

**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".

In data 30/05/2022 perviene l'Offerta Irrevocabile d'Acquisto formulata dalla società semplice [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.

La sottoscritta in data 19/07/2022 consegna lo stralcio della perizia, in cui sono stati valutati i terreni di proprietà ex-Vinal, la Cascina Costanza ed il depuratore annesso all'opificio industriale, mentre con la presente relazione di stima si valuta l'opificio industriale ex- Vinal 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. ██████████, 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. ██████████ che hanno consentito l'accesso presso i beni oggetto di causa; erano altresì presenti l'avv. Tommaso Bartiromo in qualità di Curatore, il geom. ██████████ 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 dall'opificio industriale ex-Vinal che è ubicato tra l'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

ferroviaria Alessandria-Piacenza, a Sud con la strada statale SS 10 Padana Inferiore (Via Emilia) ad Ovest con terreno della stessa proprietà ed a Est con beni di altra proprietà.



*Ortofoto panoramica - immobile oggetto di causa  
(evidenziato in giallo)*



*Ortofoto particolareggiata - immobile oggetto di causa (evidenziato in giallo)*



*Foto aerea – Vista sull'ingresso*



*Foto aerea – Vista sulla Via Emilia*



#### **4) DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO**

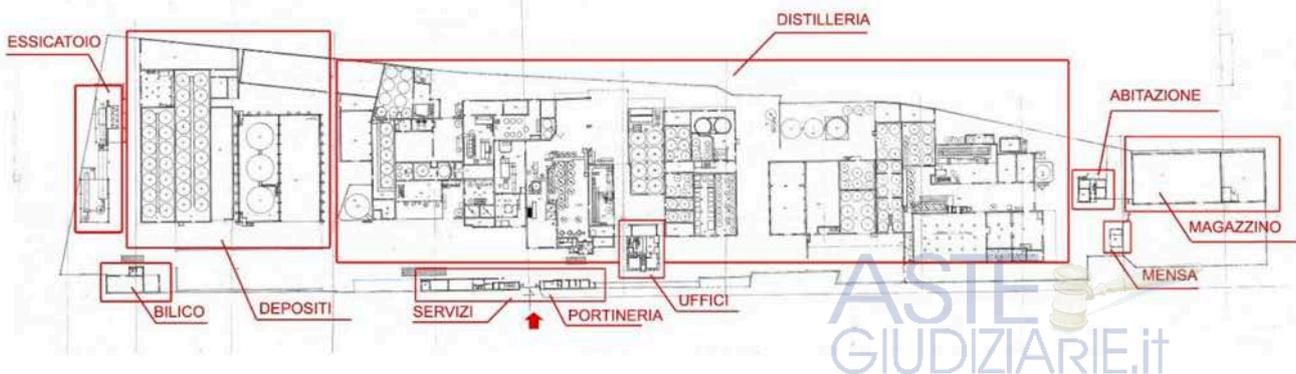
Lo stabilimento Ex-Vinal si estende su una superficie di circa 38.170 mq è costituito da un vasto complesso industriale suddiviso in diverse zone funzionali e si presenta in pianta in forma trapezoidale. Tale complesso è stato edificato nei primi anni del ventesimo secolo inizialmente come cementificio e successivamente trasformato prima in cantina vinicola e poi in distilleria. L'intero stabilimento è recintato in parte con muro in mattoni pieni, in parte con rete metallica poggiate su muretto in c.a. e in parte con elementi prefabbricati sempre in c.a.

I fabbricati che lo compongono sono stati edificati in varie epoche in funzione delle necessità operative che di volta in volta si presentavano e sono costituiti in prevalenza da capannoni; la restante parte dei corpi di fabbrica è destinata a uffici, servizi, officine, laboratori, abitazione del custode, box auto.

Prevalentemente la struttura dei manufatti adibiti a capannoni è costituita da muratura in blocchi con sovrastante copertura in lamiera e lastre in ETERNIT.

I restanti edifici sono per la maggior parte realizzati con struttura in cemento armato gettato in opera con tetti in latero-cemento e coperture, in massima parte, costituite da onduline in ETERNIT.

Attualmente lo stabilimento risulta essere dismesso.

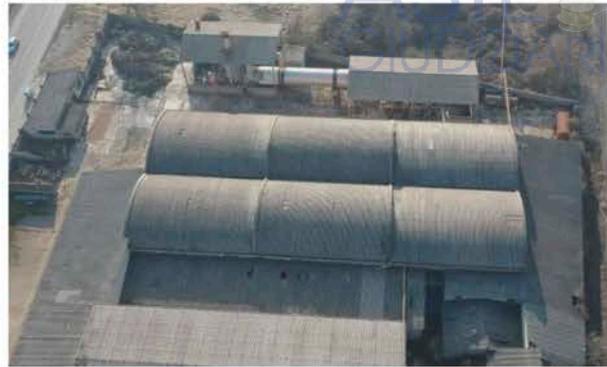


*Schema funzionale*



GIUDIZIARIE.IT

*foto d'insieme dell'opificio*



*foto sulla zona Essiccatoio*



*foto sulla zona ingresso*



*foto sulla zona uffici*



*foto sulla zona distilleria*



*foto sulla zona magazzino*

Sul lato Sud, prospiciente la Strada Statale Padana, Via Emilia, al civico n. 3 è ubicato l'ingresso con adiacente portineria; esso copre un fronte di circa ml 1.000 sulla suddetta strada.



