

TRIBUNALE DI PIACENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 31/2021 R.E.

Contro

BORGIO TAVERNAGO SRL

G.e. Dott.ssa Evelina Iaquinti

PERIZIA INTEGRATIVA DISPOSTA DAL SIG. █████ IN DATA 09/11/2022 IN

ORDINE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE

RIGUARDANTI LA VIGENZA DEL P.P.I.P DENOMINATO █████

█████ RELATIVO AI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra MAGANUCO, con studio in Piacenza, Via Francesco Daveri n. 4, nominata esperta stimatrice nella procedura sopra indicata con provvedimento del Sig. █████ in data 03/12/2021, con riferimento al Verbale di Udienza in data 09/11/2022 nel quale il Sig. Giudice, Dott. Evelina Iaquinti, preso atto che con note scritte della parte procedente .." viene richiesto che l'esperto estimatore provveda ad eseguire un approfondimento in merito alla attuale vigenza del PPIP (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) denominato █████ che consentirebbe di stipulare una nuova convenzione con il Comune di Agazzano; ritenuta l'accogliibilità di detta istanza in quanto trattasi di circostanza rilevante al fine della determinazione del prezzo di stima del bene" disponeva che ".....l'esperto estimatore già nominato rediga perizia integrativa da depositarsi entro il 14/2/2023....."

La sottoscritta, ricevuto l'incarico inviava la seguente richiesta via PEC al Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Agazzano:

La sottoscritta Arch. Alessandra Maganuco con studio in Piacenza via Francesco Daveri n.4, premesso che: in data 30/11/2021 la sottoscritta è stata nominata CTU nell'esecuzione immobiliare n. 31/2021 pendente presso il Tribunale di Piacenza contro la █████
In data 06/10/2022 ha depositato consulenza estimativa giudiziaria avente per oggetto fabbricati agricoli e residenziali, terreni residenziali e terreni agricoli posti in Comune di Agazzano frazione Tavernago in capo alla predetta società

Tutto ciò premesso precisa che:

Formano parte della valutazione alcuni terreni agricoli di qualità seminativi posti in un unico corpo fronteggiante la strada comunale per Grintorto avente superfici e totale pari a ettari 12 aree 50 centiare 35 identificati al Catasto Terreni del Comune di Agazzano come segue :

foglio sei particelle 11 12 89 90 91 92 93 94 95 105 106 107 come da mappa catastale allegata (**aff. 1**)

In base al RUE approvato del Comune di Agazzano e come risulta Dal Certificato Di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/06/2022 i terreni sopraccitati sono classificati in zona **F/4 Centro Ippico Golfistico** di cui all'articolo 3. 2.27 del RUE(**aff. 2**); le aree in oggetto, così come tutti gli altri beni della presente perizia di stima, facevano parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) denominato [REDACTED] convenzionato col Comune di Agazzano in data 10 luglio 2009 registrato a Piacenza il 7 agosto 2009.

Successivamente alla presentazione della perizia di stima, la Società procedente nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ha presentato al Sig. [REDACTED] un'istanza di approfondimento in merito ".... all'attuale vigenza del PIPP Piano Particolareggiato Di Iniziativa Privata (P.I.P.P.) denominato [REDACTED] che consentirebbe di stipulare una nuova convenzione con il Comune di Agazzano "

Pertanto con la presente, su incarico del sig. [REDACTED] siamo a **richiedervi un atto di precisazione** in merito a quanto segue:

- se la convenzione urbanistica stipulata il 10 luglio 2009 **sia ancora valida** in quanto approvata in data antecedente alla legge regionale 24/2017 ; il ricorrente sostiene che: " in applicazione alla L.R. 20/04/2017 il suddetto PPIP **semberebbe ancora valido** in quanto approvato in data antecedente alla citata legge... Condizione della validità del Piano è la stipula di una Convenzione entro il termine di 5 anni (divenuti poi sei anni sulla base della legge regionale tre del 31 2020 articolo 9 comma 2) nonché l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. il termine per la stipula di una nuova Convenzione dovrebbe essere quindi il 31/12/2023.
- se risultano essere state presentate richieste di proroga della precedente Convenzione stipulata il 10/07/2009.
- sulla base delle risposte al punto precedente si chiede se, alla data odierna, la procedura urbanistica consente ancora di presentare un Nuovo Piano Particolareggiato Di Iniziativa Privata (P.I.P.P.) avente le medesime caratteristiche di quello precedentemente precedente o se sia possibile presentare Istanza di Proroga al Piano di cui alla Convenzione in data 10 luglio 2009.

