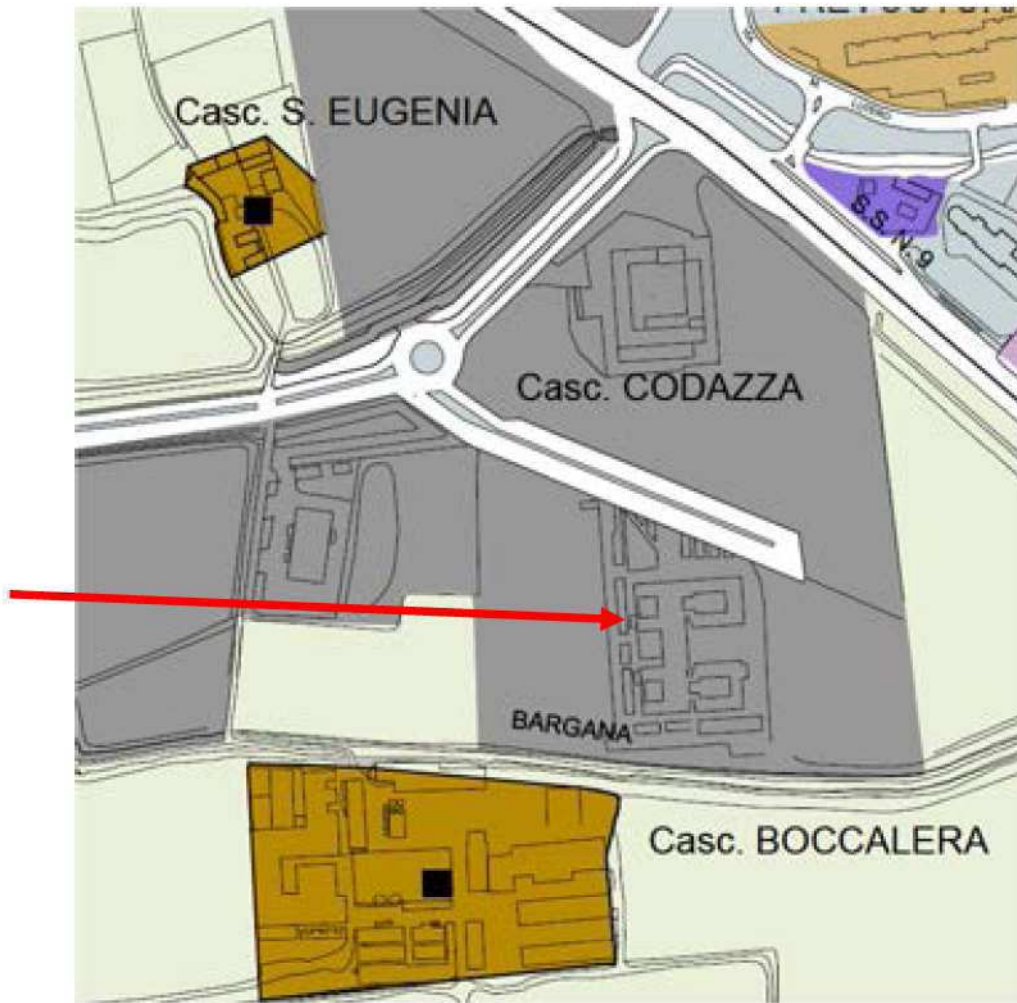
1. Gli ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistico ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub compartimenti attuativi, che potranno avere convenzioni

autonome e separate, previa definizione di Masterplan generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, di iniziativa pubblica o privata, ma comunque fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno possedere la maggioranza di cui all'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.




2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").

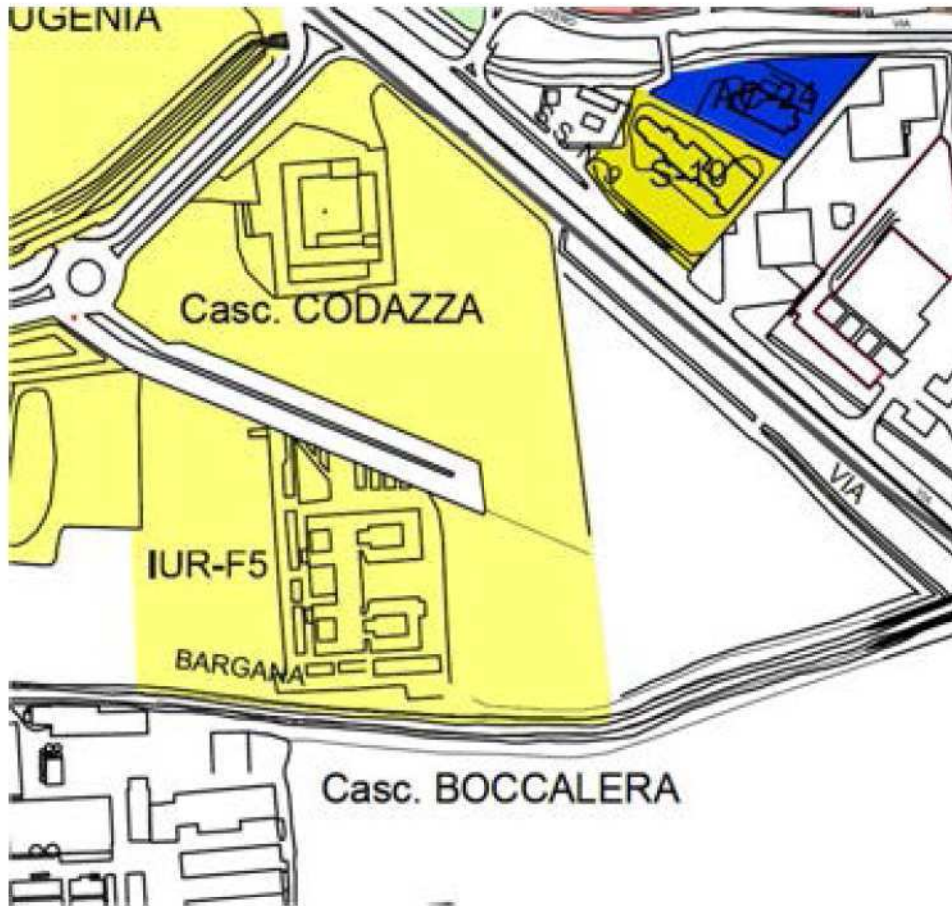
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concentrare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.



Stralcio Tav 7b PDR

| Città pubblica esistente e/o prevista - disciplinata da Piano dei Servizi | |
|---|--|
|  | Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico - Art. 25 e PdS servizi di interesse locale, sovralocale, attrezzature tecnologiche, verde sportivo, aree per la viabilità |
|  | Zona per impianti ferroviari - Art. 45 |
| Città nuova - disciplinata dal DdP | |
|  | Ambiti di trasformazione previsti dal DdP - Art. 46 e DdP |
|  | Ambiti di trasformazione progressi e ridefiniti dal PGT - Art. 47 e DdP |
| Territorio rurale, paesistico - ambientale | |





Servizi di interesse sovracomunale - Norme PdS: Art. 4

Istruzione - Università - Ricerca

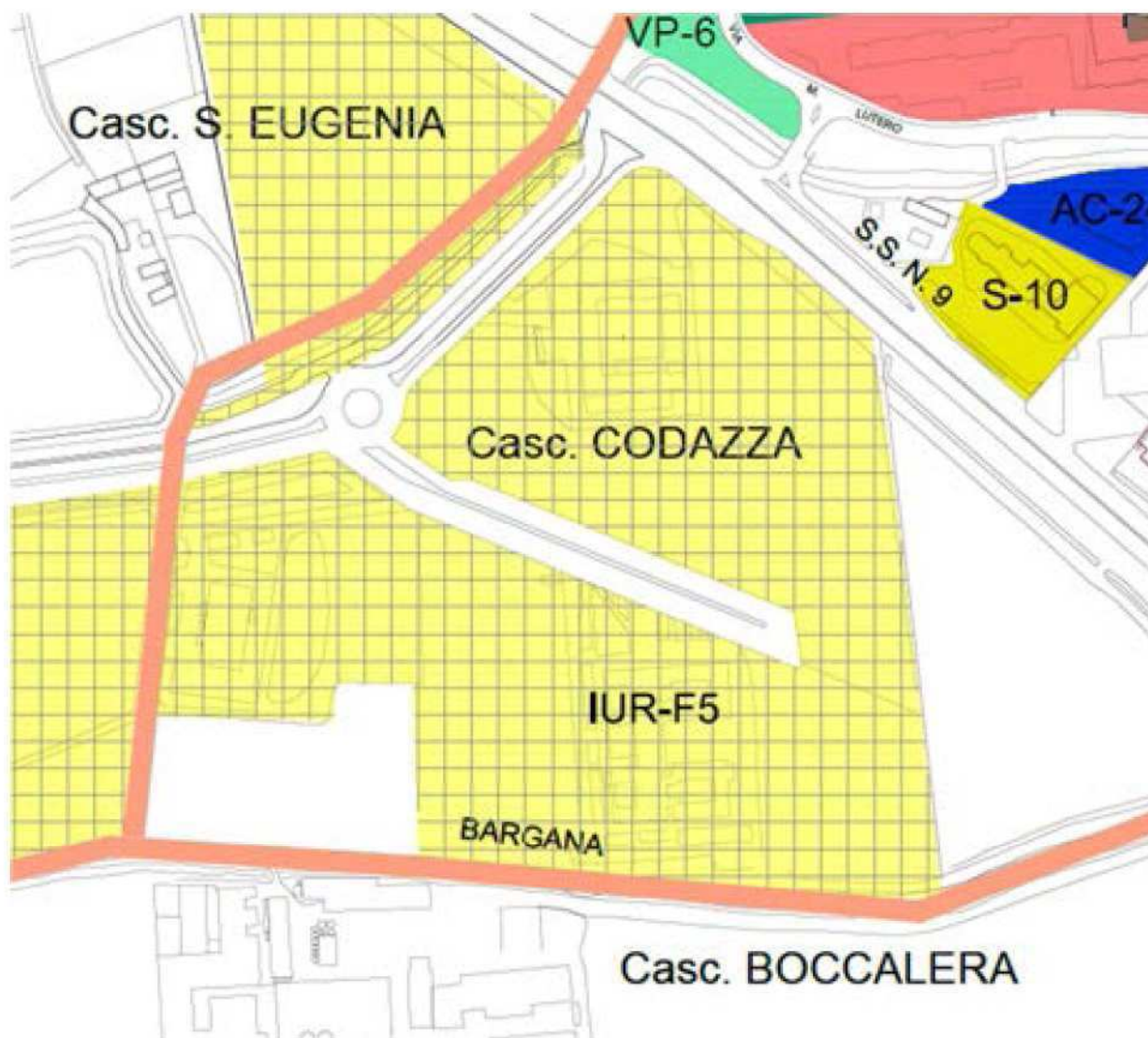
IUR Istituti superiori

L. mq. 0,242 G. mq. 2,171 S. mq. 0,224 PL. mq. 0,607
 S. mq. 0,004 G. mq. 14,728 IS. mq. 0,001
 S. mq. 0,017 T. mq. 13,896
 S. mq. 2,716 G. mq. 0,000

