

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:

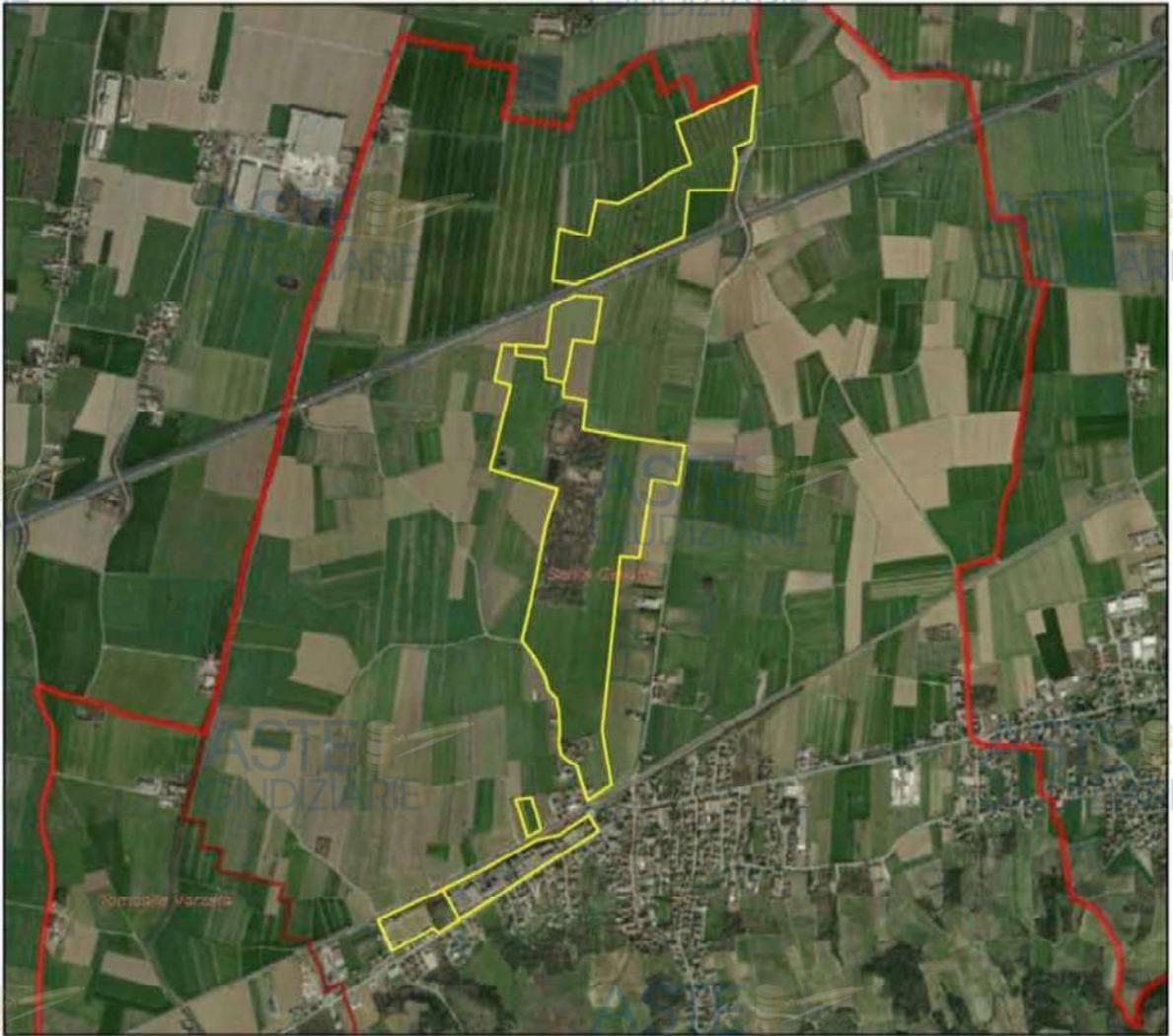
- Rilevare la destinazione di uso corrente;
- Estrarre copia della documentazione urbanistica;

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

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

- 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:

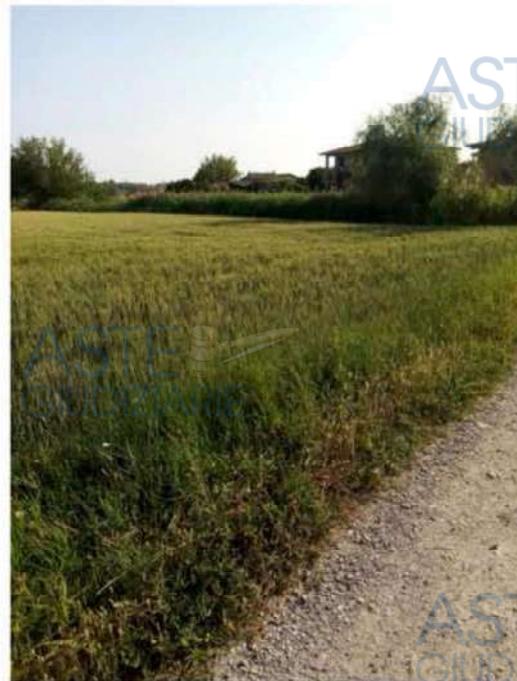
FG. 6 MAPP. 264 HA 0.38.29

FG. 6 MAPP. 265 HA 0.04.73

FG. 6, MAPP. 92 HA 0.29.80



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.

[Redacted text]



[Redacted text]

con apposizione di nota - Sanzione del mapp. 92 - Piani della Caserma e del corpo arboreo 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.

[Redacted text]

l'accatastamento

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

7) CONFORMITA' URBANISTICA

[REDACTED]

- 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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-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 [REDACTED] 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'Oltrepò 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 agraria | Seminat. n° | Seminat. n° arborat. e | Seminat. n° erpice | Prato | Prato erpice | Prato a merita | Stalla stabile | Pascolo | Pascolo arborat. e | Orto | Orto erpice | Vigneto EGA | Vigneti EDC | Frutteto | Bosco alti Aceti | Bosco erpice | Bosco misto | Inculti prodotti |
|----------------------------------|-------------|------------------------|--------------------|-------|--------------|----------------|----------------|---------|--------------------|------|-------------|-------------|-------------|----------|------------------|--------------|-------------|------------------|
| 1. Aste Staffora | 0,78 | 0,03 | | 0,16 | | | | 0,33 | 0,34 | | | 1,27 | | 2,75 | 0,59 | 0,43 | 0,43 | 0,33 |
| 3. Colline marce Ultras e Pavesi | 1,35 | 1,05 | | 1,05 | | | | 0,33 | 0,34 | | | 2,25 | 4,00 | 2,30 | 0,59 | 0,46 | 0,46 | 0,33 |
| 2. Colline Sett. Oltrep. Pavesi | 2,00 | 2,02 | | 1,70 | 2,17 | | | 0,36 | 0,37 | 3,05 | | 4,00 | 3,34 | 3,30 | 0,79 | 0,48 | 0,50 | 0,33 |
| 8. Lomellina Pavesi | 2,78 | | 1,20 | | 2,45 | 2,78 | | | | 2,77 | 3,40 | | | | 0,59 | 0,67 | 0,78 | 0,50 |
| 4. Lomellina Occidentale | 3,00 | | 3,50 | | 2,40 | 3,30 | 3,00 | | | 2,78 | 3,60 | | | | 1,08 | 0,72 | 0,79 | 0,50 |
| 15. Bassi Pavesi | 3,30 | | 3,70 | | 2,85 | 2,30 | 3,00 | | | 2,77 | 3,30 | 2,20 | 2,68 | 2,30 | 1,18 | 0,66 | 0,79 | 0,50 |
| 8. Pianura Poche del Po | 3,70 | | 3,60 | | 2,54 | 2,43 | 3,00 | | | 2,77 | 3,40 | | | | 1,21 | 0,49 | 0,51 | 0,50 |
| 3. Lomellina Orientale | 3,45 | | 3,35 | | 2,90 | 3,00 | 2,68 | | | 3,08 | 4,25 | | | | 1,18 | 0,79 | 0,82 | 0,50 |
| 6. Pianura di Pavia | 3,50 | | 4,25 | | 3,36 | 3,10 | 3,30 | | | 2,77 | 4,33 | | | | 1,31 | 0,53 | 0,78 | 0,50 |
| 10. Pianura est. Oltrep. Pavesi | 3,80 | 3,75 | | | 2,70 | | | | | 3,44 | 3,80 | 3,20 | 4,00 | 3,80 | 0,98 | 0,68 | 0,73 | 0,50 |
| 7. Pianura Poche del Po | 3,80 | | 4,30 | | 3,10 | 3,00 | 3,30 | | | 2,91 | 3,30 | | | | 1,12 | 0,53 | 0,78 | 0,50 |

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

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 $(15+10,70+42+22,18)/4 = 22,47 \text{ €/mq} - 15\% = 19,00 \text{ €/mq}$

- [REDACTED]
- 1) C [REDACTED] e di V [REDACTED]
 - 2) [REDACTED] co [REDACTED] mq
 - 3) R [REDACTED] e 9 [REDACTED] (li) € [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED] q
 - I [REDACTED]
 - ap [REDACTED] e opere