
Giudice Delegato: **Dr.ssa Claudia GENTILI.**Curatore: **Dott. Luigi TARRICONE**Perito Estimatore: **Geom. Francesco BAZZANO.**

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO.

Il sottoscritto geom. Francesco Bazzano, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1327, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vercelli al n. 85, residente a Vercelli in Via Cerrone n. 7 e con studio a Trino in Corso Italia n. 94, riceveva comunicazione dal Curatore in data 06.09.2022, di essere stato nominato "Perito Estimatore" dei beni immobili inerenti il predetto fallimento.

Lo scrivente, per svolgere l'incarico ricevuto, eseguiva i necessari sopralluoghi e rilievi alla proprietà accertandone le dimensioni, la consistenza e lo stato; redigeva successivamente disegno dimostrativo dell'intera consistenza immobiliare, unito alla presente, al quale si farà riferimento di seguito scritto; effettuava visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Territorio di Vercelli in modo tale da individuare correttamente gli immobili in questione; eseguiva gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Germano Vercellese per accertarne la Destinazione Urbanistica e la regolare conformità; assumeva le informazioni di mercato con particolare riferimento a beni simili, divenuto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, intervengono a formare una valutazione, relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE CATASTALE.**a) CATASTO FABBRICATI****Comune di San Germano Vercellese:**

- Foglio 12 – Particella 173 – Sub. 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – consistenza 30 mq – superficie catastale 46 mq – Rendita Euro 66,62 – Località Regione Sarasso snc – piano T;

- Foglio 12 – Particella 173 – Sub. 3 – Categoria A/2 – Classe U – consistenza 8,5 vani – superficie catastale 170 mq – Rendita Euro 658,48 – Località Regione Sarasso snc – piano T/1;

- Foglio 12 – Particella 173 – Sub. 7 – Categoria A/3 – Classe U – consistenza 7,5 vani – superficie catastale 237 mq – Rendita Euro 383,47 – Località Regione Sarasso snc – piano T/1;

- Foglio 12 – Particella 173 – Sub. 8 – Categoria D/7 – Rendita Euro 13.532,80 – Località Regione Sarasso snc – piano T;

- Il tutto risulta altresì individuato a Catasto Terreni al foglio 12, particella 173 di ettari 2.31.40, in ditta come “Ente Urbano”.

Coerenze: a Nord particella 170, 171, 178, 180 e 150, ad Est Roggia, a Sud Ferrovia Milano – Torino, a Ovest particella 168 e 169.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

b) **CATASTO TERRENI**

Comune di San Germano Vercellese:

- Foglio 12 – Particella 150 – superficie 3.870 mq – Seminativo Irriguo – classe 3 – Reddito Dominicale € 23,98 – Reddito Agrario € 35,98;

Coerenze: a Nord particella 151, ad Est Roggia, a Sud particella 173, a Ovest particella 179 e 180.

- Foglio 12 – Particella 152 – superficie 90 mq – Seminativo Irriguo – classe 3 – Reddito Dominicale € 0,56 – Reddito Agrario € 0,84;

Coerenze: a Nord particella 91 e 92, ad Est Roggia, a Sud particella 150, a Ovest particella 149.

- Foglio 12 – Particella 155 – superficie 140 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 1,23 – Reddito Agrario € 1,30;

- Foglio 12 – Particella 157 – superficie 70 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 0,61 – Reddito Agrario € 0,65;

- Foglio 12 – Particella 159 – superficie 70 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 0,61 – Reddito Agrario € 0,65;

▪ Foglio 12 – Particella 161 – superficie 190 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 1,67 – Reddito Agrario € 1,77;

▪ Foglio 12 – Particella 163 – superficie 120 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 1,05 – Reddito Agrario € 1,12;

▪ Foglio 12 – Particella 165 – superficie 320 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 2,81 – Reddito Agrario € 2,97;

▪ Foglio 12 – Particella 167 – superficie 300 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 2,63 – Reddito Agrario € 2,79;

▪ Foglio 12 – Particella 169 – superficie 200 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 1,50 – Reddito Agrario € 1,86.