Sulla base della risposta da parte dell'Ufficio tecnico Comunale si potrebbero determinare circostanze ripercuotibili sul valore o sulla commerciabilità dei beni.

- In data 13/02/2023, la sottoscritta CTU presentava rispettosa istanza di Proroga che veniva accolta dal sig. [REDACTED] con provvedimento in data 15/02/2023 e pertanto il nuovo termine per la presentazione delle presente perizia integrativa veniva fissato alla data del 14/03/2023;
- in data 06/03/2023 Il Responsabile del settore Politiche Territoriali del Comune di Agazzano rispondeva al quesito con la seguente nota:

In merito a quanto in oggetto da una prima verifica della documentazione agli atti di questo Ufficio tecnico si precisa quanto segue:

- 1) non risultano presentate proroghe alla convenzione.
- 2) quanto alla vigenza del PIPP Piano Particolareggiato Di Iniziativa Privata (P.I.P.P.) denominato [REDACTED] che consentirebbe di stipulare una nuova convenzione con il Comune di Agazzano, occorre verificare in particolare quanto previsto dall'art. 4 comma 7 lettera c della Legge Regionale 24/2017 circa l'effettivo avvio dei lavori nei termini previsti dall'art. 5 della stessa convenzione.
- 3) In merito alla validità della convenzione urbanistica stipulata il 10 luglio 2009, occorre inoltre verificare se trovano attuazione le proroghe previste da:

- **art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69 del 2013**, secondo cui: "3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di **tre anni**".

*- art. 10, comma 4-bis, del D.L. 76 del 2020, secondo cui "4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, **formatisi al 31 dicembre 2020**, sono prorogati di **tre anni**. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98".*

tutto ciò premesso, con la presente si espone quanto segue:

2. VALIDITÀ DEL P.P.I.P. CONVENZIONATO IN DATA 10/07/2009.

Preso atto che la lettera ricevuta in data 6 Marzo 2023 da parte del Responsabile Settore Politiche Territoriali del Comune di Agazzano concernente la validità della Convenzione Urbanistica stipulata in data 10 luglio 2009 repertorio 1470 non risponde nel merito ai quesiti rivolti nè tantomeno esprime una valutazione specifica concernente la pratica edilizia in oggetto, ma semplicemente invita a verificare se la predetta Convenzione abbia le condizioni per potere essere ricomprese tra i Piani Urbanistici oggetto di proroghe dei termini di validità come previste dai D.L.69/2013 E D.L. 76/2020, la sottoscritta CTU, dopo avere esaminato approfonditamente le normative in oggetto, ritiene che il P.P.I.P. denominato [REDACTED] possa essere ricompreso tra quelli oggetto di proroghe e pertanto anche la convenzione urbanistica stipulata con il Comune **può ritenersi ancora valida.**

La vigenza della Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata fa sì che sia possibile, oltre che l'immediata attualizzazione delle opere previste, anche una sua modifica e integrazione attraverso la stipula di nuova Convenzione con Comune di Agazzano per adeguarlo alle mutate esigenze, ai nuovi standard urbanistici e alle normative vigenti; solo a titolo esemplificativo si citano gli aspetti legati al sopravvenuto Vincolo Architettonico per alcuni fabbricati, alle norme per il contenimento energetico, il rispetto ambientale e la sicurezza antisismica, ecc.

3. EFFETTI DELLA VALIDITÀ DEL P.P.I.P. SULLA STIMA PRECEDENTE

La circostanza della validità residua della Convenzione Urbanistica del 10/07/2009, ci obbliga ad una riflessione in merito alla valutazione precedentemente fatta anche sotto il profilo della metodologia di stima utilizzata.

A parere della scrivente, il più rilevante aspetto che potrebbe determinare un valore economico aggiunto per effetto della validità della Convenzione Urbanistica consiste, nella **immediata esecutività dalle opere previste**, e, nella fattispecie, nel non dovere ripercorrere un nuovo iter autorizzativo con richiesta di nuovi permessi e deposito della documentazione inerente ma limitarsi ad un necessario aggiornamento e

modifica; questa "immediata esecutività" incide sotto l'aspetto valutativo solo in **modo marginale e poco significativo** come si procede di seguito a relazionare.

