TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare n° 100/2016 R.G.E.

Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni
contro
BBBBBBBBBB s.r.l. in liquidazione

con l'intervento di: AAAAA + 13, Condominio "DDDDD"

Giudice dell'Esecuzione Dott. RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

Tecnico Incaricato: *Dott. Ing. Giuseppe Asta*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Pavia (PV) quota di 1/1 indivisa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Immobili rappresentati da due porzioni separate di una più vasta area dismessa, sede storica della "SSS VVVV" (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Pavia (PV), tra il Viale Montegrappa, la Via C. Dossi, la Via Montefiascone e la Via Maggi. Gli immobili sono costituiti da terreni e fabbricati in massima parte demoliti. **La prima area, di più ampia estensione (circa 105.700 mq) costituirà il *Lotto 1A*, la seconda, di modeste dimensioni (circa 2.085 mq), costituirà il *Lotto 1B*.**

Utile, prima di procedere, un breve cenno storico, assolutamente non esaustivo e derivato da documentazione di facile accesso, sull'utilizzo industriale dell'area.

Lo stabilimento iniziò la produzione verso le metà del XIX secolo per la produzione delle cosiddette "sete artificiali". Dopo il 1892, a seguito dell'invenzione del processo di sintesi della viscosa rayon, basato sull'uso della cellulosa di legno come materia prima, utilizzando reagenti chimici a basso costo, fu questa la principale materia prima prodotta ed utilizzata, che dava origine ad un materiale elastico, flessibile, facilmente lavorabile, di agevole fabbricazione e di costo poco elevato. Il nome della società era VVVVVV di Pavia ed era affiliata all'UUUUUU. Nel 1920 lo stabilimento venne acquistato dalla Società di NNNNNN (poi NNNNNN) e nel 1922 la sua denominazione cambiò in NNNNNN SpA. Nel 1979 la produzione cessò a causa di forti perdite di gestione e crisi generale del settore chimico. Negli anni successivi l'unica attività a rimanere operativa fu quella della produzione di solfuro di carbonio da parte della NNNNNNN. Nel 1984 fu fermata definitivamente anche la produzione del solfuro ed iniziò la demolizione degli impianti.

L'utilizzo a scopi industriali e chimici dell'area per oltre un secolo ha provocata gravi problemi di inquinamento della stessa come si eVVVVVVrà dalla sezione dedicata alla relazione geologica-ambientale.

Gli immobili, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento risultano così indicati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a Catasto Fabbricati:

- Foglio 19, mappale 59, Ente Urbano,
- Foglio 19, mappale 136, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 278, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 280, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 136, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 293 sub 3, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 294, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 297, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 298, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 301, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 304, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 310, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 311, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 312, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 314, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 315 sub 5, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 586, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 587, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 588, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 592, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 1132, Ente Urbano,
- Foglio 19, mappale 581, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 585, F2 – Unità Collabenti,
- Foglio 19, mappale 589, Ente Urbano,
- Foglio 19, mappale 593, Ente Urbano,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 19, mappale 1315, Ente Urbano,
- Foglio 19, mappale 595, Ente Urbano,
- Foglio 19, mappale 1314, Ente Urbano.

Gli stessi vengono indicati tutti in capo alla BBBBBBBBBB Srl in liquidazione.

Gli immobili, svolti gli opportuni confronti con l'attuale stato catastale, risultano, salvo errore, i seguenti:

immobili censiti al C.F. del Comune di Pavia (PV) (allegate visure, mappe e elaborato planimetrico):

- ***Lotto 1A***
- Foglio 19, mappale 59, Area Urbana, Via C. Dossi n° 1, superficie 210 mq;
- Foglio 19, mappali 136, 278, 280, 293 sub. 3, 294, 297, 298, 301, 304, 310, 311, 312, 314, 315 sub. 5, 586, 587, 588 e 592, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55 e n° 58, piano: T – 1 – 2 – 3;
- Foglio 19, mappale 1132, Area Urbana, Viale Montegrappa snc, superficie: 7272 mq.
- Foglio 19, mappale 1315, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 570 mq.
- Foglio 19, mappale 581, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55, p.: T – 1;
- Foglio 19, mappale 585, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55, p.: T – 1;
- Foglio 19, mappale 593, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 27 mq.
- ***Lotto 1B***
- Foglio 19, mappale 1314, Area Urbana, Via Maggi n° 1, superficie: 170 mq.
- Foglio 19, mappale 589, Area Urbana, Via Maggi n° 1, superficie: 1900 mq.
- Foglio 19, mappale 595, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 15 mq.

