

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA FALLIMENTARE: R.G.E. n. 31/2005

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

Cava de' Tirreni, 15/07/2022



Il Professionista Incaricato

Arch. Paola Gabriella Iemma



1) PREMESSA

A seguito di istanza n. 006 del 11/02/2022 per la nomina di un perito estimatore presentata dal curatore avv. Bartiromo Tommaso, il G.D. Dott.ssa Bianca Manuela Longo con provvedimento del 16/02/2022 autorizza la nomina della sottoscritta Arch. Paola Gabriella Iemma, nata a Salerno il 12/03/72, C.F. MMIPGB72C52H703P, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1818 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Nocera Inferiore, con studio professionale sito in Cava de' Tirreni alla Via V. Veneto n.350, **Esperto stimatore per la stima dell'opificio industriale sito in Santa Giuletta sito alla Via Emilia (PV)**; la sottoscritta accetta l'incarico tramite pec del 21/02/2022.

Dopo l'esame degli atti di causa, in particolare nella "Relazione Preliminare sull'immobile sito nel Comune di Santa Giuletta (PV), sullo stato dello stesso e sulla sua liquidazione" redatta dal curatore Avv. Tommaso Bartiromo, si legge che: *"...con la nuova stima il tecnico da nominarsi dovrà verificare tutte le problematiche concernenti la commerciabilità del bene, sia in considerazione della segnalata situazione di inquinamento ambientale, sia di problematiche di tipo amministrativo"*.

In data 30/05/2022 perviene l'Offerta Irrevocabile d'Acquisto formulata dalla società semplice Agricola [REDACTED] con la quale la predetta società agricola, manifesta il proposito di acquistare i terreni agricoli ed i fabbricati rurali, pertanto il curatore avv. Tommaso Bartiromo chiede autorizzazione al GD *"di far operare dal Consulente Tecnico stimatore arch. Iemma uno stralcio della perizia e valutazione dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali da effettuare separatamente rispetto a quella inerente lo stabilimento industriale"*; ottenendo tale autorizzazione dal GD con provvedimento del 06/06/2022.

2) OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza.

Previa autorizzazione richiesta tramite pec il 25/02/2022 al G.D. Dott.ssa Bianca Manuela Longo per poter effettuare il sopralluogo nel comune di Santa Giuletta (PV), a seguito di comunicazione al Curatore Avv. Tommaso Bartiromo, al geom. [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta si fissava il primo accesso sui luoghi

oggetto della presente, ovvero in Santa Giuletta (PV) alla via Emilia, per il giorno 21 marzo 2022 alle ore 12:00.

Recatosi sui luoghi suddetti la sottoscritta ha incontrato il Custode giudiziario del fallimento Avv. Vincenzo Toscano e il suo coadiutore sig. [REDACTED] che hanno consentito l'accesso presso i beni oggetto di causa; erano altresì presenti l'avv. Tommaso Bartiromo in qualità di Curatore, il geom. [REDACTED] quale responsabile dell'ufficio tecnico di Santa Giuletta, l'arch. Giuseppe Adinolfi in qualità di collaboratore della sottoscritta.

La sottoscritta verificata l'esatta ubicazione degli immobili procedeva alle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico dei beni per l'espletamento dell'incarico.

Nel raffrontare le planimetrie catastali e l'attuale consistenza immobiliare si è rilevata una difformità tra la sagoma attuale del complesso e quella di cui allo stralcio catastale.

Successivamente si continuavano i rilievi visionando i terreni facenti parte del complesso, la zona adibita ad ex depuratore, i bacini di decantazione e della cascina esistente, riscontrando alcune difformità.

Infine si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Giuletta, dove provvedeva a:

- Rilevare la destinazione di uso corrente;
- Estrarre copia della documentazione urbanistica;

Concluse le operazioni peritali in risposta al mandato conferitole, la sottoscritta si riserva di effettuare ulteriori accessi qualora fossero necessari.

3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Santa Giuletta è un comune italiano di circa 1.600 abitanti della Provincia di Pavia in Lombardia. Si trova nell'Oltrepò Pavese, si estende parte in collina, parte nella pianura sottostante. I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da terreni ubicati in quest'ultima zona per una superficie complessiva di HA 57.42.47 distinti al Catasto Terreni e Fabbricati, parte al Foglio 1, parte al Foglio 4 e parte al Foglio 6.

Nell'immagine sottostante è riportato un inquadramento generale dei beni oggetto di stima.



