

**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, 04/11/2022*

*Il Professionista Incaricato*

**Arch. Paola Gabriella Iemma**



Documento firmato da:  
iemma paola gabriella  
14.11.2022 16:29:29 UTC

## 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 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".

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 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.

La sottoscritta in data 19/07/2022 consegna lo stralcio della perizia, in cui sono stati valutati i terreni di proprietà ex-[REDACTED] ed il [REDACTED] [REDACTED] mentre con la presente relazione di stima [REDACTED] [REDACTED] sito alla Via Emilia n. 3 nel comune di Santa Giuletta (PV), completando così la valutazione dell'intero lotto.

## 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] area di territorio destinato a coltivazione a ridosso delle rete ferroviaria e l'area urbanizzata adiacente alla strada provinciale. L'opificio confina a Nord con la linea

**DIVISIONE PER LOTTI DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE**

Per facilitare la vendita dei beni oggetto di stima si è operata una suddivisione in Lotti tenendo conto delle caratteristiche che li accomunano.

Per i terreni si è adottata una distinzione tra terreni a destinazione agricola e terreni individuati dal PGT come ATP 2 (AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO). Per questa tipologia di terreni 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".

[REDACTED]

c [REDACTED]

l [REDACTED] ase

allo stato conservativo del bene e individuando perciò una zona meglio conservata,

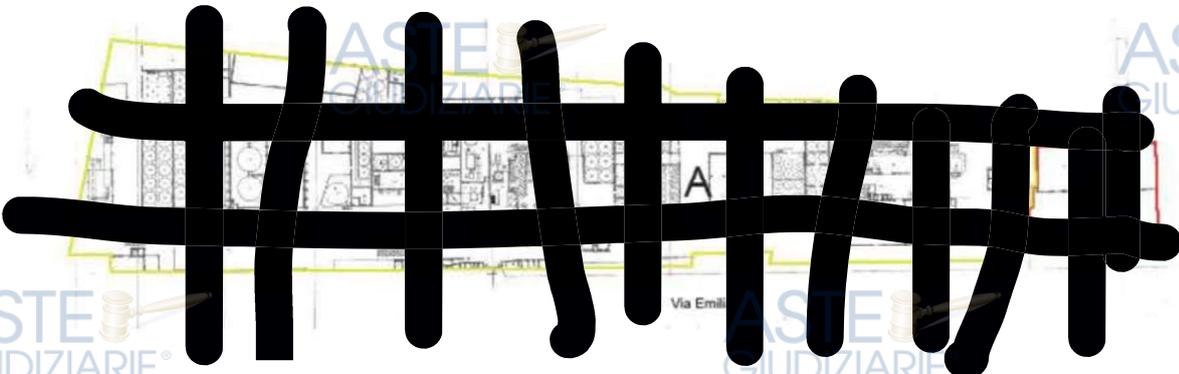
M [REDACTED] rendere

a [REDACTED] o

sta [REDACTED] i di

bor [REDACTED] alla

su [REDACTED] 1).





Fanno parte della seguente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio gli allegati a seguire:

Allegato n.1: Decreto di Nomina;

Allegato n.2: Verbali di sopralluogo;

Allegato n.3: Accesso agli Atti;

Allegato n.4: Titolo di provenienza;

Allegato n.5: Visure catastali, planimetrie catastali;

Allegato n.6: Ortofoto;

Allegato n.7: Richiesta e Titoli Abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico Comunale;

Allegato n.8: Documentazione fotografica dei beni oggetto di stima;

Allegato n.9: Tabella Valori Medi e Sondaggi immobiliari;

Allegato n.10: Preventivo di bonifica [REDACTED]

Allegato n.11: Grafici;

La sottoscritta architetto Paola Gabriella IEMMA rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che risultano essere parte integrante della stessa.

Tanto si doveva per l'incarico pervenuto.

Cava de' Tirreni, li 15.11.2022

*Il Professionista incaricato*

**Arch. Paola Gabriella Iemma**