Intestati a:

- BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona, C.F.: 0000000000, Proprietà per 1000/1000.

La corrispondenza a livello terreni risulta, salvo errori, la seguente:

immobili censiti al C.T. del Comune di Pavia (PV) (allegate visure):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Lotto 1A***
- Foglio 19, mappale 59, Ente Urbano, superficie: 210 mq,
- Foglio 19, mappale 136, Ente Urb., superficie: 74.464 mq, per la parte di circa 70.522 mq,
- Foglio 19, mappale 378, Ente Urb., superficie: 7.536 mq, per la parte di circa 1.088 mq,
- Foglio 19, mappale 379, Ente Urbano, superficie: 252 mq,
- Foglio 19, mappale 400, Ente Urbano, superficie: 936 mq,
- Foglio 19, mappale 401, Ente Urbano, superficie: 64 mq,
- Foglio 19, mappale 402, Ente Urbano, superficie: 1.965 mq,
- Foglio 19, mappale 527, Ente Urbano, superficie: 675 mq,
- Foglio 19, mappale 528, Ente Urbano, superficie: 166 mq,
- Foglio 19, mappale 529, Ente Urbano, superficie: 23 mq,
- Foglio 19, mappale 533, Ente Urbano, superficie: 19 mq,
- Foglio 19, mappale 1132, Ente Urbano, superficie: 7.272 mq,
- Foglio 19, mappale 1315, Ente Urbano, superficie: 570 mq,
- Foglio 19, mappale 534, Ente Urbano, superficie: 27 mq,
- Foglio 19, mappale 522, Ente Urbano, superficie: 9.319 mq,
- Foglio 19, mappale 526, Ente Urbano, superficie: 12.576 mq,
- ***Lotto 1B***
- Foglio 19, mappale 1314, Ente Urbano, superficie: 170 mq,
- Foglio 19, mappale 530, Ente Urbano, superficie: 1.900 mq,
- Foglio 19, mappale 536, Ente Urbano, superficie: 15 mq.

Coerenze in corpo del lotto 1A, in senso orario, secondo mappa C.T. (allegata mappa): V.le Montegrappa, Mp. 1154, 1164, 1155, 1153, V.le Montegrappa, Mp. 1361, V.le Montegrappa, Mp. 1173, 519, 1257, 1256, 1207, 70 (Via Montefiscone), 1139, 1138, Via Dossi.

Coerenze in corpo del lotto 1B, in senso orario, secondo mappa C.T. (allegata mappa): V.le Montegrappa, Mp. 137,Via Maggi, Mp. 83, 1256, 519, 1173.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili sono pervenuti dapprima alla società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Frosinone, a seguito di atto di compravendita Notaio Giorgio Castagna del 01.03.1994 n° 97432/9901 di rep., registrato a Verona il 04.03.1994 al n° 1024 serie 1V e trascritto a Pavia il 07.03.1994 ai n.ri 2716/1989, contro la società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Verona (allegato titolo).

Successivamente, con Atto Notaio Giorgio Castagna del 01.06.1998 n° 100222/10817 di rep., registrato a Verona il 03.06.1998 al n° 3002 e trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14462/8719, la FFFFFFFF .Srl cambiava denominazione in BBBBBBB Srl con sede in Venezia (allegato titolo).

Successivamente, con Atto Notaio Cesare Peloso del 12.03.2020 n° 85204 di rep., trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14463/8720, la BBBBBBB Srl cambiava sede da Venezia a Verona (allegata NT).