600m

— PROPRIETA' EX-
— COMUNE DI SANTA GIULETTA

1:20,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito si riporta l'individuazione dei terreni facenti parte del Foglio n.1.

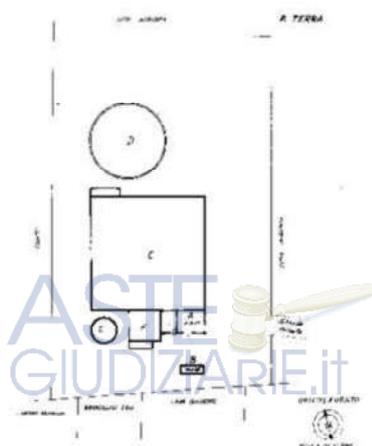
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sul mappale 322 è individuato l'impianto di depurazione ed è individuato come immobile di categoria D1. L'impianto di depurazione esistente riguarda i liquami che provenivano dallo stabilimento industriale ex-[REDACTED]. E' strutturalmente indipendente da quest'ultimo con la funzione di depurazione delle acque impiegate nel ciclo produttivo dello stabilimento industriale. La proprietà è ubicata in un contesto agricolo a circa m 1.200 dall'opificio e non è raggiungibile da nessuna arteria urbana o extraurbana ma solo da strada interpodereale. Le opere principali in cemento armato fanno riferimento ad una vasca a pianta rettangolare per l'ossidazione, e da altra vasca in cemento armato di sedimentazione finale a pianta circolare. La vasca rettangolare presenta una lunghezza esterna di circa m 30,00, una larghezza totale esterna di circa m 31,00, la vasca circolare presenta un diametro di circa 19 m, lo spessore delle pareti è di 25 - 30 cm; Oltre le strutture in cemento armato per la realizzazione delle "vasche", sul lato sud è stata realizzata una struttura di circa 110 mq, dove sono stati collocati i quadri elettrici e le apparecchiature necessarie alla depurazione. L'impianto di depurazione, come sopra descritto, è stato autorizzato dall'Amministrazione Comunale di Santa Giuletta con concessione edilizia n.23/81 del 04/04/1981 per la realizzazione di fabbricati e vasche di depuratori per scarichi industriali, e permesso di agibilità rilasciato in data 06/07/1984.

Vista del depuratore, in disuso, dello stabilimento ex-Vinal



Planimetria catastale del depuratore



- L'ampia area in località Zerba è compresa tra la strada vicinale degli Erbatici e la Via Cascina San Fubbiano, ad Ovest, la strada vicinale della Straghetta, a Nord, la strada comunale delle Saline, ad Est, e la Via Melegazza a Sud; su tale area sono presenti fabbricati rurali (Cascina Costanza) e attrezzature tecnologiche private (acquedotto comunale) ed è distinta al Catasto Terreni come segue:

FG. 4, MAPP. 61 HA 10.53.49

FG. 4, MAPP. 62 HA 0.25.11

FG. 4, MAPP. 63 HA 1.45.28

FG. 4, MAPP. 67 HA 0.39.62

FG. 4, MAPP. 60 HA 0.46.56

FG. 4, MAPP. 91 HA 0.65.11

FG. 4, MAPP. 55 HA 0.48.52

FG.4, MAPP. 54 HA 0.37.72

FG. 4, MAPP. 53 HA 0.29.91

FG. 4, MAPP. 52 HA 0.23.27

FG. 4, MAPP. 82 HA 0.11.64

FG. 4, MAPP. 123 HA 0.11.64

FG. 4, MAPP. 83 HA 0.23.28

FG. 4, MAPP. 43 HA 0.66.54

FG. 4, MAPP. 66 HA 11.92.20



Stralcio catastale del Foglio 4

ALL'INTERNO DI QUESTO CORPO SI TROVA IL MAPP. 56 DI PROPRIETA' DI TERZI;

All'interno di questo appezzamento di terreno si trova la Cascina "Costanza" precisamente