Formanti corpo unico (strada di accesso); **Coerenze:** a Nord particella 160, 162, 164, 154, 156, 158, 166, 168, ad Est particella 173 tutti del foglio 12 Catasto terreni, a Sud Ferrovia Milano – Torino, Ovest strada vicinale.

Il tutto intestato a [REDACTED]

c) CATASTO TERRENI

Comune di San Germano Vercellese:

▪ Foglio 12 – Particella 179 – superficie 1.200 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 8,99 – Reddito Agrario € 11,16; intestato a [REDACTED] proprietà 1/1;

Coerenze: a Nord particella 151, ad Est particella 150, a Sud particella 180, a Ovest particella 178.

Comune di San Germano Vercellese:

▪ Foglio 12 – Particella 180 – superficie 1.200 mq – Seminativo Irriguo – classe 2 – Reddito Dominicale € 8,99 – Reddito Agrario € 11,16; intestato a [REDACTED] proprietà 1/1;

Coerenze: a Nord particella 179, ad Est particella 150 e 173, a Sud particella 173, a Ovest particella 178.

TRASCRIZIONI A FAVORE (PROVENIENZE).

I beni sopra descritti sono pervenuti alla Ditta [REDACTED] come segue:

A. Nota di trascrizione n. 11097 R.G. e al n. 7550 R.P. del 15.11.2005.

Atto di compravendita, a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli, in data 10.11.2005 (rep. n. 111497/7198), con il quale i Signori [REDACTED] - vendono alla società [REDACTED] la quale acquista la piena proprietà dei seguenti immobili nel Comune di San Germano:
Catasto Fabbricati - Foglio 12, Particella 173, Subalterno 1-2-3-4-5-6.

B. Nota di trascrizione n. 11098 R.G. e al n. 7551 R.P. del 15.11.2005.

Atto di compravendita, a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli, in data 10.11.2005 (rep. n. 111497/7198), con il quale il Signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] la quale acquista la piena proprietà dei seguenti immobili nel Comune di San Germano:
Catasto Terreni - Foglio 12, Particella 161 - 163 - 165 - 155 - 157 - 159 - 167 - 169 - 150 - 152.

C. Nota di trascrizione n. 7080 R.G. e al n. 5385 R.P. del 19.09.2017.

Atto di trasformazione di società, a rogito Notaio Giuseppe Torelli di Vercelli, in data 07.09.2017 (rep. n. 16535/7668), con il quale la società [REDACTED] si è trasformata in società [REDACTED] trasferendo la piena proprietà dei seguenti immobili nel Comune di San Germano:
Catasto Terreni - Foglio 12, Particella 173 Ente Urbano di 23.140 mq.

- Foglio 12, Particella 150-152-155-157-161-163-165-167-169-159.

Catasto Urbano - Foglio 12, Particella 173, Sub. 2, C/6 di 30 mq - Foglio 12, Particella 173, Sub. 3, A/2 di 8,5 vani - Foglio 12, Particella 173, Sub. 7, A/3 di 7,5 vani - Foglio 12, Particella 173, Sub. 8, D7 - località Regione Sarasso.

La particella 179 sopra descritta è pervenuta ad [REDACTED] come segue:

Nota di trascrizione n. 5329 R.G. e al n. 4223 R.P. del 23.07.2012.

Atto di Permuta, a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli, in data 26.06.2012 (rep. n. 118605/10562), tra [REDACTED], con le particelle 170 e 179.

La particella 180 sopra descritta è pervenuta ad [REDACTED] come segue:

Nota di trascrizione n. 5330 R.G. e al n. 4224 R.P. del 23.07.2012.

Atto di Permuta, a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli, in data 26.06.2012 (rep. n. 118605/10562), tra [REDACTED], con le particelle 171 e 180.

ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Sui beni in questione gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

1) Nota di iscrizione n. 11099 R.G. e n. 2111 R.P. in data 15.11.2005.

Ipoteca volontaria atto notarile pubblico (concessione a garanzia di mutuo) a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli in data 10.11.2005 (rep. n. 111498/7199), a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] per complessive € 2.700.000,00 sui seguenti beni siti in Comune di San

Germano:

Catasto Urbano - Foglio 12, Particella 173, Sub. 6 - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 – insistente su terreno in mappa foglio 12 particella 173 Via Officina snc.