*Vista dell'ingresso*



*Zona ingresso*

Nella zona centrale è situata la parte operativa dello stabilimento dove sono ubicati gli impianti di distilleria, i locali di fermenteria, la centrale idrica e la centrale termica e tutti gli altri locali necessari al ciclo produttivo dell'azienda, come di seguito meglio specificato.



*Impianto di distilleria*



*Zona distilleria*

Lo stabilimento veniva alimentato con energia elettrica, gas metano ed acqua, quest'ultima proveniente da pozzi artesiani posizionati in terreni limitrofi allo stabilimento di proprietà della stessa Società.

Le acque reflue di lavorazione venivano inviate ad un apposito depuratore posto anch'esso fuori dallo stabilimento e che, da informazioni assunte in luogo, è inattivo e non funzionante da alcuni anni.

Gli impianti e le attrezzature che compongono lo stabilimento si possono distinguersi e inglobarsi nei seguenti reparti:

1. bilance e pese;
2. reparto di reparto di addolcimento e demineralizzazione acque e reparto di generazione vapore;
3. reparto di autoproduzione di energia elettrica;
4. reparto di fermenteria;
5. reparto di distillazione;
6. reparto di produzione acido tartarico;
7. reparto di concentrazione delle borlande;
8. torri di raffreddamento;
9. reparti di stoccaggio;
10. officina meccanica;
11. uffici;
12. laboratorio;
13. veicoli e automezzi.

Come per i fabbricati questi impianti sono stati installati in varie epoche di cui i più recenti risalgono ad una ventina di anni fa.

Lo stato generale, fatte alcune eccezioni, è per la maggior parte cattivo e in alcuni casi pessimo.

Dalle informazioni assunte in loco la produzione è ferma da alcuni anni e l'insediamento industriale viene utilizzato esclusivamente come deposito.

La palazzina uffici è realizzata in muratura piena costruita nel tipico stile architettonico del ventennio fascista. La struttura portante è in muratura di tufo e blocchi con solai latero cementizio, la copertura di questo edificio è del tipo piana in cemento armato sia per il terrazzo del terzo piano sia per il solaio di copertura dell'ultimo impalcato; per quanto riguarda le finiture presenta un discreto standard qualitativo con pareti esterne rivestite con mattoncini e superfici finestrate ad arco. Una parte della facciata a Nord, a ridosso dell'ingresso di servizio, presenta dei distaccamenti del rivestimento in mattoni.



*Vista degli uffici*

*Vista sulla zona ingresso agli uffici*



*Vista degli uffici*

*Vista degli uffici*

*Vista degli uffici*

I locali di portineria e servizi sono stati realizzati a seguito di varianti al progetto, con concessione n. 22/94 mentre i locali destinati a box auto sono stati autorizzati con concessione n. 30/95. Sono collocati lungo il fronte a ridosso della Strada Statale Padana e sono realizzati in blocchi di muratura, presentano un solaio piano e hanno un'altezza di circa 3 metri. Tali locali si presentano in un cattivo stato di conservazione con distacchi di intonaco sulle facciate, crolli parziali del cornicione e infiltrazioni lungo tutto il basamento dovuti evidentemente ad umidità di risalita.



*Vista dei box auto*



*Vista sulla zona servizi*

Sono altresì presenti all'interno del complesso industriale anche strutture realizzate con elementi prefabbricati costituiti da travi reticolari in ferro e copertura in onduline in Eternit. Si evidenzia inoltre la presenza di numerosi macchinari e impianti con tubazioni coibentate, nonché la presenza di tiranti con possibile rivestimento di amianto.



*Vista dei depositi*



*Vista sulla zona essiccatoio*

I fabbricati ubicati ad Est, a ridosso della zona magazzino prodotto finito, sono realizzati con telaio in calcestruzzo e compagnatura in blocchi. La copertura dei suddetti manufatti è per la maggior parte in Eternit, solo alcuni di questi hanno copertura a falde in laterizio.

Lo stato conservativo di tali corpi di fabbrica è in cattive condizioni.



#### *Zona Reparto acido tartarico*

Nella zona a ridosso del magazzino è ubicata l'abitazione del custode costituita da un piano interrato e due piani fuori terra, con struttura in muratura portante e con tetto a padiglione in onduline di Eternit; questo manufatto si presenta in un cattivo stato conservativo.



*Vista degli impianti*

*Vista sull'abitazione del custode*

La struttura, collocata nella parte orientale dell'intero complesso industriale, durante l'attività dello stabilimento è stata utilizzata come magazzino del prodotto finito. L'ossatura è costituita da un telaio in cemento armato con rompitravi in mattoni a faccia vista, con travi in cemento armato prefabbricato che sorreggono la copertura in lastre di Eternit; è l'unica struttura dell'intero complesso industriale che si presenta in un buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno.



*Vista del magazzino*



*Vista del magazzino*



*Vista interna del magazzino*



*Vista interna del magazzino*

## 5) DESCRIZIONE DELLO STATO DI MANUTENZIONE INTERNA

Come sopra già accennato, tutti i fabbricati, fatta eccezione per il capannone adibito a magazzino, si presentano in cattivo e, in alcuni casi, pessimo stato di conservazione.