individuata nel N.C.T. al fg.4 p.lla 62 come “Fabbricato rurale”. E’ la classica cascina, realizzata nei primi anni del novecento, individuata come “Dimore a corte monoaziendali”; ha una forma a “C” dove sul fronte centrale insiste il fabbricato principale (la casa padronale) con area di sedime di circa mq 210 ed un’altezza di circa 10 m, ben individuato per la sua sagoma costruttiva di dimora borghese, lateralmente, sulla destra, le stalle con sovrastante fienili e locali chiusi mentre sulla sinistra, a forma di porticato, il deposito di attrezzi, trattori e fienili. Il fabbricato principale ha struttura in muratura portante ed è composto da tre piani fuori terra con copertura in legno e tegole in coppi ed embrici. Le facciate sono rivestite in parte in mattoni a faccia a vista e in parte intonacate e rifinite con pittura a calce. Anche i fabbricati laterali sono completamente realizzati in muratura con mattoni in cotto a faccia a vista; la copertura in coppi ed embrici è presente sul fabbricato di sinistra mentre è completamente crollato il tetto su quello di destra. Le condizioni di tutto il complesso aziendale sono pessime, anche perchè oggi è in stato di completo abbandono, si rileva la necessità di una ristrutturazione strutturale e architettonica. La Cascina è individuata nel certificato di destinazione urbanistica come:”Ambito di riconversione Urbana – ARU2”; la perimetrazione del suddetto ARU2 comprende anche altri corpi di fabbrica realizzati successivamente alla Cascina. I suddetti volumi hanno struttura in telaio di cls armato, tompagnatura in muratura e copertura a tetto in legno con sovrastante copertura in elementi prefabbricati. Ricadono parte nella particella 66 e parte nella particella 63 e ricadono insieme alla Cascina, nel PGT, nella perimetrazione dell’ARU2.



Vista d'ingresso alla Cascina Costanza



Muro di recinzione su strada comunale

I terreni appartenenti a questo appezzamento di terreno sono per la maggior parte coltivati a frumento e parte di essi ricadono in “Ambito di boscato” per la presenza di lotti di terreno con alberature miste, cioè formati da più specie differenziate per età delle piante ed è questa pertanto una zona protetta e vincolata.



Muro di recinzione sui campi



Vista dei campi coltivati e dei locali costruiti nelle adiacenze della Cascina Costanza

Sul mappale 63 è presente una struttura dell'acquedotto comunale che non risulta riportata in mappa. Come riferisce il responsabile dell'ufficio tecnico geom. [REDACTED] tale struttura è stata costruita intorno alla metà degli anni novanta ed interessa una superficie all'incirca di mq 1.350.



Acquedotto comunale costruito sul mappale 63

- Di seguito si riporta l'individuazione dei terreni facenti parte del Foglio n. 6



*Ortofoto dei terreni(in giallo) definiti al Foglio 6
(in rosso) l'opificio industriale ex-*



Stralcio catastale del Foglio 6



Vista aerea dei terreni definiti al Foglio n. 6

- L'area compresa tra la SS 10 Padana Inferiore e la linea ferroviaria Alessandria-Piacenza è distinta al Catasto Terreni come segue:

FG. 6 MAPP. 119 HA 0.45.52;

FG. 6 MAPP. 123 HA 0.82.89

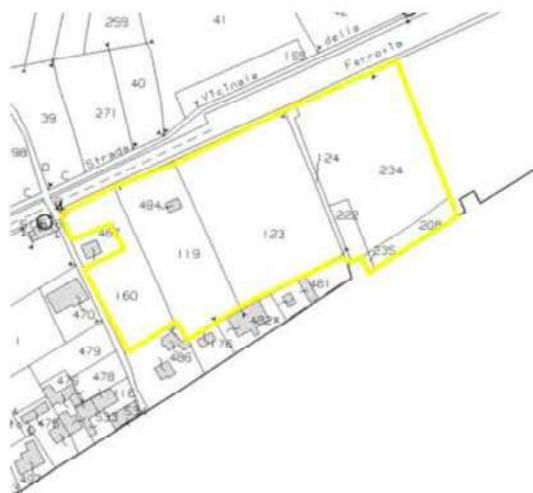
FG. 6, MAPP. 124 HA 0.03.67

FG. 6 MAPP. 160 HA 0.33.50

FG. 6 MAPP. 208 HA 0.08.47

FG. 6 MAPP. 222 HA 0.04.94

FG. 6 MAPP. 234 HA 0.75.26



Stralcio catastale del Foglio 6

Sul mappale 119 è stata costruita dalla ditta ████████ spa la cabina di decompressione del gas metano con licenza n. 21/74 in data 03/05/1974, attualmente tale struttura è in totale stato di abbandono ed è ricoperta completamente dalla vegetazione. Denunciata all'UTE di Pavia in data 28/09/1988 n.0088548, distinta al foglio 6 mappale 628, come si evince dall'atto notarile del 25/05/2005 con repertorio 280904/39211 ad oggi tale mappale è riportato con il numero 494 inserito all'interno del mappale 119 ma risulta intestato a terzi.