Catasto Terreni - Foglio 12, Particella 150 – 152.

2) Nota di iscrizione n. 9192 R.G. e n. 1068 R.P. in data 28.11.2018.

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo - atto giudiziale rep. 1243/2018 del 20.07.2018 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per complessive € 59.177,79,00 sui seguenti beni siti in Comune di San Germano:

Catasto Urbano - Foglio 12, Particella 173, Sub. 2 - 3 - 7 - 8 – insistente su terreno in mappa foglio 12 particella 173.

Catasto Terreni - Foglio 12, Particella 150 - 152 – 155 – 157 – 159 – 161 – 163 – 165 – 167 –

169.

TRASCRIZIONI CONTRO.

Nota di trascrizione n. 908 R.G. e al n. 715 R.P. del 01.02.2024.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento – Atto Giudiziario Tribunale di Vercelli in data 05.08.2022 (rep. 16/2022) a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] sui beni sopra descritti ciascuno per le

DIVISIBILITA' DEI BENI.

Lo scrivente ritiene di proporre l'immobile in DUE LOTTI (lotto 1 terreni e fabbricati di proprietà [redacted] e lotto 2 terreni di proprietà [redacted]).

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 [redacted]

La proprietà in questione è ubicata nel Comune di San Germano Vercellese in Regione Sarasso, si trova ubicata all'uscita del paese, in zona periferica a ridosso della ferrovia Milano – Torino, zona a carattere prevalentemente agricola ed era utilizzata dalla ditta [redacted] per la propria attività (*manufatti in legno*); l'intera consistenza immobiliare è composta da terreni e da fabbricati.

1) Terreni

- (Foglio 12, Particella 155 – 157 – 159 – 161 – 163 – 165 – 167 – 169)

Trattasi di terreni formanti corpo unico per complessivi 1.410 che compongono la strada di accesso al lotto sul quale insistono i fabbricati; trattasi di strada asfaltata avente una larghezza di circa mt 6 ed una lunghezza di circa mt 235; essa costeggia la Ferrovia Milano-Torino.

- (Foglio 12, Particella 150 – 152)

Trattasi di due appezzamenti di terreno situati a ridosso dell'area dei fabbricati sul lato nord; la particella 150 è all'esterno della recinzione che delimita l'intera proprietà (particella 173), ma è comunicante tramite cancello carraio, ha una superficie catastale di 3.870 mq; la particella 152 è parte di sponda lato strada di circa 90 mq catastali.

2) Fabbricati

La superficie fondiaria complessiva sulla quale insistono i fabbricati (mappale 173 del foglio 12) è di circa 23.140 mq catastali ed è formata otto corpi di fabbrica con area cortilizia di pertinenza; detta area ha forma regolare, è parzialmente delimitata da recinzione, presenta spazi di manovra con pavimentazione parte in ghiaietto, parte in cemento e parte in terra; l'accesso avviene direttamente dalla strada sterrata, di proprietà della ditta sopra descritta, mediante

cancello carraio in ferro.

Con riferimento all'elaborato grafico dimostrativo allegato alla presente relazione, dove in pianta i vari corpi di fabbrica componenti l'intero stabile vengono distinti da una lettera, si procede alla loro descrizione.

➤ Sub. 2, sub. 3 e sub. 7

Fabbricato a due piani fuori terra composto da due abitazione ed una autorimessa in parte realizzati sotto una ampia tettoia in ferro di 97 mq circa.

L'autorimessa (*sub. 2*) ha una superficie commerciale di circa 46 mq ed una altezza interna di circa 2,95 mt; realizzata in muratura intonacata e porta basculante in ferro.

Alloggio (*sub. 3*), disposto su due piani collegati da scala comune con altro alloggio, internamente composto da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio non comunicante; al primo piano due camere, bagno e due balconi. Superficie commerciale circa 205 mq.

Internamente presenta pavimenti in piastrelle e serramenti in legno.

Grado di manutenzione e conservazione scadente.

Alloggio (*sub. 7*), disposto su due piani collegati da scala comune con alloggio precedente, internamente composto da: al piano terra soggiorno, cucinino, tinello bagno, disimpegno e ripostiglio; al primo piano tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre balconi.

Pavimenti in piastrelle e serramenti in legno.