IUR Università e AdP - istituti di ricerca

PL. mq. 0,428
 PA. mq. 120,042
 PA. mq. 25,878
 PL. mq. 10,100



Stralcio Tav 2 PDS



Stralcio Tav 4a PDS

Servizi di interesse sovracomunale - Norme PdS: Art. 4

PREVISTI

-  **Aree foresta di pianura**
818.225 mq
-  **Aree Tutela Parco Adda Sud - Norme PdS: Art. 2**
468.640 mq

ESISTENTI

Istruzione - Università - Ricerca

IUR Istituti superiori

- | | | |
|--------------|---------------|----------------|
| 1- mq. 3.243 | 6- mq. 14.726 | F3- mq. 29.017 |
| 2- mq. 3.334 | 7- mq. 15.846 | |
| 3- mq. 3.417 | 8- mq. 8.847 | |
| 4- mq. 2.715 | 9- mq. 3.254 | |
| 5- mq. 2.171 | 10- mq. 9.521 | |

IUR Università e AdP
- Istituti di ricerca -

- F2- mq. 81.428
- F3- mq. 120.042
- F4- mq. 25.6
- F5- mq. 98.100



L'area risulta secondo il Piano dei Servizi risulta essere destinata a SERVIZI DI INTERESSE SOVRRA COMUNALE - IUR -f5 norme PDS art. 4 che si riporta

4. Servizi per l'istruzione, la cultura e lo spettacolo, università e ricerca, attrezzature di interesse generale, attrezzature di interesse comune

Sono destinazioni principali, ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 le seguenti:

- *edifici per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, e medie dell'obbligo);*
- *centri scolastici a destinazione particolare (scuole speciali, istituti superiori);*
- *università, ricerca e formazione;*
- *attrezzature culturali e museali;*
- *strutture per lo spettacolo;*
- *servizi amministrativi e di interesse comune;*
- *centri sanitari ed ospedalieri;*
- *caserme e attrezzature militari e carcere/casa circondariale;*
- *edifici di culto ed attrezzature per i servizi religiosi (solo espressamente individuati nelle tavole del Piano dei Servizi);*
- *centri civici, sociali, di cultura e sanitari, mercati rionali;*
- *posteggi ed autorimesse.*

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura in cui:

- *integrano o rendono fruibili le destinazioni d'uso principali;*
- *garantiscono/migliorano la gestione delle destinazioni d'uso principali;*

Tra le destinazioni complementari si considerano:

- *strutture per il tempo libero;*
- *verde pubblico o privato ad uso pubblico;*
- *bar, ristoranti e commercio al dettaglio e di vicinato;*
- *uffici di associazioni culturali, ricreative, politiche e sindacali;*
- *attrezzature per l'ospitalità*

Per le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si considera quanto determinato dall'art. 71 comma 1 della LR 12/2005.

Per le aree di cui al presente articolo valgono le seguenti norme:

If = 1,00 mq/mq con obbligo di piantumazione del 30% dell'area

H = 15 m

Per gli edifici esistenti sono ammessi, nei limiti dimensionali di cui sopra, interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate al momento dell'adozione del PGT. Unicamente nel caso di strutture identificate come servizi sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica come regolati all'art.28.7 delle norme del PDR anche in ambiti in cui le modalità di intervento siano quelle manutentive-riabilitative.

Nelle aree private il proprietario dell'area o l'avente titolo, nei limiti dimensionali di cui sopra, può attuare direttamente il servizio previsto previo concentrazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili nei limiti del 20% della slp esistente prevista. Tali destinazioni d'uso, se di nuova realizzazione, possono essere realizzate mediante intervento edilizio convenzionato dall'Amministrazione Comunale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono sottoposti a valutazione di impatto paesistico del progetto.

Nelle aree destinate a edifici di culto ed attrezzature per i servizi religiosi è consentita, mediante permesso di costruire, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiosa e di culto.

Si allega Certificato Destinazione Urbanistica -Allegato L1-7

L1.3.4 Stato di manutenzione/conservazione, interventi di ripristino- adeguamento impiantistico, smaltimenti e pulizie.

Il complesso è stato edificato negli anni 2004-2005 e successivamente utilizzato quale centro di ricerca scientifico con relativi uffici, laboratori e spazi di servizio.

Da informazioni reperite, confermate nei sopralluoghi svolti, risulta che negli ultimi anni, salvo il periodo COVID, si è avuto una modesta occupazione degli spazi utilizzati e/o affittati.

Il compendio immobiliare non risulta essere recintato e dotato di postazione fissa h24 di sorveglianza e pertanto soggetto con maggiore facilità ad atti vandalici e/o intrusioni.

Da sopralluoghi emersi si è rilevato che l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria sia edile che impiantistiche.

In particolar modo si sono riscontrate le seguenti problematiche:

- Infiltrazioni dalla copertura con coinvolgimento e relativo deterioramento delle aree sottostanti
- Importante presenza di umidità di risalita con conseguente diffuse efflorescenze e distacchi degli intonaci in corrispondenza delle murature del piano seminterrato e per cause ancora da definire, anche in corrispondenza delle murature delimitanti ai vari piani gli ascensori dei due corpi scali dei blocchi B e C-D
- Impianto di condizionamento solo in parte funzionante. Uno dei due chiller non è funzionante e va sostituito.
- Le facciate continue delimitanti la galleria ed i serramenti, in particolar modo i sistemi frangisole manifestano un forte degrado e necessitano interventi di manutenzione e ripristino (riposizionamento e/o sostituzione di pannelli frangisole in parte distaccati, pitturazioni)
- Più in generale gli impianti manifestano la loro vetustà (17 anni circa) alla luce anche della loro specificità (impianti di laboratori) con necessari frequenti interventi di manutenzione;

La vetustà è altresì accentuata nelle parti di fabbricato non utilizzate o parzialmente utilizzate.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che la strutture sia in buone condizioni mentre le finiture, l'area a parcheggio esterna e soprattutto gli impianti necessitano di interventi di ripristino giudicando il loro stato complessivamente sufficiente

La presente perizia non considera gli arredi presenti di proprietà delle procedure che saranno oggetto di separato incarico di vendita.

Non si ritiene necessario la rimozione delle serre, del sistema di irrigazione con le relative piccole vasche di accumulo e del dosso artificiale a prato presenti nella particelle 294, 295 - Aree a suo tempo cedute a titolo gratuito e poi restituite rispettivamente dalle associazioni ARAL - ASSOCIAZIONE REGIONALE ALLEVATORI DELLA LOMBARDIA e APAM- ASSOCIAZIONE PROVINCIALE ALLEVATORI DI MILANO. La valorizzazione delle particelle terrà in considerazione la presenza di tali elementi.

Risulta necessario effettuare uno sgombero e smaltimento del materiale e attrezzature dismesse presenti sia nel fabbricato esterno accessorio a bunker che a piano seminterrato.

Si stima che tali smaltimenti e pulizie siano di importo complessivo pari a € 48.000,00

L1.3.5 Disponibilità – contratti locazione

Il fabbricato fg. 52 particella 327 sub 702 risulta parzialmente locato, in forza dei seguenti contratti d'affitto sottoscritti con PTP :

- 1- Contratto di locazione immobiliare Consorzio Italiano Biogas 01.08.21-31.07.27 - Allegato L1-6a
Modifica Contratto locazione Consorzio Italiano Biogas 01.08.21-31.07.27 CIB 01.03.2024 -Allegato L1-6b :
- 2- Contratto locazione Biotecnologie B.T. 01.01.15-31.12.20 - Allegato L1-6c
- 3- Contratto locazione BSD Pharma 01.01.2022-31.12.2027 - Allegato L1-6d
- 4- Contratto locazione CIB Service Srl 01.08.21-31.07.27 - Allegato L1-6e
- 5- Contratto locazione Foreb 01.07.21-30.06.27 - Allegato L1-6f
- 6- Contratto locazione Azelis 01.11.21-31.10.24 - Allegato L1-6g
- 7- Contratto locazione ITS 01.07.2021-30.06.2027 - Allegato L1-6h
- 8- Contratto locazione Lodi Export 01.07.21-30.06.27 - Allegato L1-6i

I contratti d'affitto non sono puramente immobiliari ma considerano anche alcuni servizi comune quali : reception, telefonia, sicurezza, condizionamento, pulizie. etc.