Terreni incolti vista dalla Via Emilia



Terreni coltivati visti dalla Ferrovia



Cabina del gas metano

- L'area in località Ferrovia, retrostante l'opificio industriale ex-Vinal, ed il cui accesso è ubicato lungo la strada vicinale della Nocetta è distinta al Catasto Terreni come segue:

FG. 6 MAPP. 264 HA 0.38.29

FG. 6 MAPP. 265 HA 0.04.73

FG. 6, MAPP. 92 HA 0.29.80

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio catastale del Foglio 6



Terreni coltivati - vista dalla strada della Nocetta

I terreni ricadenti in tale area sono coltivati a frumento e sono ben serviti dalla strada vicinale della Nocetta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) VINCOLI DEI TERRENI

La maggior parte dei terreni è coltivata da terzi. In particolare i terreni che ricadono nel Foglio Catastale 1, i mappali: 20,21,22,23,24,25,26,27,28,35,36,37,38,51,52,53,58,64,73,75, e nel Foglio Catastale 4 i mappali: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 41, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 63, 66, 79, 82, 83, 91, 110, 123, 128 sono concessi in fitto per una superficie di circa ha 50,69 ad esclusione della cascina, del depuratore, dei bacini di decantazione e del terreno a questo circostante, a [REDACTED] nata ad [REDACTED] e residente a [REDACTED] a mezzo di contratto cumulativo di fitto di terreni agricoli registrato a Voghera l'11.11.2005.

5) IDENTIFICATIVI URBANISTICIE CATASTALI

I terreni oggetto di stima sono riportati di seguito in un dettagliato schema suddiviso per fogli catastali, dove vengono riportati sia gli identificativi catastali sia la destinazione urbanistica dei terreni stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI RIPORTATI IN N.C.T. FOGLIO 1						
N.	ZONA URBANISTICA	FOGLIO	MAPPALE	TIPOLOGIA	QUALITA'	SUPERFICIE
1	Tessuto agricolo-TA	1	20	terreno	seminat.	7.425
2		1	21	terreno	seminat.	6.286
3		1	23	terreno	seminat.	3.099
4		1	24	terreno	seminat.	981
5		1	25	terreno	seminat.	3.055
6		1	26	terreno	seminat.	3.108
7		1	27	terreno	seminat.	12.879
8		1	28	terreno	seminat.	11.534
9		1	35	terreno	seminat.	26.978
10		1	36	terreno	seminat.	1.008
11		1	37	terreno	seminat.	7.145
12		1	38	terreno	seminat.	26.524
13		1	51	terreno	seminat.	28.929
14		1	52	terreno	seminat.	3.346
15		1	53	terreno	seminat.	28.238
16		1	58	terreno	seminat.	3.898
17		1	64	terreno	seminat.	1.975
18		1	73	terreno	seminat.	812
19		1	75	terreno	seminat.	809

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI RIPORTATI IN N.C.T. FOGLIO 4						
20	Tessuto agricolo-TA	4	12	terreno	seminat.	2.600
21		4	13	terreno	seminat.	2.134
22		4	14	terreno	seminat.	3.407
23		4	16	terreno	seminat.	12.762
24		4	17	terreno	seminat.	1.977
25		4	41	terreno	seminat.	15.937
26	Ambito di elevato contenuto naturalist. TAE	4	42	terreno	sem. arb.	8.328
27	Ambito di Boscato-AB	4	43	terreno	sem. arb.	6.654
28	Ambito di elevato contenuto naturalist. TAE	4	44	terreno	sem. arb.	2.260
29		4	45	terreno	vigneto	2.488
30	Tessuto agricolo-TA	4	52	terreno	sem. arb.	2.327
31		4	53	terreno	seminat.	2.991
32		4	54	terreno	seminat.	3.772
33		4	55	terreno	seminat.	4.852
34		4	60	terreno	seminat.	4.656
35	In parte Tessuto agricolo-TA e in parte in Ambito di Boscato	4	61	terreno	sem. arb.	105.349
36	Ambito di riconversione urbana-ARU	4	62	terreno	fabb.rur.	2.511
37	Tessuto agricolo-TA	4	63	terreno	sem. arb.	14.528
38	In parte Tessuto agricolo-TA e in parte in Ambito di Boscat	4	66	terreno	sem. arb.	119.220
39	Ambito di Boscato-AB	4	67	terreno	prato	3.962
40	Tessuto agricolo-TA	4	78	terreno	sem. arb.	6.077
41		4	79	terreno	seminat.	3.200
42		4	82	terreno	sem. arb.	1.164
43		4	83	terreno	sem. arb.	2.328
44		4	90	terreno	vigneto	2.600
45		4	91	terreno	seminat.	6.511
46		4	110	terreno	seminat.	6.328
47		4	123	terreno	sem. arb.	1.164
48	Ambito di elevato contenuto naturalist. TAE	4	127	terreno	sem. arb.	2.340
49	Tessuto agricolo-TA	4	128	terreno	seminat.	2.034
	Ambito di elevato					
IMMOBILI RIPORTATI IN N.C.E.U. FOGLIO 4						
		4	322	Immobile	D1	5.547