Grado di manutenzione e conservazione discreto.

➤ Sub. 8

▪ Fabbricato B.

Fabbricato fatiscente in parte demolito, disposto sul lato ovest della proprietà in prossimità dell'ingresso carraio; superficie originaria circa 80 mq.

▪ Fabbricato C.

Capannone di tipo prefabbricato in cemento armato, disposto a tre campate, avente un superficie complessiva di circa 2512 mq ed un'altezza interna di 9 mt; presenta tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati in cemento e muratura in blocchi di cemento, sei portoni d'accesso in metallo, pavimentazione in cemento. Sulla copertura sono posizionati sei blocchi

di pannelli fotovoltaici.

▪ Fabbricato D.

Trattasi locale dove sono situate le pompe idrauliche; superficie circa 20 mq, altezza mt 2,20.

▪ Fabbricato E1.

Tettoia aperta di tipo prefabbricato in cemento armato avente una superficie complessiva di circa 733 mq ed un'altezza interna di 7 mt. A fianco in aderenza piccola tettoia in muratura di circa 43 mq ed altezza di 6,20 mt. Anche nella suddetta tettoia sulla copertura sono posizionati due blocchi di pannelli fotovoltaici.

▪ Fabbricato E2.

Tettoia aperta con struttura portante formata da pilastri in cemento armato, orditura in legno e copertura in lastre; superficie di circa 350 mq ed un'altezza interna di 6,20 mt. Sulla copertura sono posizionati due blocchi di pannelli fotovoltaici.

▪ Fabbricato F.

Fabbricato adibito a cabina elettrica, realizzato in muratura, composto da due locali aventi rispettivamente un'altezza interna di mt 4,50 e mt 6 per complessivi 25 mq di superficie.

▪ Fabbricato G.

Trattasi di prefabbricato dentro al quale è posizionato l'impianto di trattamento termico per imballaggi in legno; superficie circa 65 mq, altezza mt 4,50.

▪ Fabbricato H.

esso si sviluppa ad un piano fuori terra risulta composto una tettoia a copertura del peso. La tettoia, formata da pilastri travi e copertura in cemento armato di tipo prefabbricato, per una superficie complessiva di circa 167 mq.

▪ Fabbricato I.

Trattasi di un fabbricato ad un piano fuori terra destinato a uffici, servizi e refettorio.

Internamente risulta composto da ingresso, tre locali ad uso ufficio, un servizio igienico ed un locale refettorio con accesso indipendente, il tutto per circa 138 mq di superficie commerciale. Esso presenta muri perimetrali in muratura a vista (uffici e servizio) e muri intonacati (refettorio); pavimenti in piastrelle di gres, serramenti in legno con vetro semplice, dotazione di impianti. Grado di finitura discreto.

ASTE GIUDIZIARIE®
▪ Fabbricato L.

Capannone con struttura in ferro ad arco, copertura in lastre di fibrocemento, tamponamento esterno in muratura, pavimento in cemento, portone in metallo.

Superficie commerciale circa 460 mq, altezza interna 7 mt.

▪ Fabbricato M.

Tettoia con struttura in ferro ad arco, copertura in lastre di fibrocemento, pavimento in cemento. Parte della tettoia si estende al di sopra del sub. 2 (autorimessa) e del sub. 3 (abitazione).

Superficie commerciale circa 97 mq, altezza interna 7 mt.

▪ Fabbricato N.

Basso fabbricato utilizzato come spogliatoio, wc e docce; superficie commerciale circa 33 mq per un'altezza interna di 2,70 mt.

LOTTO 2

- (Foglio 12, Particella 179 e 180)

Trattasi di due appezzamenti (di proprietà rispettivamente di

sono situati a Nord della particella 173 (fabbricati) formano corpo unico con la particella 150 sopra descritta. Essi sono accessibili direttamente dalla strada, sono incolti e venivano utilizzati come deposito di materiale dalla ditta stessa.

Lo stato generale di conservazione e di manutenzione dell'intero complesso immobiliare è da ritenersi comunque accettabile, anche se in caso di nuovo insediamento necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria e soprattutto la sostituzione del manto di copertura di quei fabbricati che attualmente presentano lastre di cemento-amianto e di una opportuna verifica e sistemazione di tutti gli impianti.