Si riporta una tabella riepilogativa delle superfici interessate ed i canoni annui aggiornati con indice istat (dati forniti dalla curatela)

CONTRATTI DI LOCAZIONE FABBRICATO PTP

| | SOCIETA' | SUPERFICI | | | CANONI DI LOCAZIONE ANNUO-AGGIORNAMENTO ISTAT |
|---|---------------------------|------------|--------|-------------|---|
| | | LABORATORI | UFFICI | AREE COMUNI | |
| 1 | CONSORZIO ITALIANO BIOGAS | | 133 | 34 | 34.747,60 € |
| 2 | BIOTECNOLOGIE B.T. SRL | 670 | 135 | | 71.710,68 € |
| 3 | BSD PHARMA SRL | | 22 | | 7.910,08 € |

| | | | | | |
|---------------|-----------------------------|-----|-------------|----|---------------------|
| 4 | CIB SERVICE SRL | | 59 | 18 | 16.148,84 € |
| 5 | FOREB SRLS | | 35 | | 11.795,40 € |
| 6 | AZELIS ITALIA SRL | 150 | | 60 | 55.255,24 € |
| 7 | FONDAZIONE ITS - MADE ITALY | | 60 | 27 | 20.029,88 € |
| 8 | CONSORZIO LODI EXPORT | | 22 | | 8.011,96 € |
| MQ | | | | | |
| TOTALE | | | 1424 | | 225.609,68 € |

N.B. – non sono stati considerati i contratti d'affitto di ramo d'azienda e di spazi sottoscritti con PTP Scarl.

I contratti sopra riportati interessano aree distinte di superficie complessiva di 1.424 mq, pari a meno del 20% dello spazio disponibile del complesso

I terreni sono stati considerati liberi da vincoli e disponibili.

4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1- Criterio di stima

Prendendo in considerazione la perizia dell'ing. Palosti (luglio 2023) e la relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024) si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di LODI della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari, degli Osservatori delle quotazioni immobiliari fonte -PIU' PREZZI- società della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, di ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano e di operatori locali di compravendita immobiliare.

Data la particolarità del fabbricato, si conferma di non aver trovato comparabili diretti e pertanto si conferma l'approccio di costo deprezzato adottato dall'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne i terreni si conferma l'approccio di stima comparativa effettuato nelle due perizie sopracitate (anche per la particella 536 a parcheggio).

Partendo dalle perizie dell'ing. Palosti (luglio 2023) e della relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024), si è ritenuto di applicare i seguenti correttivi riduttivi del valore

- minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia.
- maggior vetustà del fabbricato.
- riduzione per immobile oggetto di contratti d'affitto in essere
- detrazione costi di sgombero, pulizia e smaltimento del materiale e attrezzature dismesse presenti nel fabbricato.

Fabbricato PTP

Nello specifico si è ritenuta congrua la valorizzazione iniziale del fabbricato data dall'Agenzia delle Entrate pari a 9.264.000,00 a cui si ritiene di applicare i seguenti ulteriori correttivi di riduzione

- minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia.

Vista la specificità dell'immobile sorto per ospitare un centro di ricerca con prevalenza di laboratori rispetto agli uffici, vista la taglia dimensionale medio/grande (9384 mq di superficie catastale) vista la conformazione con un ampio atrio/galleria che limitano la flessibilità per eventuali trasformazioni e/o accorpamenti futuri, visto che il sito non è recintato, visto che gli spazi a parcheggio appaiono sottodimensionati rispetto un utilizzo pieno del compendio, vista la destinazione urbanistica delle aree - Ambiti di trasformazione previsti dal D.d.P. - Polo funzionale-Polo universitario della ricerca, servizi a carattere sovracomunale, visto altresì che la presente stima è finalizzata alla vendita in sede di liquidazione fallimentare

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo attribuire un coefficiente riduttivo per minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia, pari a: **-10%**

- maggior vetustà del fabbricato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati, rilevato che l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria sia edile che impiantistiche.

In particolar modo si sono riscontrate le seguenti problematiche:

- Infiltrazioni dalla copertura con coinvolgimento e relativo deterioramento delle aree sottostanti
- Importante presenza di umidità di risalita con conseguente diffuse efflorescenze e distacchi degli intonaci in corrispondenza delle murature del piano seminterrato e per cause ancora da definire, anche in corrispondenza delle murature delimitanti ai vari piani gli ascensori dei due corpi scali dei blocchi B e C-D
- Impianto di condizionamento solo in parte funzionante. Uno dei due chiller non è funzionante e va sostituito.
- Le facciate continue delimitanti la galleria ed i serramenti, in particolar modo i sistemi frangisole manifestano un forte degrado e necessitano interventi di manutenzione e ripristino (riposizionamento e/o sostituzione di pannelli frangisole in parte distaccati, pitturazioni)

- Più in generale gli impianti manifestano la loro vetustà (17 anni circa) alla luce anche della loro specificità (impianti di laboratori) con necessari frequenti interventi di manutenzione;

La vetustà è altresì accentuata nelle parti di fabbricato non utilizzate o parzialmente utilizzate.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di applicare un ulteriore riduzione per vetustà dell'immobile rispetto a quanto assegnato dall'Agenzia delle Entrate (- 26,95 %)

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà/obsolescenza funzionale, rispetto lo stato di conservazione ottimo, è stato calcolato applicando la formula proposta dall'UEC - $((A+20)^2/140)-2,86$ come riportato di seguito in colonna ⑤:

DEPREZZAMENTO (con parametri colonna ② e ④ ricavati da relazione ADE)

| DEPREZZAMENTO | ① Età apparente t anni | ② Vita utile n (anni) | ③ $A=t/n$ | ④ Incidenza | ⑤ Deprezzamento parziale (%) (formula deprezzamento UEC) | ⑥ Quota deprezzamento totale (%) =(col.④ x col.⑤) |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|-----------|-------------|---|--|
| Quota strutture | 20 | 100 | 20 | 22 | 8,57 | 1,89 |
| Quota finiture | 18 | 30 | 60 | 46 | 42,85 | 19,71 |
| Quota impianti | 13 | 20 | 65 | 32 | 48,75 | 15,60 |
| Quota deprezzamento totale | | | | 100 | | 37,20 |

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo attribuire un ulteriore coefficiente riduttivo per maggior vetustà, pari a: - **10%** (ricavato da valore colonna ⑥ meno valore assegnato ADE - 26,95%)

- riduzione per immobile oggetto di contratti d'affitto in essere

L'immobile risulta parzialmente locato e non disponibile, e pertanto si ritiene congruo attribuire un ulteriore coefficiente riduttivo per non piena disponibilità pari a **5%**.

- detrazione costi di sgombero, pulizia e smaltimento del materiale e attrezzature dismesse presenti nel fabbricato.

Risulta necessario effettuare uno sgombero e smaltimento del materiale e attrezzature dismesse presenti sia nel fabbricato esterno accessorio a bunker che a piano seminterrato. Si stima che tali smaltimenti e pulizie siano di importo complessivo pari a € 48.000,00

Terreni adiacenti

Si è ritenuto congrua la valorizzazione unitaria assegnata dall'Ing. Palosti pari a 55,00 €/mq e 72,00 €/mq

Lo scrivente ha ritenuto di applicare:

- la valorizzazione di 55 €/mq a tutti i terreni, sia ad est che ad ovest, tenendo conto sia delle loro posizione, sia dello stato dei luoghi con la presenza di una serra, del sistema di irrigazione dismesso con le relative piccole vasche di accumulo e del dosso artificiale a prato presenti nella particelle 294, 295
- La valorizzazione di 72 €/mq alla particella 536 destinata a parcheggio

Ai valori così ottenuti si ritiene di applicare un ulteriore correttivo di riduzione

- minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia.

Vista la specificità del compendio, vista la superficie complessiva dei terreni pari a 23.232 mq, vista la destinazione urbanistica delle aree - Ambiti di trasformazione previsti dal D.d.P. - Polo funzionale-Polo universitario della ricerca, servizi a carattere sovracomunale, visto altresì che la presente stima è finalizzata alla vendita in sede di liquidazione fallimentare

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo attribuire un coefficiente riduttivo per minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia, pari a: **10%**

Cabina Elettrica

All'unità FG. 52 PARTICELLA 537 che identifica una parte della cabina elettrica di zona, (la rimanente parte ricade sulla particella 539 di proprietà del Comune di Lodi) non è stato assegnato alcun valore.

L.4.2 - Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lodi, Servizio pubblicità Immobiliare di Lodi, Ufficio tecnico di Lodi; Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI , Osservatorio delle quotazioni immobiliari PIU' PREZZI – Camera di Commercio Milano- Borsino immobiliare, operatori locali di compravendita.

L'immobile per la sua natura ha una destinazione speciale e non è confrontabili e pertanto si condivide l'approccio di costo effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

I terreni edificabili pur essendo destinati a servizi pubblici di interesse sovracomunale, sono in parte confrontabili con quelli della zona del Parco Tecnologico, destinati a insediamenti del settore terziario / industriale, e pertanto, si sono cercate informazioni relative a offerte terreni con queste caratteristiche, sia nel territorio della Provincia di Lodi, che in quello del Sud di Milano.