4. **LA STIMA COMPARATIVA**

Il problema di valutare terreni agricoli inseriti in un Piano di Iniziativa Privata aventi destinazione d'uso "Centro Ippico Golfistico" consiste nella difficoltà di reperire riferimenti di mercato per l'unicità e la particolarità del contesto nel panorama immobiliare ed estimativo; pertanto la nostra precedente valutazione si è basata su considerazioni meramente tecnico e fattuali; ribadito nuovamente che l'area in oggetto è un appezzamento di terreno avente superficie pari a 125.025 mq, rimasta incolta per più di 10 anni, e priva di qualsiasi opere di urbanizzazione finalizzata alla realizzazione del Centro Ippico/Golfistico quali possono essere strade, fognature, reti impiantistiche, parcheggi, zone verde, zone ecologiche tutelate ecc., **si è ritenuto logico ed opportuno eseguire una stima a equiparazione con le aree agricole.**

Nella perizia di stima depositata la sottoscritta CTU aveva considerato l'area **con riferimento ai valori delle aree agricole nel circondario** valutata a 2.000,00 Euro alla pertica piacentina che corrisponde a $2.000,00/762,01 \text{ mq} = 2,62 \text{ Euro/mq}$. Si è ritenuto che questo prezzo sia anche **il più probabile prezzo di mercato per un campo da golf da realizzarsi.**

5. **STIMA A VALORI DI TRASFORMAZIONE**

5.1. **Ricerca di mercato : Valore attuale dei campi da golf**

Da una ricerca sui principali siti immobiliari, eseguiti in questo periodo su tutto il territorio nazionale sono apparsi in quest'ultimo periodo **2 distinti avvisi di vendita di campi da golf e più precisamente :**

- in provincia di Prato:

Golf Club "Toscana" campo da 18 buche sviluppato su **1.000.000 mq** : Prezzo richiesto **19.000.000 Euro**

- in provincia di Asti :

Golf "Feudo Asti" campo da 18 buche sviluppato su **600.000 mq**: Prezzo richiesto : **N.C.**

Da questa informazione si può considerare, come riferimento teorico e con tutte le prudenze del caso, che **un metro quadrato di campo da golf vale** all'incirca : $19.000.000 \text{ Euro} / 1.000.000 \text{ mq} = 19,00 \text{ Euro al mq}$

Si sottolinea che questo prezzo è riferito a un centro golfistico **esistente** completo di fabbricati e spazi coperti ad uso ricettivo - sportivo quali Club House , dependance e piscina per una superficie coperta totale di 4.500mq circa; quindi nel prezzo di 19,00 Euro al mq sono ricompresi **anche la quota del valore dei fabbricati di servizio.**

5.2 **I costi della trasformazione e il mercato delle 2° case**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato che:

- I costi e gli oneri necessari per la trasformazione delle aree in un Centro Ippico/Golfistico sono difficilmente valutabili e pur non formando oggetto del quesito, alla luce del tempo trascorso dalla presentazione del Piano, dovranno essere necessariamente rivisti **al rialzo**.
- il vero "focus" dell'iniziativa immobiliare legata al Centro Golfistico è la costruzione, nel caso in esame, di 40 villette riservata al mercato delle seconde case e di fascia medio-alto, per la quale è presente, in questo particolare momento un' assai evidente crisi di richiesta al livello del mercato locale attuale,

si ritiene che il valore iniziale di (**2,62 Euro/mq**) rispetto a un valore finale di (**19,00 Euro /mq**) che , rappresenta il **13,78% di quest'ultimo**, considerati i costi e gli oneri legati alla realizzazione di tutte le opere in progetto per la trasformazione da agricolo in centro Golfistico, e la situazione vigente del mercato, possa essere **considerato più che congruo anche nella vigenza della Convenzione**.

6. CONCLUSIONI FINALI

Tutto ciò relazionato la sottoscritta CTU con la presente ribadisce che:

- 1) il PPIP denominato [REDACTED] è da ritenersi ancora valido in quanto la scadenza della Convenzione stipulata in data 10/07/2009 è stata prorogata in forza dei D.L. 69 del 2013 e D.L. 76 del 2020;
- 2) è possibile presentare una nuova Convenzione con il Comune di Agazzano al fine di modificare gli accordi precedentemente presi come è altresì possibile presentare un'istanza di Proroga del termine della Convenzione purché legittimamente giustificato.
- 3) la valutazione precedentemente effettuata con la stima depositata in atti è confermata anche vigenza della Convenzione Urbanistica.

Piacenza 13/03/2023

Dott. Arch. Alessandra MAGANUCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