Si precisa che tutto quanto sopra descritto risulta anche specificato nell'elaborato grafico e nella documentazione fotografica allegati alla presente relazione

DESTINAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA.

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale di San Germano Vercellese sono

state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto:

- Autorizzazione Edilizia n. 22/94 del 29/10/1994 per intervento di demolizione di fabbricato accessorio (pericolante) come da richiesta prot. 2530 del 17/09/1994, prat. n. 59/94;
- D.I.A. prat. 2/2006 in data 24/02/2006 prot. 1058 per “posa bombola interrata per GPL con recinzione area con rete metallica”;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 06/2006 del 19/04/2006 per “realizzazione capannoni artigianali oltre ad opere edili varie in complesso immobiliare”;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 08/2008 del 23/07/2008 “costruzione di servizi igienici e locali adibiti al servizio dei lavoratori” – NON ESEGUITO;
- D.I.A. prot. 776 del 16/02/2009 per “sistemazione servizi igienici nei capannoni di lavorazione – trasformazione dell’attuale ripostiglio in locale refettorio - trasformazione dell’attuale ripostiglio e lavanderia in locale servizi igienici – sistemazione delle coperture – posa di canali gronda e pluviali in rame – opere murarie di tamponamento e coibentazione nel locale servizi igienici – collegamento allo scarico fognario esistente – opere varie di finitura”;
- SCIA prot. 680 del 15/02/2012 per “installazione impianto fotovoltaico aderente alla falda”;
- SCIA IN SANATORIA del 09/01/2014 prot. 65 per le “opere eseguite in difformità al PDC n. 06/2006 del 19/04/2006 e della DIA prot. 776 del 16/02/2009”;

Da quanto sopra esposto, vista la situazione dei luoghi, esaminate tutte le licenze suddette e le planimetrie catastali si può affermare che non si sono riscontrate particolari difformità.

Nel vigente P.R.G. del Comune di San Germano Vercellese i beni in questione sono individuati sulla tavola 2 “Rettifica alla Cartografia Piano Regolatore Generale Comunale” marzo 2016 e precisamente:

- particella 150: “aree attrezzate di nuovo impianto”, regolamentate dall’art.39 NTA.

ART. 39 - AREE DI NUOVO IMPIANTO DI TIPO D

Sono aree destinate esclusivamente all’insediamento di impianti produttivi di tipo artigianale, piccolo industriale e commerciale.

Sono localizzate dal P.R.G. due tipi distinti di aree:

1. AREE DI TIPO DI

Sono aree da urbanizzare in cui è possibile l’edificazione di impianti produttivi di cui al presente articolo da realizzarsi in presenza di strumento urbanistico nel rispetto dei seguenti indici:

*- altezza max ad eccezione di esigenze particolari
legate ai cicli produttivi = m 10.50*

- indice di utilizzazione fondiario = 0,50 mq/mq
- percentuale massima di aree per uso commerciale = 20% Sf
- reperimento di aree a soddisfacimento dello standard determinato ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. all'interno dell'area D1
- distanze minime dai confini = 1/2 dall'altezza massima.

In queste aree è ammessa la costruzione della casa a civile abitazione per il custode e/o il proprietario con la limitazione di altezza massima pari a m 10.50.

La costruzione deve essere limitata alle reali esigenze del nucleo familiare addetto e co-munque nella misura massima di mq 200 di superficie utile abitabile.

Per ciò che riguarda l'area soggetta a vincolo di inedificabilità, questa è da considerarsi, dal punto di vista urbanistico, al pari di una fascia di rispetto per cui vi è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, com-merciali e a destinazione agricola; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pe-donali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde e parcheggi pubblici, così come previsto dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i..

La realizzazione di tali interventi potrà avvenire a una quota superiore di un metro, che cautelativamente determina una fascia di rispetto di 80 metri, rispetto alla quota di TR=200 anni definita negli studi idraulici dello strumento urbanistico.

In fase esecutiva attraverso ulteriori verifiche idrauliche, che dovranno tenere conto di pa-rametri più cautelativi, si dovrà accertare la quota topografica necessaria al posizionamento degli insediamenti previsti.