Nel certificato Notarile, il Notaio Dente da atto della mancata trascrizione dell'atto di trasferimento di FFFFFFFF Srl da Frosinone a Venezia.

Da segnalare come risultino interclusi nell'area alcuni edifici di proprietà di terzi. In particolare i Fabbricati Mappali 293/7 (ex 293/6, in capo catastalmente a CCCCCC); 293/4, 293/8 (ex 293/2) e 293/5-404 (in capo catastalmente alla VVVVVV Srl); 313-315/3 (in capo catastalmente a GGGGG Srl). I beni, in parte censiti come D/1 e in parte come unità collabenti, corrispondono, a C.T. a parte del Mappale 136 (circa 3.942 mq), al Mappale 404 e a parte del Mappale 378 (circa 6.448 mq) (visure allegate).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobili rappresentati (Lotto 1A) da una ampia porzione di una più vasta area dismessa, sede storica della "SSS VVVV" (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Pavia (PV), tra il Viale Montegrappa, la Via C. Dossi e la Via Montefiascone. Immobili costituiti da terreni e fabbricati in massima parte demoliti.

Immobili rappresentati (Lotto 1B) da una piccola porzione di una più vasta area dismessa, sede storica della "SSS VVVV" (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Pavia (PV), tra il Viale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Montegrappa, e la Via Maggi. Immobili costituiti da porzioni viarie e area a parcheggio.

Gli accessi si praticano dal Viale Montegrappa e dalla Via Dossi per il Lotto 1A, Dalla Via Maggi e dal V.le Montegrappa per il Lotto 1B.

I fabbricati risultano essere stati in massima parte demoliti con Denuncia di Inizio Attività n° 575 del 13.05.2014. Risulta non demolita, ma in forte stato di degrado, la porzione vincolata dalla Soprintendenza (si veda nel seguito).

Caratteristiche della zona: la zona in cui si inseriscono i beni è nell'ambito periferico del comune di Pavia ma in fregio al Viale Montegrappa, asse viario che, divenendo la SP N° 234, porta a Cremona. Il tessuto urbano è misto, costituito in parte da tipologie residenziali con fabbricati multipiano e in parte da complessi industriali e/o artigianali, presenti anche fabbricati di altra tipologia: palazzi, ville e edifici condominiali di varie epoche.

Principali collegamenti pubblici: Pavia è servita da rete ferroviaria, da reti di autolinee e da rete autostradale con bretella dedicata di collegamento alla A7 – Milano – Serravalle – Genova.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'area oggetto di pignoramento costituente il Lotto 1A risultava dismessa, in stato di totale abbandono, inutilizzata ed invasa da vegetazione anche di alto fusto tanto da renderne impossibile l'accesso se non in limitate zone. La maggior parte degli edifici risultavano demoliti, salvo la porzione vincolata, ma sul posto risultavano presenti, per quanto visibile, grandi quantità delle macerie di demolizione. Il tutto è apparso in pessime condizioni di manutenzione (vedasi foto allegate). La porzione costituente il Lotto 1B è in massima parte un parcheggio pubblico, con accesso ad altre proprietà ed in parte occupata anche da impianti dell'acquedotto comunale (vedasi foto allegate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.03.2020 con i Repertori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiornati al 05.03.2020. In base a tale verifica (allegata visura) e al Certificato Notarile redatto dal Notaio Giuseppe Dente di Cesano Maderno in atti, si relaziona quanto segue:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna rilevabile dall'ispezione ipotecaria.

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: vedasi quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato relativamente allo strumento di piano (vedi successivo punto 7).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Si segnala la trascrizione dei seguenti atti:

Atto di costituzione di vincoli legali redatto da Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 06.03.2008 rep 5770, trascritto a Pavia il 09.04.2008 ai n.ri 7733/4395. Il vincolo (allegata NT e decreto) riguarda gli immobili identificati al Foglio 19 Mappali 277, 578 e 581, che vengono indicati per intestati a RRRRR III Srl, GGGGG Srl e BBBBBBBBBB per 1/3 ciascuno. Nel quadro D si indica che il Mappale 581 è vincolato in parte. Il vincolo, relativamente alla presente procedura, riguarda la ciminiera più alta del complesso e parte del fabbricato attiguo, porzione del mappale 581. Tale porzione di immobile, per quanto rilevabile (stanti le difficoltà di accesso e i pericoli di crollo) risulta ancora in essere.