L1.4.3 Valutazione LOTTO 1

| Catasto | Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | SUPERFICI | IMPORTO UNITARIO ASSEGNATO | IMPORTO | APPETIBILITA' BENE | ULTERIORE DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' | RIDUZIONE AFFITTO | COSTI DI PULIZIA E SMALTIMENTI VARI | IMPORTO BASE ASTA | |
|---------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------|------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | | | | | | -10% | -10% | -5% | | | |
| 1 | F | 52 | 327 | Cat.B/5 | 3 | 54470 mc | 9146 | 1.012,90 € | 9.264.000,00 € | -926.400,00 € | -926.400,00 € | -463.200,00 € | -48.000,00 € | 6.900.000,00 € |
| 2 | F | 52 | 536 | Cat.F/1 | | 2217 | 2217 | 72,00 € | 159.624,00 € | -15.962,40 € | -15.962,40 € | | | 127.699,20 € |
| 3 | F | 52 | 537 | Cat.D/1 | | | CABINA ELETTRICA | | | | | | | |
| 4 | T | 52 | 294 | SEMIN IRRIG | 1 | 2206 | 2206 | 55,00 € | 121.330,00 € | -12.133,00 € | | | | 109.197,00 € |
| 5 | T | 52 | 295 | SEMIN IRRIG | 1 | 2196 | 2196 | 55,00 € | 120.780,00 € | -12.078,00 € | | | | 108.702,00 € |
| 6 | T | 52 | 535 | SEMIN IRRIG | 1 | 6041 | 6041 | 55,00 € | 332.255,00 € | -33.225,50 € | | | | 299.029,50 € |
| 7 | T | 52 | 497 | SEMIN IRRIG | 1 | 3715 | 3715 | 55,00 € | 204.325,00 € | -20.432,50 € | | | | 183.892,50 € |
| 8 | T | 52 | 515 | SEMIN IRRIG | 1 | 198 | 198 | 55,00 € | 10.890,00 € | -1.089,00 € | | | | 9.801,00 € |
| 9 | T | 52 | 516 | SEMIN IRRIG | 1 | 4729 | 4729 | 55,00 € | 260.095,00 € | -26.009,50 € | | | | 234.085,50 € |
| 10 | T | 52 | 517 | SEMIN IRRIG | 1 | 34 | 34 | 55,00 € | 1.870,00 € | -187,00 € | | | | 1.683,00 € |
| 11 | T | 52 | 518 | SEMIN IRRIG | 1 | 1896 | 1896 | 55,00 € | 104.280,00 € | -10.428,00 € | | | | 93.852,00 € |

| IMPORTO | APPETIBILITA' BENE | ULTERIORE DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' | RIDUZIONE AFFITTO | COSTI DI PULIZIA E SMALTIMENTI VARI | IMPORTO BASE ASTA |
|-----------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 10.579.449,00 € | -1.057.944,90 € | -942.362,40 € | -463.200,00 € | -48.000,00 € | 8.067.941,70 € |

VALORE IMMOBILIARE FABBRICATO - PTP+FONDAZIONE

6.900.000,00 €

VALORE TERRENI FONDAZIONE PTP

arrotondato

1.167.000,00 €

L1.4.4- Valutazione PROPRIETA' SUPERFICIARIA – PROPRIETA' AREA FABBRICATO PTP

Il fabbricato, identificato al fg. 52 particella 327 sub 702 risulta avere la seguente titolarità:

- Proprieta' per l'area per la quota di 1/1 per la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO
- Proprieta' superficiaria per la quota di 1/1 per PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L.

La perizia dell'Ing. Palosti assimila la proprietà superficiaria all'usufrutto e la proprietà dell'area alla nuda proprietà. A tal fine la perizia riporta :

Il valore di mercato della nuda proprietà del terreno attualizzato è dato dalla somma di 2 contributi: il valore attualizzato del terreno e quello dei fabbricati e opere accessorie ivi edificati.

Si osserva che la previsione degli andamenti economici ed eventi favorevoli o sfavorevoli a così lungo termine (80 anni) (omissis) è un azzardo, pertanto si assumono fattori di rischio e tassi di inflazione e di interesse bassi

Il valore stimato della proprietà dell'Area secondo l'Ing. Palosti è pari a : € 534.000,00€

La perizia dell'Agenzia delle Entrate, come da stralcio riportato di seguito, ha ritenuto che:

Se il rapporto è a tempo determinato, il valore del diritto di superficie corrisponde all'accumulazione, al momento della stima, dei redditi che potranno essere goduti fino all'estinzione del rapporto (n anni).

La formula da utilizzare è la seguente:

$$Vds = Raa \times (1+r)^n - 1 / r (1+r)^n$$

Dove:

Raa = Reddito attuale annuo riferito al Vma;

Vma = valore di mercato all'attualità (area+edificio);

r= saggio commerciale;

n= periodo residuo di anni fino all'estinzione del rapporto.

Se il superficiario è tenuto a pagare un canone annuo (Ca), questo andrà a ridurre il Bf (Bf - Ca).

Questo diverso approccio presente delle difficoltà oggettive come riportato nella stessa perizia

La determinazione del reddito attuale annuo dell'immobile da portare in accumulazione alla fine del periodo residuo, risulta più difficoltosa, in quanto dev'essere riferita all'incertezza dell'attuale momento di mercato e ad un immobile che presenta tutte le particolarità citate in precedenza:

- abnorme dato dimensionale per la provincia;
- destinazione finalizzata ad uso pubblico;
- difficoltà di locazione in blocco di tutta la struttura.

Il valore stimato della proprietà dell'Area secondo l'Agenzia delle Entrate è pari a : € 166.000,00

L'atto di estensione a 99 anni del diritto di superficie del 09/11/2010 ha definito che la Concessione scade il 09.02.2105 a partire dal 09.02.2006.

Allo stato attuale sono passati poco più di 20 anni e rimangono ancora quasi 79 anni.

Lo scrivente alla luce della specificità del compendio immobiliare, del lunghissimo periodo, delle difficoltà nel determinare i saggi di interesse, di capitalizzazione e il reddito annuo ricavabile, ed alla luce della necessità per le due procedure di liquidazione giudiziale di determinare un criterio per la suddivisione dell'importo ricavato dalla vendita comune del fabbricato, ritiene congruo e coerente con le finalità della presente stima di utilizzare le tabelle di calcolo dell'usufrutto (assimilato alla proprietà superficaria) e della nuda proprietà (assimilata alla proprietà dell'area)

Si riporta stralcio Tabella calcolo usufrutto anno 2025

| Età Usufruttuario | Coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 0 a 20 | 38,00 | 95,00 | 5,00 |
| da 21 a 30 | 36,00 | 90,00 | 10,00 |
| da 31 a 40 | 34,00 | 85,00 | 15,00 |
| da 41 a 45 | 32,00 | 80,00 | 20,00 |
| da 46 a 50 | 30,00 | 75,00 | 25,00 |
| da 51 a 53 | 28,00 | 70,00 | 30,00 |
| da 54 a 56 | 26,00 | 65,00 | 35,00 |
| da 57 a 60 | 24,00 | 60,00 | 40,00 |
| da 61 a 63 | 22,00 | 55,00 | 45,00 |
| da 64 a 66 | 20,00 | 50,00 | 50,00 |
| da 67 a 69 | 18,00 | 45,00 | 55,00 |
| da 70 a 72 | 16,00 | 40,00 | 60,00 |

Età 20 anni

Usufrutto - assimilato alla proprietà superficiaria 95% del valore complessivo

Nuda proprietà - assimilata alla proprietà dell'area 5% del valore complessivo

E pertanto considerando l'importo a base d'asta per la particella 327 sub 702 pari a 6.900.00,00 € risulta la seguente suddivisione.

| LOTTO 1 - VIA EINSTEIN | | IMPORTO BASE ASTA - arrotondati |
|---|--------|------------------------------------|
| VALORE IMMOBILIARE FABBRICATO - PTP+FONDAZIONE Unita' fg 52 particella 327 sub 702 | % | 6.900.000,00 € |
| Quota PTP - valore fabbricato | 95,00% | 6.555.000,00 € |
| Quota FONDAZIONE PTP - valore proprietà area | 5,00% | 345.000,00 € |

L'importo che verrà realizzato dalla sola vendita del fabbricato unità fg. 52 particella 327 sub 702 verrà suddiviso tra le procedure secondo le percentuali di 95% a favore della procedura del PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. e restante 5% a favore della procedura della FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO .

LOTTO 2 – TERRENI SAN FEREOLA – SANDONE – LODI

L2.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di 6 terreni distinti, non adiacenti tra loro tranne la particella 17 e il 115 , il cui utilizzo è svincolato dal fabbricato principale del PTP e posti in zona San Fereolo, zona periferica ovest rispetto al centro cittadino, ai margini del centro abitato. Complessivamente hanno superficie di 4.500 mq, con forme allungate e irregolari, tranne la particella 46 che è trapezoidale.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

| Agenzia del Territorio di LODI | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------|---------------|--------------------|-----------------|--------------|---|
| Catasto TERRENI | | | | | | | | |
| Comune di LODI sez.urb. | | | | | | | | |
| Fg. | Particella | Qualità | Cl | Superficie mq | Reddito Domenicale | Reddito Agrario | Derivante da | |
| 1 | 51 | 17 | INCOLT PROD | U | 1410 | Euro: 0,44 | Euro: 0,15 | TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n.1085.1/2014) |
| 2 | 51 | 36 | INCOLT PROD | U | 100 | Euro: 0,03 | Euro: 0,01 | TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014) |
| 3 | 51 | 46 | SEMIN IRRIG | 2 | 2640 | Euro: 21,00 | Euro: 21,13 | FRAZIONAMENTO del 14/05/1975 in atti dal 20/12/1980 (n. 8179) |
| 4 | 51 | 50 | INCOLT PROD | U | 80 | Euro: 0,02 | Euro: 0,01 | TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014) |
| 5 | 51 | 66 | INCOLT PROD | U | 90 | Euro: 0,03 | Euro: 0,01 | TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014) |
| 6 | 51 | 115 | INCOLT PROD | U | 180 | Euro: 0,06 | Euro: 0,02 | TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014) |

TOTALE SUPERFICIE TERRENI 4.500 mq

Intestazione catastale

Le unità sono intestate come segue:

FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO

c.f. 92535850157 Proprietà 1000/1000

Dati derivanti da :

relativamente a

- TERRENI - Fg. 51 Particella 17

- TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014)
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

- TERRENI - Fg. 51 Particella 36

- TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 inatti d al 22/04/2014 (n. 1085.1/2014)
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

- TERRENI - Fg. 51 Particella 46

- FRAZIONAMENTO del 14/05/1975 in atti dal 20/12/1980 (n. 8179) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:51 Particella:249
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

- TERRENI - Fg. 51 Particella 50

- TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014)
- FRAZIONAMENTO del 14/05/1975 in atti dal 20/12/1980 (n. 8179) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:51 Particella:251 ;
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

- TERRENI - Fg. 51 Particella 66

- TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014)
- FRAZIONAMENTO del 14/05/1975 in atti dal 20/12/1980 (n. 8179) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:51 Particella:252 ;
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

- TERRENI - Fg. 51 Particella 115

- TABELLA DI VARIAZIONE del 22/04/2014 Pratica n. LO0015348 in atti dal 22/04/2014 (n. 1085.1/2014)
- Impianto meccanografico del 20/08/1963