In particolare alcuni corpi di fabbrica, ormai all'abbandono da diversi anni, si trovano in precarie condizioni statiche ed alcuni sono parzialmente crollati.

Anche all'interno degli edifici e dei vari fabbricati è visibile lo stato di inutilizzo e di abbandono sia delle strutture stesse che delle attrezzature, impianti ed automezzi ancora giacenti.



*Vista interna del deposito*



*Vista interna del deposito*



*Automezzo*



*Vista del deposito*



*Serbatoi di alcol*

Anche all'interno dei fabbricati adibiti ad uffici le condizioni dei locali sono di completo abbandono; lo stato di manutenzione è per lo più pessimo dovuto alla presenza di infiltrazioni che perpetuate da anni arrecano pregiudizio alla struttura stessa.

All'interno di detti immobili non sono più presenti mobili e attrezzature da ufficio e quei pochi rimasti sono stati danneggiati nel corso degli anni.



*Vista degli uffici*



*Vista degli uffici*



*Vista degli uffici*



*Vista degli uffici*



*Vista degli uffici*



*Vista degli uffici*

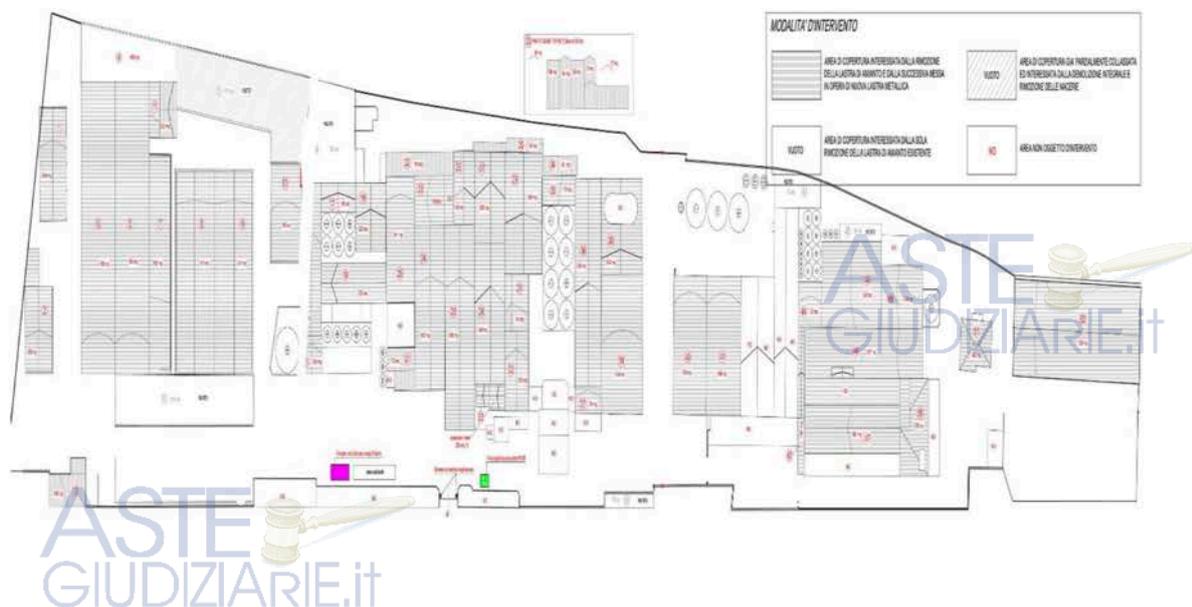
## 6) DESCRIZIONE DELLO STATO DI INQUINAMENTO DELL'AREA

Le coperture che risultano realizzate in Eternit occupano una superficie stimata in ca. mq. 17.000,00. Il manto di copertura è normalmente a lastra singola in cemento amianto, quasi sempre privo di isolante, in parte a vista dal basso ed in parte non a vista, perché posizionato su soletta. Lo stato di abbandono del sito evidenzia una situazione a tratti critica da un punto di vista strutturale e ambientale.

Si è inoltre riscontrata la presenza di numerosi macchinari e impianti con tubazioni coibentate, nonché la presenza di tiranti con possibile rivestimento di amianto, in matrice friabile e/o fibre minerali vetrose.

Sono state identificate alcune zone del sito su cui si ritiene prioritario intervenire al fine di rimuovere le fonti inquinanti presenti ed evitare la diffusione delle stesse verso l'ambiente circostante esterno, si tratta principalmente di serbatoi contenenti ancora residui di processo che devono essere oggetto di svuotamento e bonifica e di aree interne allo stabilimento (poste sia in zone coperte che scoperte) ove sono presenti rifiuti/materiali, che devono essere oggetto di riconfezionamento, trasporto e smaltimento a centri esterni autorizzati.

Di seguito si riporta la planimetria dell'opificio con le zone di intervento per la messa in sicurezza delle coperture, rimozione amianto, tratta dal progetto ad opera del Comune di Santa Giuletta.