IMMOBILI RIPORTATI IN N.C.T. FOGLIO 6						
51	Tessuto agricolo-TA	6	92	terreno	seminat.	2.980
52	Ambito di Trasformazione Produttivo - ATP2	6	119	terreno	sem. arb.	4.552
53		6	123	terreno	sem. arb.	8.289
54		6	124	terreno	seminat.	367
55		6	160	terreno	sem. arb.	3.350
56		6	208	terreno	sem. arb.	847
57		6	222	terreno	vigneto	494
58		6	234	terreno	vigneto	7.526
59		Tessuto agricolo-TA	6	264	terreno	sem. arb.
60	6		265	terreno	seminat.	473

6) CONFORMITA' CATASTALE

La Cascina Costanza distinta in NCEU al foglio 4 mapp. 62 è riportata in mappa ed è individuata come Fabbricato Rurale; ma non risulta agli atti la planimetria catastale in quanto trattasi di un fabbricato rurale costruito ante '67 e per questa tipologia edilizia non si richiedeva la planimetria catastale. Nel Decreto Salva Italia (D.L. n. 201/2011) all'art. 13, comma 14-ter si prevede l'obbligo di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali ancora regolarmente iscritti al Catasto Terreni, pertanto per tale immobile è necessaria la planimetria catastale.



- Al foglio 4 ai mappali 63 e 66 sono stati costruiti dei corpi di fabbrica realizzati ante '67, in adiacenza alla Cascina Costanza, che consistono in depositi, tettoie, fienile, ricovero

automezzi, è presente anche una torretta per l'impianto elettrico, ma nessuno di questi manufatti risulta accatastato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sovrapposizione Ortofoto-Catastale del mapp 62 Vista della Cascina e dei corpi di fabbrica aggiuntivi

- Sul terreno identificato al mappale 119 del Foglio 6 è stata costruita la cabina di decompressione del gas metano con licenza n. 21/74 in data 03/05/1974. Denunciata all'UTE di Pavia in data 28/09/1988 n.0088548, distinta al foglio 6 mappale 628, come si evince dall'atto notarile del 25/05/2005 con repertorio 280904/39211 ad oggi tale mappale è riportato con il numero 494 inserito all'interno del mappale 119; il mappale 494, accatastato come categoria D1, risulta intestato a terzi.

-Sul mappale 63 del Foglio 4, identificato per qualità come Seminativo Arborato, è stato realizzato un impianto dell'acquedotto comunale che non risulta riportato nella mappa catastale ed occupa una superficie di circa mq. 1.350. Si dovrà redigere un frazionamento per poter incorporare tale superficie dal mappale 63 di proprietà ex-Vinal;

-Su parte del mappale 42 e 136, Foglio 4, ricadono i bacini di decantazione delle acque reflue dell'opificio ex-Vinal; la superficie della vasca non va a incidere sulla totalità della superficie delle particelle e pertanto non cambia la categoria nè la rendita catastale; trattandosi di vasche non annesse ad un impianto di depurazione non è richiesto l'accatastamento.

Tutte queste incongruenze rilevate, a parere della scrivente, andrebbero regolarizzate e corrette, redigendo nuovi frazionamenti.

7) CONFORMITA' URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Per il mappale 322 Foglio 4 risulta Concessione edilizia n.23/81 del 04/04/1981 per la realizzazione di fabbricati e vasche di depuratori per scarichi industriali, e permesso di agibilità rilasciato in data 06/07/1984. I grafici allegati alla Concessione edilizia non sono conformi né allo stato di fatto né alla planimetria catastale.
- I corpi di fabbrica costituenti il complesso “Cascina Costanza” risultano tutti realizzati ante '67, pertanto legittimi.
- Sul mappale 119 Foglio 6 è stata costruita la cabina di decompressione del gas metano con licenza n. 21/74 in data 03/05/1974.