Confini:

relativamente a TERRENI - Fg. 51 Particella 17- 115

Nord roggia Molina (o Sandone), a sud ramo via del Sandone, a est mappale 20.

relativamente a TERRENI - Fg. 51 Particella 36

Nord e sud via del Sandone, a Ovest mappale 409.

relativamente a TERRENI - Fg. 51 Particella 46

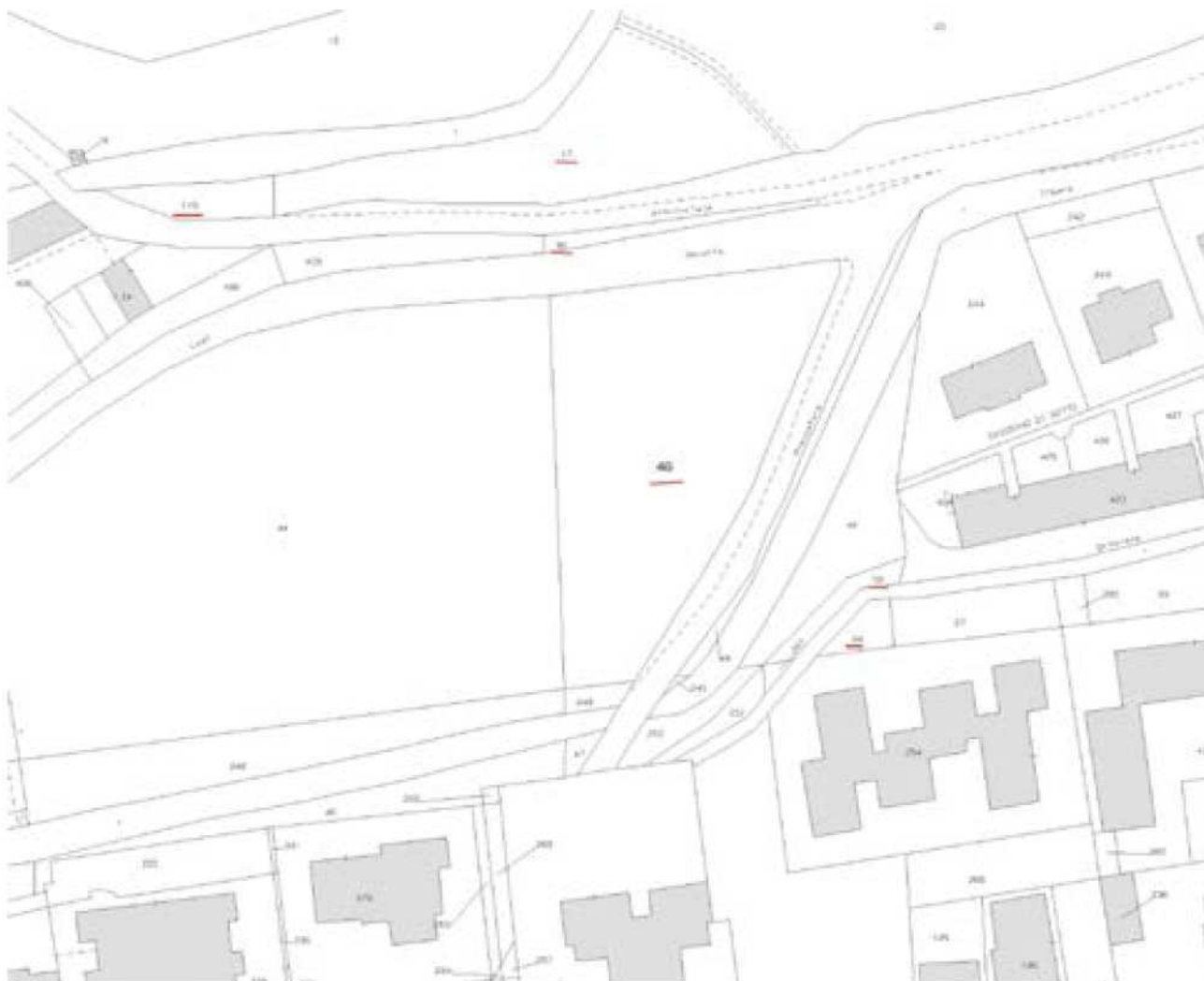
Nord via del Sandone, a est via Prevostura, a ovest mappale 44, a sud mappale 249.

relativamente a TERRENI - Fig. 51 Particella 50

Nord e ovest mappale 49, a est mappale 423, a sud canale roggia Ortolana e mappale 267

relativamente a TERRENI - Fig. 51 Particella 66

Nord e ovest canale roggia Ortolana, a est mappale 67, a sud mappale 254



L2.2 - PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE

I terreni sono pervenute alle società, in forza dei seguenti atti:

- con ATTO NOTARILE in data 24/03/2000 Numero di repertorio 104587/10733 Notaio MATTEA PIERCARLO Sede LODI (LO), trascritto a Lodi il 04/04/2000 Registro generale n. 5449 Registro particolare n. 3093, ivi registrato il 04/04/200 al n° 927, la FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO con sede LODI (MI) c.f. 92535850157 acquistava la proprietà dei terreni dalla società CARD-EDIL S.R.L. con sede in BUSTO GAROLFO (MI) c.f. 09033890154 società proprietaria ante-ventennio. (allegato L2-4; allegato L2-3d)

Dalle ispezioni ipotecarie risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio

Ispezione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegati L2.3) presso l' Ufficio Provinciale di LODI - Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano che gravano le seguenti formalità pregiudizievoli attive:

- relativamente ai beni della **FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO** c.f. 92535850157

- Iscrizione a LODI in data 16/09/2024 Registro generale n. 14933 Registro particolare n. 2978 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 29/08/2024 Numero di repertorio 1960 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Codice fiscale 800 259 00236

Capitale € 5.224.944,45

Totale € 6.000.000,00

A favore di

TEVERE SPV S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 16405691003

Contro

FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO

Sede LODI (LO)

Codice fiscale 92535850157

- Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per le unità di catasto LODI

TERRENI - Fg. 51 Particella 17

TERRENI - Fg. 51 Particella 36

TERRENI - Fg. 51 Particella 46

TERRENI - Fg. 51 Particella 50

TERRENI - Fg. 51 Particella 66

TERRENI - Fg. 51 Particella 115

(Allegato L2-3e)

- Trascrizione a Lodi in data 30/10/2024 Registro generale n. 17723 Registro particolare n. 12353 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Codice fiscale 845 110 10153 Numero di repertorio 66 del 11/10/2024 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO

Contro FONDAZIONE PARCO TENOLOGICO PADANO Sede LODI (LO) c.f. 92535850157

- Relativamente al diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per le unità di catasto LODI

TERRENI - Fg. 51 Particella 17

TERRENI - Fg. 51 Particella 36

TERRENI - Fg. 51 Particella 46

TERRENI - Fg. 51 Particella 50

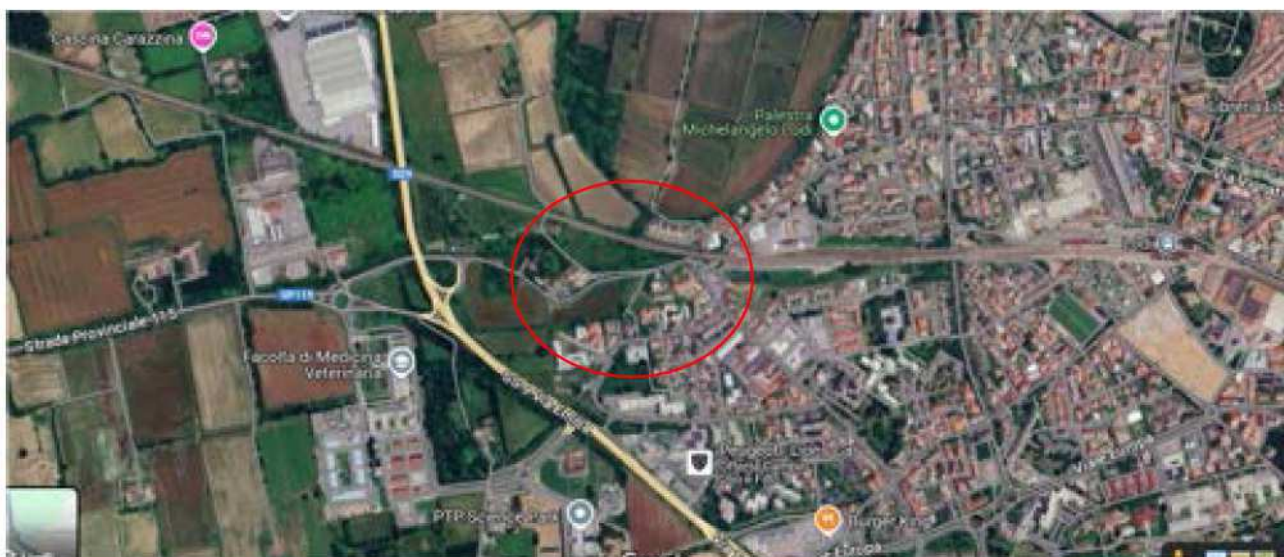
TERRENI - Fg. 51 Particella 66

TERRENI - Fg. 51 Particella 115

(Allegato L2-3f)

L2.3 – DESCRIZIONE DEL BENE

L2.3.1 – Inquadramento territoriale



Zona Fereolo – Lodi

Trattasi di 6 terreni distinti, non adiacenti tra loro tranne la particella 17 e il 115 , il cui utilizzo è svincolato dal fabbricato principale del PTP e posti in zona San Fereolo, zona periferica ovest rispetto al centro cittadino, ai margini del centro abitato. Complessivamente hanno superficie di 4.500 mq, con forme allungate e irregolari, tranne la particella 46 che è trapezoidale.

L'area risulta essere servita dalla rete stradale di livello comunale ed extra.

La strada di accesso, via Sandone è ha carattere locale di limitata larghezza.