*Planimetria delle coperture dell'opificio*



*Particolari delle coperture*



*Particolari delle coperture*



*Particolari delle coperture*



*Particolari delle coperture*



*Cisterne di acciaio di acido nitrico*



*Serbatoio di acido solforico*



fusti contenenti denaturanti dell'alcol etilico

serbatoi di alcol denaturato

Nel duemilaquattordici sono stati richiesti dall'avv. Toscano Vincenzo, in qualità di custode giudiziario, diversi preventivi a ditte specializzate per la messa in sicurezza dell'opificio industriale al fine di rimuovere le fonti inquinanti presenti ed evitare la diffusione delle stesse verso l'ambiente circostante esterno. Tali interventi riguardano la rimozione e lo smaltimento di coperture in cemento amianto, la bonifica di numerosi macchinari e impianti con tubazioni coibentate, di tiranti con possibile rivestimento di amianto; la bonifica dei serbatoi contenenti sostanze nocive (i serbatoi, presenti nello stabilimento contengono ancora residui di processo che devono essere oggetto di svuotamento) e infine la bonifica delle aree in cui ci sono materiali/rifiuti sul soprasuolo, (poste sia in zone coperte che scoperte) ove sono presenti rifiuti/materiali, che devono essere oggetto di riconfezionamento, trasporto e smaltimento a centri esterni autorizzati.

Tra i vari preventivi esaminati si riporta che il [REDACTED] con sede amministrativa in [REDACTED] è quello che comprende tutti i tipi di bonifica sopra citati per cui è stato preso in esame dalla sottoscritta per valutare i costi di bonifica dell'intera area. Per quanto riguarda la bonifica e rimozione Eternit tali costi ammontavano al 2014 a € 1.300.000,00 che calcolati con rivalutazione monetaria secondo fonti ISTAT al 2022 ammontano ad oggi a circa € 1.475.500,00.

Per quanto riguarda la bonifica dei serbatoi e delle aree inquinate i costi ammontavano al 2014 a € 329.015,00 che calcolati con rivalutazione monetaria secondo fonti ISTAT al 2022 ammontano ad oggi a circa € 373.432,00.

Come riferito dall'avv. Vincenzo Toscano di recente la suddetta ditta [REDACTED] ha effettuato un sopralluogo dal quale sono emerse delle condizioni del sito notevolmente diverse da quelle su cui era stata formulata offerta nel 2014 come ad esempio la variazione della tipologia dei rifiuti; l'ammaloramento dei serbatoi dovuta al tempo trascorso e agli atti vandalici con sversamento di reflui sulla pavimentazione.

Pertanto alla valutazione dei costi di bonifica pari a € 373.432,00 si applica una maggiore percentuale del 5% che tiene conto delle variazioni sopra descritte per un totale di € 392.103,00.

**In definitiva i costi per la bonifica complessiva del sito ammontano ad oggi a € 1.475.500,00 + € 392.103,00 = € 1.867.603,00**

## 7) IDENTIFICATIVI CATASTALI

- L'area di cui fa parte l'opificio, compresa tra la SS 10 Padana Inferiore (Via Emilia) e la linea ferroviaria Alessandria-Piacenza, è distinta al Catasto Terreni in un unico mappale n. 489 suddiviso come segue:

FG. 6 MAPP. 489 sub 2

FG. 6 MAPP. 489 sub 3

FG. 6 MAPP. 489 sub 4

FG. 6 MAPP. 489 sub 5

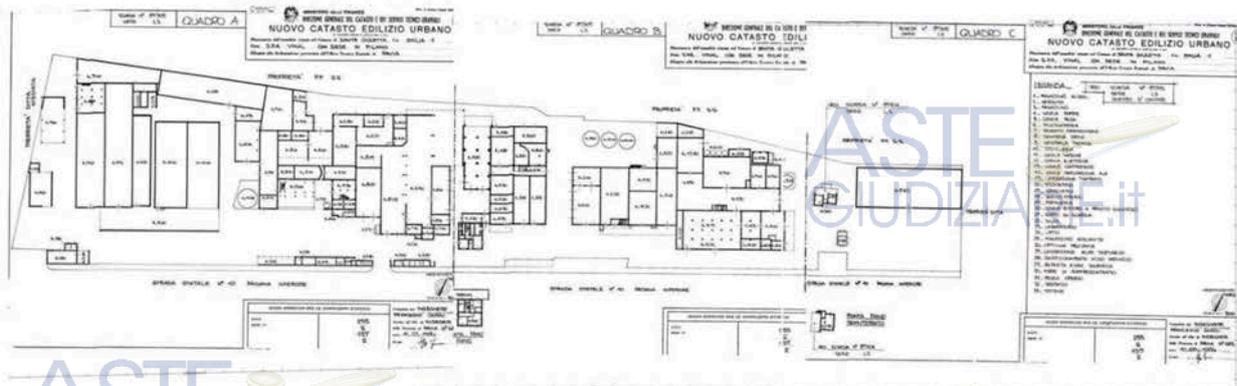
FG. 6 MAPP. 489 sub 6

FG. 6 MAPP. 489 sub 7



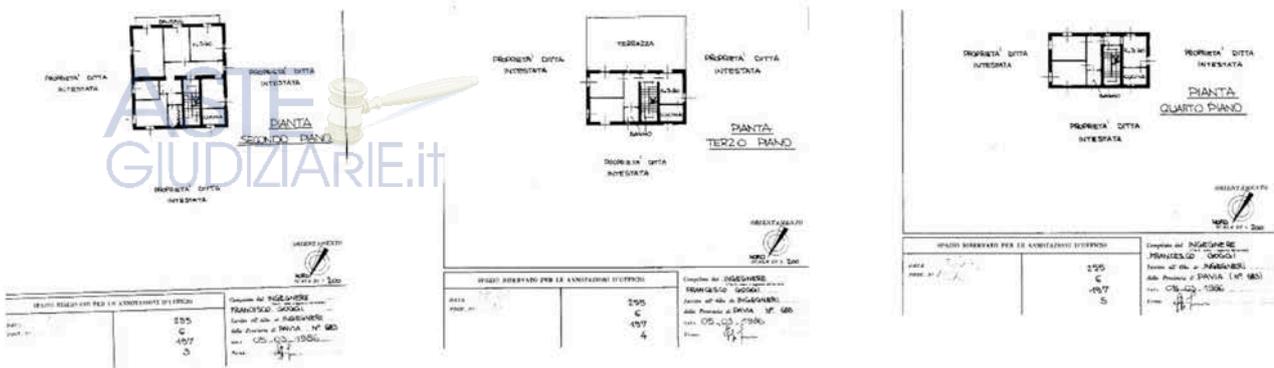
*Stralcio catastale del Foglio 6*

Più precisamente al mappale 489 sub 2 è identificato tutto l'opificio con Categoria D/1<sup>c</sup>, costituito da più corpi di fabbrica.



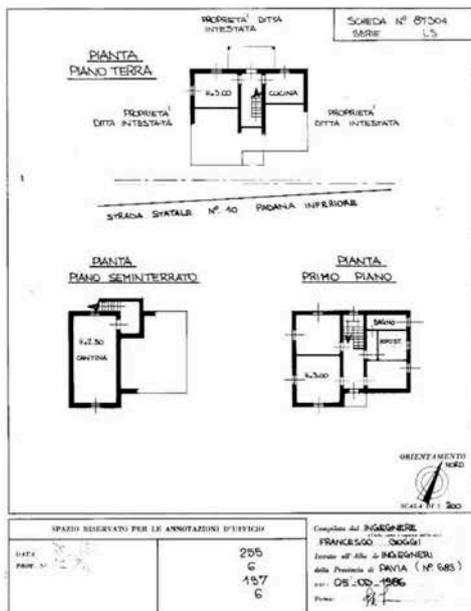
**Planimetria catastale del mappale 489 sub 2**

Al mappale 489 sub 3 è identificato, con Categoria A/3, il secondo piano, al sub 4 il piano terzo, al sub 5 il quarto piano della palazzina adibita ad uffici.



**Planimetrie catastali Foglio 6, mapp. 489 sub 3-4-5**

Al mappale 489, sub 6 è identificato con Categoria A/3 il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo; l'intero corpo di fabbrica è adibito ad abitazione ed uffici.



**Planimetria catastale Foglio 6, mapp. 489 sub 6**

Al mappale 489, sub 7 è identificata con Categoria F/1<sup>o</sup> un'area urbana di 258 mq confinante a Sud con la strada provinciale, la Via Emilia, a Nord con la linea ferroviaria, e sui lati Est e Ovest con la stessa proprietà Ex-Vinal dove è identificato l'opificio.



*Planimetria catastale Foglio 6, mapp. 489 sub 7*

## **8) DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui ricade l'opificio industriale, distinta al foglio catastale n.6, rientra all'interno del Piano di Governo del Territorio – PGT- in zona ARU 1, ambito di riconversione urbana ed è individuata come zona da bonificare.



*Scheda allegata alle NTA del Piano di Governo del Territorio*

Negli indirizzi attuativi del Piano di Governo del Territorio è indicata la bonifica e la riqualificazione urbanistica, ambientale, socio-economica dell'ampio comparto

produttivo dismesso. E' possibile un'incentivazione di incremento della slp - superficie lorda di pavimento - del 15% in seguito alla realizzazione di servizi di particolare interesse pubblico.

## **9) IDENTIFICATIVI URBANISTICI E CATASTALI**

L'area oggetto di stima è riportata di seguito in uno schema, dove vengono riportati sia gli identificativi catastali sia la destinazione urbanistica.

N.	DESCRIZIONE	DATI URBANISTICI	ID. CATASTALE	PIANO
1	Opificio industriale	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub2	T
2	Abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub3	2
3	Abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub4	3
4	Abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub5	4
5	Abitazione	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub6	T-S1-1
6	Area Urbana	ZONA ARU 1	Fg.6 P.IIa 489 sub7	T

## **10) CONFORMITA' CATASTALE**

Per il complesso industriale in esame si segnalano le seguenti incongruenze catastali:

1. Sulla mappa catastale del foglio 6, part.IIa 489, il complesso industriale in esame non è riportato per l'effettiva consistenza, bensì solo in parte; non è stata dunque effettuata l'immissione sulla mappa catastale;
2. Gli immobili dell'intero complesso industriale risultano nella visura catastale accatastati alla particella 489 ma nelle planimetrie catastali sono individuati alla particella 197;

**Tutte queste incongruenze rilevate, a parere della scrivente, andrebbero regolarizzate e corrette, redigendo rettifica e correzioni degli estremi catastali delle planimetrie e con una nuova immissione in mappa dell'intero complesso industriale nella sua attuale consistenza.**

## **11) CONFORMITA' URBANISTICA**

Relativamente alla conformità urbanistica, la scrivente ha riscontrato che l'immobile in esame nella sua maggiore consistenza è di vecchia costruzione ed è stato oggetto negli anni di alcune modifiche ed ampliamenti a seconda delle varie esigenze.