8) DESTINAZIONE URBANISTICA

Sia l'area distinta al foglio catastale n.1 che parte dell'area distinta al foglio catastale 4 rientrano all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT, tra le aree del TESSUTO AGRICOLO – TA, e come stabilisce l'art. 69 delle NTA : *“Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente. In merito all'attività edificatoria sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli”*.

-L'area dove è ubicata la Cascina Costanza insieme ad una piccola parte delle particelle 63 e 66, dove sono stati realizzati: silos, depositi, un locale della linea elettrica, a ridosso della stessa particella 62 (particella della Cascina Costanza), ricade in ambito urbanistico, nel PGT, AMBITO DI RICONVERSIONE URBANA –ARU; com'è stabilito al punto 6 dell'art. 29 delle NTA, l'Amministrazione Comunale può riconoscere ai soggetti proponenti

l'iniziativa in tali ambiti adeguate forme di "incentivazione urbanistica", che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, nei limiti quantitativi, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi.



Scheda allegata alle NTA del Piano di Governo del Territorio

-L'area ad Est del Depuratore ricade in ambito urbanistico, nel PGT - AMBITO DI ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO (TAE), com'è stabilito all'art. 78 delle NTA "Trattasi di un ambito correlato alla filiera produttiva della dismessa ditta "Vinal", nel quale sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione. Gli obiettivi della tutela riguardano: la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso.. L'"Ambito di elevato contenuto naturalistico (TAE)" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68."

-Parte dei terreni che sono distinti al foglio catastale n. 4 ricadono in ambito urbanistico, nel PGT in AMBITO BOSCATO (AB); Secondo quanto stabilito dall'art. 76 delle NTA: "Trattasi di numerosi ambiti prevalentemente ubicati in contesto collinare, in cui è sorta una vegetazione avente caratteri di elevata naturalità, per la quale deve essere perseguita la tutela assoluta, finalizzata alla protezione del verde, al mantenimento e al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.... La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione dal dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.... In assenza di piani di

assestamento sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi. L' "Ambito boscato (AB)" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

-La maggior parte dei terreni distinti in Catasto Terreni al foglio n. 6, rientrano all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT, tra le aree AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO – ATP 2, pertanto l'indirizzo attuativo dello strumento urbanistico è quello di consolidamento dell'attuale polo produttivo Frazione Orto. L'estensione territoriale di tale ambito è 19.505 mq, con un indice di utilizzazione territoriale di 0,60 mq/mq, con un indice di utilizzazione con trasfer. Edificatorio territoriale di 0,65 mq/mq, superficie lorda di pavimento massima è 11.703 mq, altezza massima dei fabbricati è di 10 m, numero massimo dei piani fuori terra 2.



Scheda allegata alle NTA del Piano di Governo del Territorio

9) PROCEDIMENTO E CRITERI DI STIMA

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni e della Cascina al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il metodo adottato dalla scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In tal proposito di seguito verrà descritto il calcolo della consistenza facendo riferimento alla Superficie Commerciabile del bene.

Al fine di ricavare un prezzo unitario di mercato di beni analoghi, si sono reperite informazioni tramite fonti indirette e fonti dirette rappresentate come di seguito.

Fonti indirette:

1. Valori di mercato riportati dall'Agenzia delle Entrate, valori agricoli medi della provincia di Pavia aggiornati al 22/01/2019

si precisa che il comune di Santa Giuletta rientra tra le regioni agrarie distinte al n.2 – Colline settentrionali dell'Oltrepo pavese;

Fonti dirette:

2. Rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locali e dalle comunicazioni di offerta riportate sui siti web e/o pubblicazioni specializzate. I valori di mercato sono stati "corretti" con una riduzione del 15%, in ragione sia dello sconto medio praticato nelle transazioni immobiliari nella misura rilevabile dagli studi di settore (quali i rapporti del Sole 24 ore, Osservatorio immobiliare di Pavia) nonché da informazioni assunte presso gli operatori immobiliari. Da questi dati si ipotizza un valore medio dei beni da stimare che, potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

Al fine di addivenire al valore di mercato quanto più verosimile possibile al caso ai beni in esame, la sottoscritta ha tenuto conto dei coefficienti correttivi che tengono conto di alcune proprietà e caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, nonché dei costi necessari per sanare le difformità catastali e urbanistiche riscontrate. In particolare con il coefficiente C1 si è tenuto conto dell'estensione dell'area, con il coefficiente C2 della diversa Destinazione urbanistica, con il coefficiente C3 della presenza di pozzi d'acqua,

servitù di passaggio, fasce di rispetto, accessibilità, difformità catastali o urbanistiche;