La zona è provvista di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

L2.3.2 Descrizione del bene e caratteristiche



TERRENO - Fig. 51 Particella 17- 115

Terreno agricolo di forma irregolare allungata di superficie complessiva pari a 1590 mq (1410+180) posto tra la roggia Molina (o Sandone) e la strada, un ramo di via del Sandone. Attualmente il terreno è libero, a verde, incolto, con vegetazione spontanea (arbusti e rovi), e alberi al alto fusto. In prossimità a nord si rileva la linea ferroviaria Milano Piacenza

TERRENO - Fig. 51 Particella 36

Piccola striscia di terreno destinata alla viabilità, di forma irregolare allungata di 100 mq posto in pendio tra due rami di via del Sandone.

Attualmente il terreno è libero, incolto, con qualche albero ad alto fusto

TERRENO - Fg. 51 Particella 46

Terreno pianeggiante di forma trapezoidale di 2.640 mq, inserito nel Piano dei Servizi, posto in fregio a via della Prevostura e via del Sandone in prossimità della Roggia Tibera. Attualmente è libero e coltivato a prato.

TERRENO - Fg. 51 Particella 50

Piccola striscia di terreno edificabile, di forma irregolare allungata di 80 mq posto in fregio al canale roggia Ortolana ed in adiacenza all'area della particella 423 – Condominio di villette a schiera.

Attualmente il terreno è libero, incolto, con vegetazione spontanea (arbusti e rovi).

La forma, la consistenza e la presenza della roggia non consentono di fatto una edificabilità.

TERRENO - Fg. 51 Particella 66

Piccola striscia di terreno edificabile, di forma trapezoidale di 90 mq posto in fregio al canale roggia Ortolana ed in adiacenza all'area della particella 423 – Condominio di villette a schiera.

Attualmente il terreno è libero, incolto, con vegetazione spontanea (arbusti e rovi).

La forma, la consistenza e la presenza della roggia non consentono di fatto una edificabilità.



Foto 1 – particella 46



Foto 2 – particelle 17-115-36

L2.3.3 Situazione Edilizia ed Urbanistica

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibere di Consiglio Comunale n. 35 del 14/03/2011, n. 36 del 15/03/2011 e n. 38 del 16/03/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 17/08/2011 e successive varianti;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 08/03/2018 relativa alla proroga validità del Documento di Piano del P.G.T. fino all'adeguamento della pianificazione regionale e provinciale ai sensi dell'art.5 c.5 della L.R. 31/14 come modificato dall'art.1 della L.R. 16/2017;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 11.05.2023 avente per oggetto "Approvazione della Variante al PGT per l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al P.G.R.A. ed al P.A.I. e l'aggiornamento dell'elaborato tecnico ETRIR a seguito dell'esame ed approvazione delle proposte di controdeduzione alle osservazioni e pareri pervenuti" pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 26.07.2023 ;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale Adda Sud approvato con DGR 20.12.2013 – n.X/1195 e l'adozione della Delibera del Consiglio Provinciale

(D.C.P.) n. 8 del 7 maggio 2024, con la proposta di revisione e adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Lodi, in conformità con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e la Legge Regionale 31/2014 riguardante il consumo di suolo; Visto il Piano di Zonizzazione acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 16/03/2011, pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13/04/2011; risulta che i mappali sottoelencati hanno la seguente destinazione urbanistica:

ai sensi del Piano delle Regole del vigente P.G.T.:

Fg. 51 mappali 17-115 = Territorio rurale (art. 49 NA del P.d.R.) – Parte dei mappali in fascia di rispetto stradale (art 23 NA del P.d.R.) e parte in fascia di rispetto di corso d’acqua (art. 15 Norme geologiche di Piano)

Fg. 51 mappale 36 = Viabilità (art. 19-21-23 NA del P.d.R.)

Fg. 51 mappale 46 = parte del mappale ricade in Ambiti di trasformazione previsti dal D.d.P. (art.46 NA del P.d.R.) – Ambiti pregressi delle trasformazioni negoziate – Ambiti D – D4 Aree Urbane di Margine previsti dal D.d.P. e parte ricade in viabilità (art. 19-21-23 NA del P.d.R.); Fascia di rispetto di corso d’acqua (art. 15 Norme geologiche di Piano)

Fg. 51 mappale 50-66 = Tessuto semi-aperto a media-alta densità (art. 33 NA del P.d.R.), parte in fascia di rispetto dei corsi d’acqua (art 15 Norme Geologiche di Variante)

ai sensi della Variante al PGT per l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al P.G.R.A. ed al P.A.I.:

Fg. 51 mappale 17: parte del mappale ricade in classe di fattibilità 3 – sottoclasse 3g - Aeree allagabili per conformazione morfologica (art.6 Norme Geologiche di Variante) e parte ricade in classe di fattibilità 3 – sottoclasse 3e – C.na Sandone – instabilità spondale (art.4Norme Geologiche di Variante); scenario di pericolosità sismica locale: Z4a (art. 26 Norme Geologiche di Variante);

Fg. 51 mappale 36 : ambito ricadente in classe di fattibilità 3 – sottoclasse 3e - C.na Sandone – instabilità spondale (art.4 Norme Geologiche di Variante); scenario di pericolosità sismica locale: Z4a (art. 26 Norme Geologiche di Variante);

Fig. 51 mappale 46-50-66 : ambito ricadente in classe di fattibilità 2 – sottoclasse 2a – Pianura Laudense occidentale (art.1 Norme Geologiche di Variante); scenario di pericolosità sismica locale: Z4a (art. 26 Norme Geologiche di Variante);

ai sensi del piano di zonizzazione acustica:

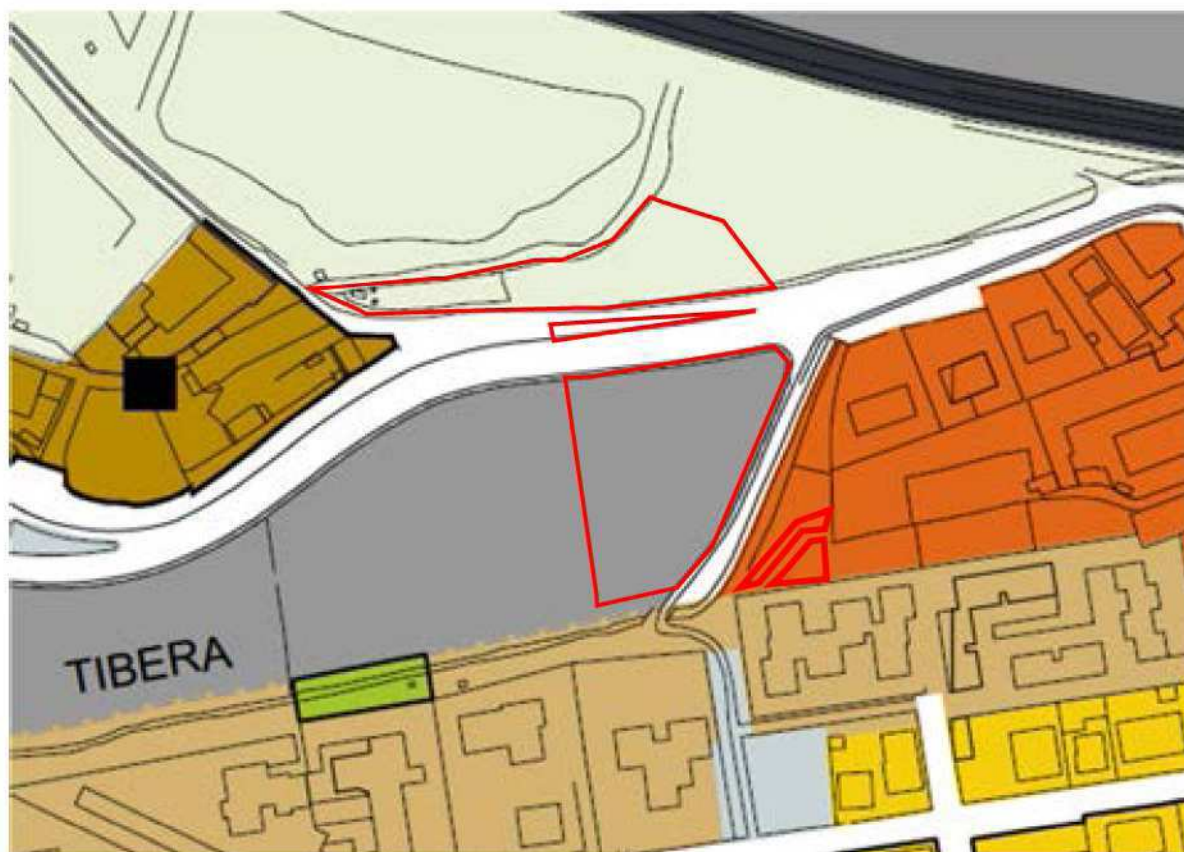
Fig. 51 mappale 17 = Classe IV aree di intensa attività umana (artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 NTA) in Fascia A di pertinenza infrastrutture ferroviarie;

Fig. 51 mappale 36 = Viabilità – ricade in Fascia A – rispetto di 100m a partire dalla mezzeria dei binari (art.8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 NTA del piano di Classificazione acustica);

Fig. 51 mappale 46 = parte del mappale ricade in Classe III aree di tipo misto e parte ricade in Classe IV aree di intensa attività umana (artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 NTA) e parte viabilità – parte ricade in Fascia A rispetto di 100m a partire dalla mezzeria dei binari e parte ricade in Fascia B rispetto di 150m a partire dalla Fascia A (art.8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 NTA del piano di Classificazione acustica);

Fig. 51 mappali 50-66 = parte dei mappali ricadono in Classe II aree prevalentemente residenziali e parte ricadono in Classe III aree di tipo misto (artt. 7-8-9-10-11-12-13-14 NTA del piano di Classificazione acustica) - Fascia B rispetto di 150m a partire dalla Fascia A (art.8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 NTA del piano di Classificazione acustica);

Stralcio Tav 7b PDR



Ambiti urbani consolidati

- Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32**
 caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (villette mono-bifamiliari) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
- Tessuto semi-aperto a medio-alta densità - Art. 33**
 caratterizzato da edifici in linea o a torre anetrad rispetto al filo stradale, anche se è possibile registrare la presenza di limitate porzioni caratterizzate da edifici in linea o a corte con fronte continuo su strada, le altezze uguali o superiori a 4 piani fuori terra. La destinazione prevalente è quella residenziale, con attività commerciali e di servizio di piccole dimensioni al piede degli edifici; la dotazione di verde privato risulta buona.