Dalla documentazione comunale acquisita vi è da segnalare la variante alla concessione edilizia n. 22/94, e la successiva concessione edilizia n.30/95 dove il complesso industriale in esame è riportato sulle tavole grafiche allegate per la sua intera consistenza che è rispondente con lo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi. **Pertanto si ritiene che il complesso industriale in esame, sia urbanisticamente conforme alle autorizzazioni comunali rilasciate.**

## **12) PROCEDIMENTO E CRITERI 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 Commerciable 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 di mercato medi del comune di Santa Giuletta (PV) aggiornati al secondo semestre dell'anno 2021.

### **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.

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 riscontrate. In particolare con

il coefficiente C1 si è tenuto conto della vetustà dell'immobile, con il coefficiente C2 della dotazione di impianti.



### 3. Calcolo delle superfici

Le superfici considerate per i corpi di fabbrica costituenti il complesso industriale in esame sono quelle riportate sulle tavole grafiche redatte e sono state determinate sulla scorta della documentazione comunale e catastale acquisita.

Tutte le superfici utilizzate per la stima sono riportate nelle tabelle di stima di seguito allegate.

### 13) STIMA DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE

#### VALORI MERCATO MEDI (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Sono stati considerati valori medi di mercato di capannoni con destinazione produttiva del comune di Santa Giuletta – Pavia - del secondo semestre disponibile (2° semestre 2021) di :

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: SANTA GIULETTA

Fascia/zona: Extraurbana/ZON A AGRICOLA PREV.MENTE PEDECOLLINARE(R.A. N.2)-INTERO TERR.COM.LE [PER I SEM.VI DI PIANURA VALE R.A. 10]

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	330	L			

*Tabella della Banca Dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate*



Per quanto sopra esplicitato considerando il valore minimo di mercato pari a € 250,00/mq e quello massimo pari a € 330,00/mq, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti indirette risulta pari a: € 250,00 + € 330,00 = 580,00/2 = € 290,00 mq**

### VALORE DA FONTI DIRETTE E AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Le ricerche e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per immobili aventi caratteristiche simili e della stessa categoria catastale, inoltre fanno riferimento a immobili in vendita nei Comuni in provincia di Pavia.

#### CAPANNONI IN VENDITA

- 1) Capannone in vendita di 650 mq, – nel comune di Casteggio, € 165.000,00 ( Fonte: [REDACTED] € 250,00 al mq
- 2) Capannone in vendita di 1.050 mq, – nel comune di Casteggio, € 190.000,00 ( Fonte: L’Ancora srl); € 181,00 al mq
- 3) Capannone in vendita di 2.750 mq, – nel comune di Montebello della battaglia, € 920.000,00 ( Fonte: [REDACTED]; € 335,00 al mq
- 4) Capannone in vendita di 5.000 mq, – nel comune di Campospinoso, € 1.250.000,00 ( Fonte: [REDACTED] € 250,00 al mq
- 5) Capannone in vendita di 897 mq, – nel comune di Stradella, € 285.000,00 ( Fonte: [REDACTED] € 318,00 al mq
- 6) Capannone in vendita di 2.010 mq, – nel comune di Voghera, € 920.000,00 ( Fonte: [REDACTED] € 458,00 al mq

Per quanto sopra esplicitato, **il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette risulta pari € (250,00 + 181,00 + 335,00 + 250,00 + 318,00 + 458,00)/6 = 298,00 €/mq - 15% = 253,00 €/mq**

Effettuando una media tra i valori dell’O.M.I. e quelli delle indagini effettuate, si ottiene un valore unitario pari ad: **(€ 253,00 + € 290,00)/2 = 271,50 €/mq**

**Approssimato ad un valore di 270,00 €/mq** che sarà utilizzato come valore di partenza da applicare all’immobile.

Detto valore successivamente è stato moltiplicato per i vari coefficienti che sono stati utilizzati per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame secondo i parametri riportati nella tabella di stima.