- particella 173 (intera azienda): “impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione” regolamentate dall'art. 39 NTA.

AREE DI TIPO D2

ono aree di riordino di tipo produttivo destinate alla rilocalizzazione di impianti artigianali, commerciali e industriali esistenti già urbanizzati.

L'intervento edilizio si attua, nel rispetto dei limiti imposti per le aree di tipo D1, median-te concessione edilizia convenzionata per il reperimento delle aree destinate a servizi nel-la misura pari a 10% della superficie fondiaria.

- particella 152: “aree destinate ad attività agricole”

- particella 155 – 157 – 159 – 161 – 163 – 165 – 167 – 169 (strada): “fascia di rispetto ferroviario”

- particella 179 – 180: “aree destinate ad attività agricole”.

ART. 40 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE DI TIPO E

Sono le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come fun-zione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Il Piano promuove la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tu-tela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavora-tori agricoli.

In queste zone sono consentite abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- abitazioni per diretti coltivatori della terra;
- stalle, porcilaie, edifici per allevamenti;
- silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi;
- abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi di cui al comma 10° dell'art. 25 della L.R. n° 56/77, L.R. 03/2013 e 17/2013 nonchè nei casi in cui il concessiona-rio abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 22 febbraio 1977 n° 15; per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Il rilascio della Concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole, è su-bordinato alla presentazione al Sindaco di un Atto di impegno dell'avente titolo che preveda il mantenimento della

destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77, L.R. 03/2013 e 17/2013 per l'inosservanza degli impegni assunti; l'Atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. In tutte queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative Concessioni possono essere ottenute, dai soggetti ed in base alle indicazioni contenute nel 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, 03/2013 e 17/2013.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suindicati il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Ufficiale Sanitario, o da altro Ente o personale delegato dal Sindaco, finalizzata in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione o smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, fino alla individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potranno essere localizzate esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle preesistenti (adeguandone l'estensione) a queste condizioni:

a) che non esistano residenze rurali, ad eccezione di quelle del conduttore, per un raggio di 150 m e 450 m per le aree sottovoventi ai venti dominanti;

b) che distino non meno di 450 m dal limite delle aree urbane, e cioè delle aree assoggettate a trasformazione urbanistica ed edilizia dal presente P.R.G. a destinazione residenziale, produttiva, commerciale ed a servizi.

La realizzazione della fascia piantumata attorno alle porcilaie è condizione per il rilascio del Permesso anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti, ecc.).

Le aree extraurbane sono classificate secondo le colture agrarie in atto o di progetto. Ad esse si applicano i seguenti indici:

a) terreni a colture orticole o floricole specializzate : 0.03 mc/mq

b) terreni a colture legnose specializzate : 0.03 mc/mq

c) terreni a seminativo ed a prato permanente : 0.01 mc/mq

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale legno annessi ad aziende agricole in misura non superiore a 5 ettari per azienda : 0.01 mc/mq

e) terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda : 0.001 mc/mq

altezza massima $H = m 7$

distanza tra i confini $Dc = m 10$

rapporto di copertura $Rc = 1/3$;

Il rapporto di copertura deve essere applicato sulla superficie del lotto in cui vengono concentrati sia il volume residenziale sia le strutture produttive dell'azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 3° comma punto 2) lettera b) e c) del presente articolo.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di Km 10.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc e previa esplicita autorizzazione dei Comuni interessati nelle forme e nei modi di legge.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede al rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti del presente articolo, deve risultare da apposito Atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinati a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. A scopo residenziale sono ammessi sugli edifici esistenti in zona agricola, che alla data di adozione del presente Piano abbiano i requisiti di superficie utile residenziale e che non risultino destinati a residenza rurale secondo quanto previsto dal precedente comma, i seguenti

interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ampliamenti fino al 60% della superficie utile, ricavata esclusivamente nei volumi agricoli contigui e in allineamento con gli stessi, a condizione che l'alloggio ampliato non superi complessivamente i 200 mq e non comporti la realizzazione di una distinta unità immobiliare.