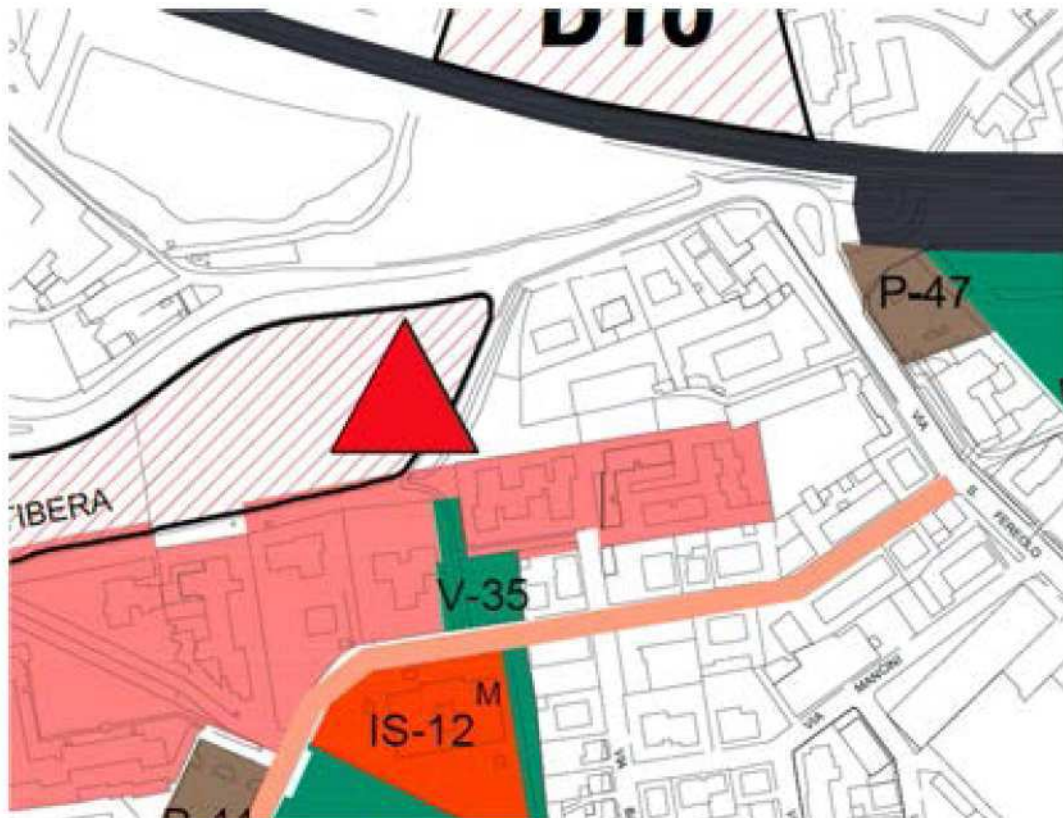
Città nuova - disciplinata dal DdP

- Ambiti di trasformazione previsti dal DdP - Art. 46 e DdP**
- ★
Ambiti di trasformazione progressi e ridefiniti dal PGT - Art. 47 e DdP

Territorio rurale, paesistico - ambientale

- Territorio rurale - Art. 49**
- Ambiti di interesse paesistico ambientale - Art. 50**

Stralcio Tav 4a PDS



Ambiti della trasformazione

D Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Inquadramento

- D1 - Nodo Intermodale ex ABB - Consorzio Agrario
- D2 - Ex Cetem
- D3 - Spina Verde
- D4 - Fornace Sandone
- D5 - San Gualtiero
- D6 - Marchi
- D7 - Selvagreca
- D8 - Porta Sud - Deposito Star
- D9 - Ex Secondina
- D10 - Via Lodi Vecchio
- D11 - Albarola

Servizi previsti in aree di trasformazione - Norme PdS: Art.3

- Verde pubblico previsto
 - c- 9.000 mq - Area D1
 - d- 12.000 mq - Area D2
 - e- 3.750 mq - Area T5
 - f- 11.500 mq - Area T6
 - g- 13.400 mq - Area T7

- ▲ Residenza pubblica
Totale stanze = 1.000
- a - Centro collettivo - Area T7, mq = 1.000

Perimetrazione AMBITO DI TRASFORMAZIONE D4



Si allega Certificato Destinazione Urbanistica -Allegato L2.5

L2.3.4 Stato di manutenzione/conservazione, smaltimenti e pulizie.

Non si rilevano particolari necessità di manutenzione, smaltimento o pulizia dei terreni.

L2.3.5 Disponibilità – contratti locazione

I terreni sono stati considerati liberi da vincoli e disponibili.

L2.4 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

L2.4.1- Criterio di stima

Prendendo in considerazione la perizia dell'ing. Palosti (luglio 2023) e la relazione tecnico-estimativa dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2024) si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di LODI della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI relative alle quotazioni immobiliari, degli Osservatori delle quotazioni immobiliari fonte -PIU' PREZZI- società della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, di ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano e di operatori locali di compravendita immobiliare.

Delle perizie sopracitate si sono ritenute congrue le seguenti valorizzazioni unitarie :

- terreni agricoli 5,50 €/mq (Agenzia Entrate) – particelle 17 e 115
- aree edificabili – servizi residenziale 72 €/mq (Ing. Palosti) particella 46 (area per servizi) e particelle 50 e 66 (aree residenziali).

Con riferimento alle aree edificabili – particella 46,50 ,66 - alla valorizzazione unitaria assegnata si è ritenuto di applicare un correttivo riduttivo del valore per :

- minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia.

Vista la specificità delle particelle 46, 50,66 appezzamenti distinti, molto penalizzate o per le caratteristiche dimensionali e conformazioni (particelle 50 e 66 - residenziali) o per la destinazione urbanistica ad area per servizi (particella 46) visto altresì che la presente stima è finalizzata alla vendita in sede di liquidazione fallimentare

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo attribuire un coefficiente riduttivo per minor appetibilità dei beni per la specifica tipologia, pari a: **-70%**

Per quanto concerne la particella 36, di 100 mq, vista la conformazione, la posizione e la destinazione a Viabilità non è stata valorizzata in quanto si ritiene che non abbia interesse commerciale

L2.4.2 - Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lodi, Servizio pubblicità Immobiliare di Lodi, Ufficio tecnico di Lodi; Banca dati dell’Agenzia del Territorio OMI , Osservatorio delle quotazioni immobiliari PIU’ PREZZI – Camera di Commercio Milano- Borsino immobiliare, operatori locali di compravendita.

I terreni edificabili pur essendo destinati a servizi pubblici, sono in parte confrontabili, con quelli destinati a insediamenti del settore terziario / industriale, e residenziale, pertanto, si sono cercate informazioni relative a offerte terreni con queste caratteristiche, sia nel territorio della Provincia di Lodi, che in quello del Sud di Milano.

L2.4.3 Valutazione LOTTO 2

| Catasto | Foglio | Particella | Classamento | Classe | Consistenza | SUPERFICI | IMPORTO UNITARIO ASSEGNATO | IMPORTO | APPETIBILITA' BENE | ULTERIORE DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' | RIDUZIONE AFFITTO | COSTI DI PULIZIA E SMALTIMENTI VARI | IMPORTO BASE ASTA |
|---------|--------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------|--------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| -70% | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | T | 51 | 17 | INCOLT PROD | U | 1410 | 5,50 € | 7.755,00 € | | | | | 7.755,00 € |
| 2 | T | 51 | 36 | INCOLT PROD | U | 100 | 0,00 € | 0,00 € | | | | | 0,00 € |
| 3 | T | 51 | 46 | SEMIN IRRIG | 2 | 2640 | 72,00 € | 190.080,00 € | -133.056,00 € | | | | 57.024,00 € |
| 4 | T | 51 | 50 | INCOLT PROD | U | 80 | 72,00 € | 5.760,00 € | -4.032,00 € | | | | 1.728,00 € |
| 5 | T | 51 | 66 | INCOLT PROD | U | 90 | 72,00 € | 6.480,00 € | -4.536,00 € | | | | 1.944,00 € |
| 6 | T | 51 | 115 | INCOLT PROD | U | 180 | 5,50 € | 990,00 € | | | | | 990,00 € |

| IMPORTO | APPETIBILITA' BENE | ULTERIORE DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' | RIDUZIONE AFFITTO | COSTI DI PULIZIA E SMALTIMENTI VARI | IMPORTO BASE ASTA |
|--------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 211.065,00 € | -141.624,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 69.441,00 € |

VALORE TERRENI FONDAZIONE PTP

arrotondato

69.000,00 €

CONCLUSIONI – RIEPILOGO VALORI

Qui di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei valori di mercato stimati di base d'asta, a cui applicare l'ulteriore riduzione del 25% quale offerta minima, con importi arrotondati, e con le percentuali di ripartizione tra le due procedure.