N.	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	vetustà	dotazione di impianti	VALORE UNITARIO FINALE	SUPERFICIE	VALORE EFFETTIVO
1	dep. Attrezzi(p.t.)	€ 270,00	0,7	0,7	€ 132,30	199,70	€ 26.420,31
1/a	dep. Attrezzi	€ 270,00	0,7	0,7	€ 132,30	199,70	€ 26.420,31
1/b	dep. Attrezzi	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	157,50	€ 23.814,00
2	cabina elettrica	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	39,60	€ 5.987,52
3	essiccatoio melme	€ 270,00	0,6	0,5	€ 81,00	569,60	€ 46.137,60
4	dep. Mater. Tartaric.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	404,60	€ 61.175,52
5	magazzino alcole	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	611,00	€ 92.383,20
6	magazzino alcole	€ 270,00	0,6	0,8	€ 129,60	820,90	€ 106.388,64
7	dep. Materiale	€ 270,00	0,6	0,8	€ 129,60	126,00	€ 16.329,60
8	magazz. Semilavor.	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	452,00	€ 76.885,20
9	magazz. Alcool	€ 270,00	0,7	1	€ 189,00	710,50	€ 134.284,50
10	dep. Rottame	€ 270,00	0,7	1	€ 189,00	1.034,20	€ 195.463,80
11	dep. Feccia	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	1.336,00	€ 202.003,20
12	serbatoio nafta	€ 270,00	0,7	1	€ 189,00	136,00	€ 25.704,00
13	dep. Mater. Tartaric.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	692,00	€ 104.630,40
14	dep. Mater. Tartaric.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	60,50	€ 9.147,60
15	dep. Mater. Tartaric.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	257,20	€ 38.888,64
16	dep. materiale	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	69,00	€ 9.315,00
17	loc. fermenteri	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	554,00	€ 74.790,00
18	distilleria	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	278,00	€ 42.033,60
19	sala accert.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	40,20	€ 6.078,24
20	sala accert.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	68,70	€ 10.387,44
21	loc. pompa	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	189,40	€ 28.637,28
22	compressori	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	219,50	€ 33.188,40
23	compressori	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	33,50	€ 5.065,20
24	centrale idrica	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	76,80	€ 11.612,16
25	magazz. Accert.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	94,00	€ 14.212,80

26	distilleria	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	108,70	€ 16.435,44
27	centrale termica	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	217,00	€ 32.810,40
28	centrale termica	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	278,20	€ 42.063,84
29	loc. servizi	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	105,00	€ 15.876,00
30	loc. compress	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	34,20	€ 5.171,04
31	dep. Acqua	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	177,50	€ 26.838,00
32	dep. acqua depurata	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	85,50	€ 12.927,60
33	loc. turboaltern	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	163,20	€ 27.760,32
34	vasche alimentaz.	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	57,30	€ 9.746,73
35	cabina elettrica	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	38,50	€ 6.548,85
36	preparaz. Tartrato	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	502,70	€ 73.293,66
37	lavoraz. Tartrato	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	1.062,70	€ 154.941,66
38	sala accert.	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	21,10	€ 3.076,38
39	bilico	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	39,00	€ 5.686,20
39/a	bilico	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	153,10	€ 22.321,98
40	bilico	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	17,20	€ 2.507,76
41	dealcol. Feccia sol.	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	72,60	€ 10.585,08
42	portineria e servizi	€ 270,00	0,6	0,7	€ 113,40	294,10	€ 33.350,94
43	distilleria	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	28,60	€ 4.169,88
44	sala accert.	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	27,80	€ 4.053,24
45	loc compress	€ 270,00	0,6	0,9	€ 145,80	40,00	€ 5.832,00
46	loc. essicaz. Tartrato	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	224,20	€ 30.267,00
47	silos stoccaggio	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	445,80	€ 60.183,00
48	uffici piano terra	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	193,30	€ 41.752,80
48/a	uffici piano S1	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	145,10	€ 31.341,60
48/b	uffici piano primo	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	159,00	€ 34.344,00
48/c	uffici piano secondo	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	159,00	€ 34.344,00
48/d	uffici piano terzo	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	101,70	€ 21.967,20
48/e	uffici piano quarto	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	75,00	€ 16.200,00
49	laboratorio	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	55,20	€ 10.730,88

50	magazz. Fiduc	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	44,10	€ 8.573,04
51	magazz. Fiduc	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	49,80	€ 9.681,12
52	magazz. Fiduc	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	104,70	€ 20.353,68
53	magazz. Fiduc	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	160,60	€ 31.220,64
54	dep. Bottiglie	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	52,50	€ 10.206,00
55	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	207,40	€ 40.318,56
55/a	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,6	0,8	€ 129,60	507,00	€ 65.707,20
56	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	205,80	€ 40.007,52
57	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	67,50	€ 13.122,00
58	vasche liquid.	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	86,80	€ 16.873,92
59	vasche liquid.	€ 270,00	0,8	0,9	€ 194,40	182,40	€ 35.458,56
60	vasche tratt.calce	€ 0,00	0	0	€ 0,00	macchinario	
61	serbatoi liquidi dist	€ 0,00	0	0	€ 0,00	macchinario	
62	serbatoi liquidi dist	€ 0,00	0	0	€ 0,00	macchinario	
63	officina meccanica	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	405,10	€ 68.907,51
64	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	405,40	€ 68.958,54
65	magazzino fid. Alcool	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	246,00	€ 41.844,60
66	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	170,70	€ 36.871,20
66/a	invecch. Acquavite	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	170,70	€ 36.871,20
67	magazzino fid. Alcool	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	244,50	€ 52.812,00
67/a	magazzino fid. Alcool	€ 270,00	0,8	1	€ 216,00	405,40	€ 87.566,40
68	magazzino fid. Alcool	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	198,60	€ 33.781,86
69	stoccaggio soluz.	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	240,40	€ 40.892,04
70	tettoia dep.	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	82,30	€ 13.999,23
71	tettoia dep.	€ 270,00	0,7	0,9	€ 170,10	78,00	€ 13.267,80
72	loc. compress	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	191,50	€ 25.852,50
73	loc. lavoraz.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	590,00	€ 89.208,00
73/a	loc. lavoraz.	€ 270,00	0,5	0,8	€ 108,00	788,40	€ 85.147,20
73/b	loc. lavoraz.	€ 270,00	0,5	0,8	€ 108,00	581,10	€ 62.758,80
74	loc. lavoraz.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	747,40	€ 113.006,88