- Per la stima del depuratore non è stato possibile applicare il procedimento per confronto diretto data l'assenza di immobili simili recentemente compravenduti. Perciò per la stima del depuratore è stato utilizzato il criterio del costo di ricostruzione, o costo deprezzato: al valore nuovo sarà detratto un importo per tener conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione rispetto alle condizioni medie di stabili simili. Il valore dell'immobile è dato dalla somma del valore del terreno e del valore di costo di ricostruzione del fabbricato esistente (valore a nuovo deprezzato) e di tutte le opere accessorie che contribuiscono a rendere usufruibile il manufatto. Il deprezzamento terrà conto del logorio fisico e dell'obsolescenza del manufatto da stimare. Il valore del manufatto sarà dato dalla somma dei seguenti termini:

- Valore di mercato dell'area occupata dal manufatto;
- Valore di costo di ricostruzione del manufatto, corrispondente al costo di costruzione di un nuovo edificio equifunzionale all'esistente, ridotto di una percentuale che ne esprima il grado di deprezzamento per vetustà, logorio fisico e obsolescenza;
- Valore delle opere accessorie;

10) STIMA DEI TERRENI

VALORI AGRICOLI MEDI (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Sono stati considerati valori agricoli medi della provincia di Pavia del primo semestre disponibile (1° semestre 2019) di :

Region e agricola	Seminat ivo	Seminat ivo arborat o	Seminat ivo irriguo	Prato	Prato irriguo	Prato a mercato	Risale stabile	Pascolo	Paesolo arborat o	Orto	Orto irriguo	Vigneto I.G.S.	Vigneti D.O.C.	Frutteto	Bosco alto Auclo	Bosco medio	Bosco basso	Incolti produtt ivi
1. Alto Staffora	0,78	0,81		0,16					0,33	0,34		4,21		2,75	0,59	0,43	0,41	0,33
3. Colline marche-Umbro e Pavese	1,31	1,01		1,05					0,33	0,34		3,25		4,00	2,30	0,59	0,48	0,31
2. Colline senza Ortopo Pavese	2,00	2,20		1,70	2,17				0,36	0,37	3,07	4,00		3,34	3,30	0,79	0,48	0,30
8. Lomellina Pavese	2,78		3,10			2,45	2,78				2,77	3,40				0,96	0,67	0,78
4. Lomellina Occidentale	3,00		3,50		2,40	2,30	3,00				2,78	3,60				1,05	0,72	0,79
11. Bassa Pavese	3,30		3,70		2,80	2,30	3,00				2,77	3,80	2,20	2,48	2,50	1,18	0,66	0,79
6. Pianura Pavese del Po	3,30		3,80		2,58	2,43	3,00				2,77	3,50				1,21	0,49	0,51
3. Lomellina Orientale	3,65		3,35		2,90	3,00	2,88				3,08	4,25				1,18	0,79	0,82
4. Pianura di Pavia	3,58				3,38	3,10	3,38				2,77	4,55				1,31	0,53	0,79
10. Pianura del Ortopo Pavese	3,90	3,75			2,70						3,44	3,50	3,20	4,00	3,80	0,98	0,88	0,71
7. Pianura Pavese S.M.	1,80		4,50		1,10	1,00	1,30				2,90	3,00				1,12	0,53	0,79

Per quanto sopra esplicitato considerando i terreni con le qualità catastali relative ai terreni oggetto di stima, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti indirette risulta pari a:**

Seminativo.....€ 2,00

Seminativo arborato.....€ 2,20

Vigneto.....€ 4,00

VALORE DA FONTI DIRETTE E AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Le ricerche e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per tipologia di terreno della stessa qualità catastale e della stessa destinazione urbanistica, fanno riferimento a terreni in vendita nel Comune di Santa Giuletta e in altri comuni in provincia di Pavia.