VALORI IMMOBILI - LIQUID.NE GIUDIZ. FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO
VALORI IMMOBILI - LIQUID.NE GIUDIZ. PARCO TECNOLOGICO PADANO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALORI IMMOBILIARI

| | ① | ② | ③ |
|--|---------------------------------|--|---------------------------------|
| LOTTO 1 - VIA EINSTEIN | IMPORTO BASE ASTA - arrotondati | FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. | PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. |
| IMMOBILE PTP - ESCLUSO AREA 95,00% | 6.555.000,00 € | | 6.555.000,00 € |
| AREA IMMOBILE - diritto superficie 5,00% | 345.000,00 € | 345.000,00 € | |
| TERRENI | 1.167.000,00 € | 1.167.000,00 € | |
| TOTALE LOTTO 1 | 8.067.000,00 € | 1.512.000,00 € | 6.555.000,00 € |
| | | % ② / ① | % ③ / ① |
| PERCENTUALI DI VENDITA PER LE DUE PROCEDURE | | 18,74% | 81,26% |

| | IMPORTO BASE ASTA - arrotondati | FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. | |
|--|---------------------------------|--|--|
| LOTTO 2 - SAN FEREOLO - SANDONE | | | |
| VALORE TERRENI FONDAZIONE PTP | 69.000,00 € | 69.000,00 € | |

| | IMPORTO BASE ASTA - arrotondati | FONDAZIONE PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. | PARCO TECNOLOGICO PADANO S.R.L. |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| TOTALI COMPLESSIVI LOTTO 1+2 | 8.136.000,00 € | 1.581.000,00 € | 6.555.000,00 € |

In base a tutto quanto esposto e ritenuto, il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato di base d'asta”, a cui applicare l'ulteriore riduzione del 25% quale offerta minima, pari a:

Lotto 1 COMPENDIO VIA EINSTEIN - LODI

Fabbricato destinato a centro di ricerca tecnologico con uffici e laboratori, parzialmente locato, escluso arredi, e terreni adiacenti al fabbricato in stato libero

Valore complessivo Euro 8.067.000,00 (Euro ottomilionisessantasette mila/00)

Di cui

**Valore proprietà terreni Fondazione Parco Tecnologico Padano c.f. 92535850157,
Euro 1.512.000,00 (Euro unmilione cinquecentododicimila /00)**

Valore proprietà superficaria fabbricato Parco Tecnologico Padano Srl c.f. 03575650969

Euro 6.555.000,00 (Euro seimilionicinquecentocinquantacinquemila/00)

Lotto 2 - TERRENI SAN FEREOLO, SANDONE – LODI

Terreni non adiacenti, stato libero

Valore complessivo proprietà Fondazione Parco Tecnologico Padano c.f. 92535850157,

Euro 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)

Conseguentemente il valore complessivo (Lotto 1+Lotto 2) di competenza alle due procedure risulta essere :

Fondazione Parco Tecnologico Padano c.f. 92535850157 – valore complessivo di mercato a base d’asta proprietà immobili Lotto 1 + Lotto 2 pari a **Euro 1.581.000,00 (Euro unmilione cinquecento ottantunomila /00)**

Parco Tecnologico Padano Srl c.f. 03575650969, valore complessivo di mercato a base d’asta proprietà superficaria fabbricato PTP - Lotto 1 **Euro 6.555.000,00 (Euro seimilione cinquecentocinquantaquattremila/00)**

ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Milano, 31 marzo 2025

Il perito estimatore
Ing. Ettore Gallone



Dettaglio allegati

Allegati Lotto 1 – Parte 1°

Allegato L1-1 :Estratto mappa catastale
Allegato L1-2b : Visura fabbricati fg 52 particella 327 sub 702 – PTP
Allegato L1-2b : Visura fabbricati fg 52 particella 536 – Area esterna
Allegato L1-2c : Visura fabbricati fg 52 particella 537 – Cabina elettrica
Allegato L1-2d : Visura terreni fg 52 particella 327 – PTP
Allegato L1-2e : Visura terreni fg 52 particella 536 – Fondazione
Allegato L1-2f : Visura terreni fg 52 particella 537 – Fondazione
Allegato L1-2g : Visura terreni fg 52 particella 294 – Fondazione
Allegato L1-2h : Visura terreni fg 52 particella 295 – Fondazione
Allegato L1-2i : Visura terreni fg 52 particella 497 – Fondazione
Allegato L1-2l : Visura terreni fg 52 particella 515 – Fondazione
Allegato L1-2m : Visura terreni fg 52 particella 516 – Fondazione
Allegato L1-2n : Visura terreni fg 52 particella 517 – Fondazione
Allegato L1-2o : Visura terreni fg 52 particella 518 – Fondazione
Allegato L1-2p : Visura terreni fg 52 particella 535 – Fondazione
Allegato L1-3a : Scheda catastale PTP
Allegato L1-3b : Elaborato planimetrico Area esterna
Allegato L1-3c : Scheda catastale Cabina elettrica

Allegati Lotto 1 – Parte 2°

Allegato L1-4a : Ispezione Fondazione PTP 1
Allegato L1-4b : Ispezione Fondazione PTP 2
Allegato L1-4c : Ispezione Fondazione PTP 3
Allegato L1-4d : Trascrizione del 04.04.2000 atto acquisto del 24.03.2000 Card Edil
Allegato L1-4e : Trascrizione del 25.07.2001 atto donazione a APAM del 16.07.2001
Allegato L1-4f : Trascrizione del 26.09.2001 atto cessione a titolo gratuito a ARAL del 14.09.2001
Allegato L1-4g : Trascrizione del 27.02.2006 atto cessione a titolo gratuito a PTP del 09.02.2006

Allegato L1-4h : Trascrizione del 12.11.2010 atto cessione a titolo gratuito a PTP del 09.11.2010
Allegato L1-4i : Trascrizione del 05.04.2012 atto retrocessione da APAM del 27.03.2012
Allegato L1-4l : Trascrizione del 05.04.2012 atto retrocessione sa ARAL del 27.03.2012
Allegato L1-4m : Iscrizione del 16.09.2024 ipoteca giudiziale Tribunale di Verona del 29.08.2024 – Fondazione+PTP
Allegato L1-4n : Trascrizione del 30.10.2024 sentenza apertura Liquidazione giudiziale Fondazione del 11.10.2024
Allegato L1-4o : Ispezione per nominativi PTP
Allegato L1-4p : Iscrizione del 09.07.2024 ingiunzione pagamento ICA del 14.01.2019 – PTP
Allegato L1-4q : Iscrizione del 11.07.2024 ingiunzione di pagamento ICA del 27.06.2024 – PTP
Allegato L1-4r : Trascrizione del 30.10.2024 sentenza apertura Liquidazione giudiziale PTP del 11.10.2024
Allegato L1-5a : Repertorio n. 104587 del 24.03.2000 acquisto area da Card Edil
Allegato L1-5b : Repertorio n. 121255 del 16.07.2001 cessione diritto superficie APAM
Allegato L1-5c : Repertorio n. 122663 del 14.09.2001 cessione diritto superficie ARAL
Allegato L1-5d : Repertorio n. 174596 del 09.02.2006 cessione diritto di superficie centro per la ricerca PTP
Allegato L1-5e : Repertorio n. 190196 del 27.03.2012 retrocessione diritto superficie APAM
Allegato L1-5f : Repertorio n. 190197 del 27.03.2012 retrocessione diritto superficie APAM 2
Allegato L1-5g : Repertorio 188102 del 09.11.2010 Estensione durata diritto di superficie centro per la ricerca PT

Allegati Lotto 1 – Parte 3°

Allegato L1-6a : Contratto di locazione immobiliare Consorzio Italiano Biogas 01.08.21-31.07.27 firmato
Allegato L1-6b : Modifica Contratto locazione Consorzio Italiano Biogas 01.08.21-31.07.27 CIB 01.03.2024 firmato
Allegato L1-6c : Contratto locazione Biotecnologie B.T. 01.01.15-31.12.20
Allegato L1-6d : Contratto locazione BSD Pharma 01.01.2022-31.12.2027
Allegato L1-6e : Contratto locazione CIB Service Srl 01.08.21-31.07.27 firmato
Allegato L1-6f : Contratto locazione Foreb 01.07.21-30.06.27
Allegato L1-6g : Contratto locazione Azelis 01.11.21-31.10.24 firmato
Allegato L1-6h : Contratto locazione ITS 01.07.2021-30.06.2027 firmato
Allegato L1-6i : Contratto locazione Lodi Export 01.07.21-30.06.27 firmato
Allegato L1-7 : Certificato destinazione urbanistica
Allegato L1-8a : Stralcio elaborati grafici variante CE 223-2002 - DIA del 11.05.2005
Allegato L1-8b : Stralcio CILA 22.10.2020

Allegati Lotto 1 – Parte 4°

Allegato L1-9 : Nulla Osta Inizio Attività del 29.08.2006
Allegato L1-10 : Verbale verifica periodica impianto messa a terra 8132-24 PTP
Allegato L1-11 : Stralcio Dichiarazioni Conformità Impianti
Allegato L1-12 : SCIA VVFF 400742 Prot 8116 02.09.2022
Allegato L1-13 : Attestazione Agibilità per silenzio assenso del 16.11.2020
Allegato L1-14 : Attestato Prestazioni Energetiche PTP
Allegato L1-15 : Documentazione fotografica

Allegati Lotto 2

Allegato L2-1: estratto mappa

Allegato L2-2a: visura TERRENI fg 51 particella 17 - FONDAZIONE

Allegato L2-2b: visura TERRENI fg 51 particella 36 - FONDAZIONE

Allegato L2-2c: visura TERRENI fg 51 particella 46 - FONDAZIONE

Allegato L2-2d: visura TERRENI fg 51 particella 50 - FONDAZIONE

Allegato L2-2e: visura TERRENI fg 51 particella 66 - FONDAZIONE

Allegato L2-2f: visura TERRENI fg 51 particella 115- FONDAZIONE

Allegato L2-3a: ispezione Fondazione PTP 1

Allegato L2-3b: ispezione Fondazione PTP 2

Allegato L2-3c: ispezione Fondazione PTP 3

Allegato L2-3d: trascrizione del 04.04.2000 atto acquisto del 24.03.2000 CARD-EDIL

Allegato L2-3e: iscrizione del 16.09.2024 ipoteca giudiziale tribunale di Verona del 29.08.2024 - FONDAZIONE+PTP

Allegato L2-3f: trascrizione del 30.10.2024 sentenza apertura liquidazione giudiziale FONDAZIONE del 11.10.2024

Allegato L2-4: Repertorio n. 104587 del 24.03.2000 Acquisto area da CARD EDIL

Allegato L2-5: Certificato destinazione urbanistica

Allegato L2-6 : Documentazione fotografica