75	loc. macinazio	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	142,80	€ 19.278,00
76	loc. confez.	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	182,10	€ 24.583,50
77	stocc. Ac. Solforico	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	43,60	€ 5.886,00
78	stocc. Ac. Solforico	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	22,10	€ 2.983,50
79	cabina elettrica	€ 270,00	0,5	1	€ 135,00	25,00	€ 3.375,00
80	loc. filtro	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	363,50	€ 54.961,20
81	loc. stocc. Additivi	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	43,50	€ 6.577,20
92	torre di raffredd.	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	39,70	€ 6.002,64
83	magazzino	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	95,50	€ 14.439,60
84	magazzino	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	74,30	€ 11.234,16
85	torre di raffredd.	€ 0,00	0	0	€ 0,00	macchinario	
86	serbatoi	€ 270,00	0,7	0,8	€ 151,20	53,10	€ 8.028,72
87	tratt. Calce	€ 0,00	0	0	€ 0,00	macchinario	
88	loc. mensa	€ 270,00	0,9	0,9	€ 218,70	28,20	€ 6.167,34
89/a	abitaz.- ufficio	€ 270,00	0,8	0,7	€ 151,20	85,00	€ 12.852,00
89/b	abitaz.- ufficio (n. 61)	€ 270,00	0,8	0,7	€ 151,20	37,00	€ 5.594,40
89/c	abitaz.- ufficio (n. 4°)	€ 270,00	0,8	0,7	€ 151,20	85,00	€ 12.852,00
90	prodotto finito	€ 270,00	1	1	€ 270,00	721,10	€ 194.697,00
91	magazz. Add. Chimici	€ 270,00	1	1	€ 270,00	354,50	€ 95.715,00
VALORE TOTALE SUP. COPERTA						24.122,50	€ 3.873.006,90

### 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 pari a mq. 14.048 (superficie totale: 38.170 mq – superficie coperta 24.122 mq) sarà valutata in mq 14.048 x € 270,00 x 10% = € 379.296,00

il **VALORE DI MERCATO** dell'opificio industriale è pari a: € 3.873.006,90 (superficie coperta) + € 379.296,00 (superficie scoperta) = € 4.252.302,90

In considerazione della segnalata situazione di inquinamento ambientale si vanno a decurtare i costi di tutte le tipologie di bonifica dell'area che ammontano ad oggi a circa  
**€ 1.867.603,00**

**Il VALORE DI STIMA dell'opificio industriale è pari a :**

**€ 4.252.302,90 - € 1.867.603,00 = € 2.384.699,90**

**Approssimato ad un valore di € 2.384.700,00**



## 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".

Per l'opificio industriale sono state previste due ipotesi per la vendita: una che comprende l'opificio nella sua interezza (A+B) incluso il depuratore (**lotto Unico**) e l'altra che individua due lotti per l'opificio in oggetto, adottando una distinzione in base allo stato conservativo del bene e individuando perciò una zona meglio conservata, Magazzino Prodotto Finito, (indicato con la lettera B) e che facilmente si può rendere accessibile ed indipendente (**Lotto 2**) e la restante zona dell'opificio che versa in cattivo stato di conservazione (indicato con la lettera A) dove sono necessari notevoli lavori di bonifica nonché lavori di manutenzione edilizia. Il depuratore è stato accorpato alla suddetta zona (lettera A), essendo una struttura funzionale all'opificio stesso (**Lotto1**).



**LOTTO 1**

Opificio industriale – A.....	€ 3.922.578,90
Depuratore.....	+ € 83.000,00
<b>TOT.</b>	<b>€ 4.005.578,90</b>

Costo di bonifica.....	<u>- € 1.722.788,22</u>
<b>TOT.</b>	<b>€ 2.282.790,68</b>

**LOTTO 2**

Magazzino Prodotto Finito.....	€ 290.412,00
Spazio esterno.....	+€ 39.312,00
<b>TOT.</b>	<b>€ 329.724,00</b>

Costo di bonifica.....	<u>- € 144.814,78</u>
<b>TOT.</b>	<b>€ 184.909,22</b>

**OPPURE**

**LOTTO UNICO ( LOTTO 1 + 2)**

Opificio industriale.....	€ 4.252.302,90
Depuratore.....	+ € 83.000,00
<b>TOT. €</b>	<b>4.335.302,90</b>

Costo di bonifica.....	<u>- € 1.867.603,00</u>
	<b>€ 2.467.699,90</b>

**LOTTO 3** Terreni coltivati.....**€ 576.415,53**

**LOTTO 4** Terreni ATP2 .....**€ 319.709,35**

**LOTTO 5** Cascina Costanza.....**€ 187.000,00**

**Pertanto l'intero compendio immobiliare comprensivo di terreni, opificio, depuratore e Cascina Costanza ammonta a** **€ 3.550.824,78**

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**