TERRENI AGRICOLI

- 1) Terreno agricolo di 20.000 mq, – nel comune di Voghera, € 68.000,00 (Fonte: Domus aurea, progetti immobiliari); **€ 3,40 al mq**
- 2) Terreno agricolo di 7.916 mq, libero e coltivabile, nel comune di Silano Pietra S.P.12, € 25.500,00 (Fonte: Scupelli – Lazzati snc); **€ 3,15 al mq**
- 3) Terreno agricolo di 3.350 mq, nel comune di Vigevano, € 11.800,00 (Fonte: Enel Italia spa); **€ 3,52 al mq**
- 4) Terreno agricolo di 25.000 mq, vigneto, nel comune di Montecalvo Versiggia, € 80.000,00 (Fonte: Trovit); **€ 3,20 al mq**

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette risulta pari $(3,40+3,15+3,52+3,20)/4 = 3,30 \text{ €/mq} - 15\% = 2,80 \text{ €/mq}$**

I valori di mercato riscontrati dalle fonti dirette si riferiscono a terreni seminativi, pertanto si considera una media tra valori diretti e indiretti esclusivamente per questi ultimi
(Seminativo): $(\text{€ } 2,00 + \text{€ } 2,80)/2 = 2,40 \text{ €/mq}$

(Seminativo arborato): $(\text{€ } 2,20 + \text{€ } 2,80)/2 = 2,50 \text{ €/mq}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENI EDIFICABILI INDUSTRIALI

- 1) Terreno edificabile industriale di 10.000 mq, nel comune di Palestro, € 150.000,00
(Fonte: Coalova immobiliare); € 15 al mq
- 2) Terreno edificabile industriale di 14.000 mq, nel comune di Palestro, € 150.000,00
(Fonte: vendercoaffittare.com); € 10,70 al mq
- 3) Terreno edificabile industriale di 2.500 mq, nel comune di Voghera, € 105.000,00 (Fonte: Scupelli-Lazzati); € 42 al mq
- 4) Terreno edificabile industriale di 23.438 mq, nel comune di Vigevano, € 520.000,00
(Fonte: nonsolocasa immobiliare); € 22,18 al mq

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette risulta pari $(15+10,70+42+22,18)/4 = 22,47 \text{ €/mq} - 15\% = 19,00 \text{ €/mq}$**

EDIFICI RURALI / CASCINE

- 1) Cascina disposta su tre livelli di 250 mq con cortile e giardino di pertinenza, nel comune di Vigevano, € 168.000,00 (Fonte: Non solo casa immobiliare spa) € 672 al mq
- 2) Cascina di 450 mq con corte chiusa, locali di servizio e area esterna di pertinenza, nel comune di Pinarolo Po, € 165.000,00 (Fonte: Centro immobili Italia) € 367 al mq
- 3) Rustico di 330 mq con terreno di circa due ettari, nel comune di Montù Beccaria, € 90.000,00 (Fonte: Studio immobiliare Malito & Cavalli) € 273 al mq

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette risulta pari $(672+367+273)/3 = 437 \text{ €/mq} - 15\% = 371,00 \text{ €/mq}$**

La Cascina Costanza ha un'area su tre piani di circa 630 mq x € 371,00 = € 233.730, si applica un coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà del fabbricato e delle opere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

necessarie per ripristinare la struttura pari a **0.80**. Il valore di mercato della Cascina Costanza, incluse le pertinenze, risulta pari a € 233.730 x 0,80 = € 186.984 approssimato ad un valore di € **187.000,00**

DEPURATORE

Valore di costo di ricostruzione del manufatto

Per quanto riguarda i costi di costruzione del depuratore (vasche, impianti) si è proceduto a redigere computo metrico, con le voci desunte dal Prezzario DEI, per la realizzazione ex novo della struttura. Le superfici sono pari a mq. 110.00 per la zona degli impianti e del locale tecnico; mq. 1214 per le vasche rettangolari e circolari; il terreno restante è pari a mq. 4.223,00. Il costo totale per la ricostruzione ad oggi dell'intervento è pari a € 316.086,42.

Considerando i coefficienti di riduzione per quanto riguarda la vetustà, il logorio fisico e la obsolescenza (vedi tabella),

Costo di ricostruzione manufatto ad oggi	coefficiente di vetustà	coefficiente di logorio fisico	coefficiente di obsolescenza	COSTO
316.086,42	0,60	0,80	0,50	75.860,74

si ha che la valutazione dell'impianto è pari a € 75.860,74.

Valore dell'area e determinazione dei costi unitari

Il valore di mercato dell'area scoperta, a servizio della struttura sopra esposta, può essere valutato nel 10% del valore unitario delle superfici degli edifici. Pertanto la superficie restante del lotto (mq. 4.223,00) sarà valutata in € 7.586,07.

Valore opere accessorie

Le opere accessorie poiché sono inutilizzabili perché vetuste e non più funzionanti, non hanno un costo da aggiungere alle stime precedenti.

Pertanto il valore definitivo del depuratore con terreno annesso sarà pari a:

$$€ 75.860,74 + 7.586,07 = € 83.446,81$$

Approssimato ad un valore di € 83.000,00