La costruzione di impianti per la conservazione (salvo quelli strettamente necessari alla corretta conduzione delle aziende agricole), lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni (salvo quelli strettamente necessari alla commercializzazione del fondo stesso), degli imprenditori agricoli singoli o associati può avvenire esclusivamente nelle aree industriali, artigianali esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.

La messa a coltura di aree a risaia è consentita a partire da una distanza minima di m 150 dalle aree edificate e/o edificabili secondo le previsioni del P.R.G. Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, L.R. 03/2013. e L.R. 17/2013.

Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi della art. 18 comma 2 L. 47/85, è allegato alla presente relazione.

VALUTAZIONE.

L'attuale valutazione dei beni sopra descritti, viene espressa considerando:

- le caratteristiche **intrinseche** degli stessi come prima evidenziate (ubicazione, tipo, consistenza, stato, destinazione, ecc.);
- quei fattori **estrinseci** che intervengono in una stima di questo tipo (la destinazione urbanistica, la conformità, la possibilità di ampliamenti nonché di cambio della destinazione d'uso, ecc.);
- tutti quegli elementi che si possono considerare comparativi, derivati da vendite di immobili simili;
- la situazione immobiliare di mercato della zona in cui i beni sono ubicati analizzando la domanda e l'offerta che propone, il momento economico specifico dei vari settori di appartenenza.

Nella fattispecie siamo in presenza di un complesso immobiliare di non facile alienazione se rapportato alla situazione economica generale di questo periodo ed alle sue specifiche caratteristiche e soprattutto alla sua consistenza.

Gli edifici esistenti sono quasi tutti di non recente edificazione e pertanto necessitano comunque di interventi di manutenzione; infine da tenere in considerazione quei fabbricati che hanno la copertura in lastre di cemento-amianto, la quale in caso di sostituzione andrà ad incidere notevolmente sui costi.

Dopo quanto esposto, il sottoscritto ritiene che il congruo valore degli immobili descritti in precedenza, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nella consistenza attuale, sia il seguente:

	dest. d'uso	u.m.	sup.		euro/mq	=	valore
FABBRICATO "B"	deposito	mq	80,00	x	€ 0,00	=	€ 0,00
FABBRICATO "C"	capannone	mq	2512,00	x	€ 250,00	=	€ 628.000,00
FABBRICATO "D"	pompe	mq	20,00	x	€ 0,00	=	€ 0,00
FABBRICATO "E1"	tettoia	mq	733,00	x	€ 150,00	=	€ 109.950,00
FABBRICATO "E2"	tettoia	mq	357,00	x	€ 120,00	=	€ 42.840,00
FABBRICATO "F"	cabina ENEL	mq	27,00	x	€ 150,00	=	€ 4.050,00
FABBRICATO "G"	imballaggio	vedasi tabella inventario beni mobili					
FABBRICATO "H"	tettoia-peso	mq	145,00	x	€ 120,00	=	€ 17.400,00
FABBRICATO "I"	uffici	mq	158,00	x	€ 250,00	=	€ 39.500,00
FABBRICATO "L"	capannone	mq	454,00	x	€ 100,00	=	€ 45.400,00
FABBRICATO "M"	tettoia	mq	97,00	x	€ 60,00	=	€ 5.820,00
FABBRICATO "N"	servizi-spogl.	mq	30,00	x	€ 200,00	=	€ 6.000,00
SUB. 2	rimessa	mq	46,00	x	€ 100,00	=	€ 4.600,00
SUB. 3	abitazione	mq	170,00	x	€ 250,00	=	€ 42.500,00
SUB. 7	abitazione	mq	235,00	x	€ 250,00	=	€ 58.750,00
TOTALE							€ 1.004.810,00

TERRENO	strada	mq	1410,00	x	€ 3,00	=	€ 4.230,00
TERRENO	Mapp. 150	mq	3870,00	x	€ 15,00	=	€ 58.050,00
TERRENO	Mapp.152	mq	90,00	x	€ 2,00	=	€ 180,00
TOTALE							€ 62.460,00

TOTALE LOTTO 1 € 1.067.270,00

TERRENO	Mapp. 179	mq	1200,00	x	€ 3,00	=	€ 3.600,00
TERRENO	Mapp.180	mq	1200,00	x	€ 3,00	=	€ 3.600,00
TOTALE LOTTO 2							€ 7.200,00