Ad ulteriore precisazione, si segnala come nell'**Atto di provenienza Notaio Zanardi Stefano N° 35645/2235 del 28.07.1998 (trascritto a Pavia il 01.08.1998 ai n.ri 9822/6796) con il quale FFFFFFFF Srl (poi BBBBBBBBBB) vende a FLLLL, dante causa di TTTTUUU (proprietaria di ampia area dei terreni limitrofi del complesso "ex SSS VVVV") si legga, alla sezione D della NT** (allegata): "*La società acquirente, per sé ed aventi causa ha prestato dalla data del titolo il consenso a che la parte venditrice abbia a recuperare il capannone di sua proprietà posto lungo il confine ovest con la proprietà acquistata fra i punti EF e GH della planimetria allegato "D". La società venditrice per se ed aventi causa ha riconosciuto alla società acquirente altresì il diritto a costruire a confine con la sua proprietà fra i citati punti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EF e GH della planimetria stessa. Le parti hanno convenuto per il caso il nuovo piano regolatore del comune di Pavia in fase di elaborazione abbia a consentire nella residua proprietà della parte venditrice una volumetria edificabile con destinazione commerciale : - alla parte acquirente spetta opzione irrevocabile per l'acquisto delle detta volumetria e dando in cambio alla parte venditrice a completo saldo, una pari volumetria edificabile di tipologia diversa dalla destinazione commerciale che il nuovo piano regolatore generale di Pavia avrà consentito nella proprietà della società acquirente (residenziale, attività terziaria o altro); - qualora la parte acquirente eserciti il diritto di opzione di cui sopra la conseguente obbligatoria permuta come sopra convenuta tra identiche volumetrie avverrà a saldo di ogni credito di ciascuna parte verso l'altra senza conguagli di sorta. Le parti hanno altresì convenuto: - che qualora il nuovo piano regolatore generale di Pavia in fase di elaborazione determini per l'area in oggetto una destinazione diversa da "commerciale/terziario" e sifatta destinazione fosse di contro determinata in altra posizione della restante proprietà della parte venditrice (area ex SSSS) la parte acquirente o suoi aventi causa avranno diritto di richiedere alla parte venditrice la permuta dell'area acquistata con un'area di pari superficie ricompresa in quella della parte venditrice (area ex SSSS) nella quale il nuovo piano regolatore generale di Pavia avesse individuato la destinazione "commerciale/terziario". La richiesta di permuta non potrà comprendere porzioni di aree ove insistono fabbricati già oggetto di recupero edilizio da parte della società venditrice. Le parti hanno convenuto che la permuta alla quale entrambe si sono obbligate ad addivenire a seguito della richiesta di parte acquirente, avverrà senza conguagli di sorta attribuendo pari valore ad entrambe le superfici da permutare (...). È stato in ogni caso tra le parti convenuto che l'esercizio dell'opzione di cui sopra dovranno essere esercitate dalla società acquirente o suoi aventi causa nei confronti della società venditrice o suoi aventi causa entro il termine di un anno decorrente dalla entrata in vigore definitiva del piano regolatore di Pavia. La società venditrice si è obbligata ad accollare gli impegni sopra assunti ai suoi aventi causa facendone espressa menzione negli atti di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasferimento."

Ad ulteriore precisazione, si segnala come nell'**Atto di provenienza Notaio Castagna N° 97432/9901 del 1994** si indichino:

- Convenzione con il Comune di Pavia per piano di recupero produttivo dell'area industriale con atto Notaio Mangiaterra n° 22770 rep. del 08.02.1982, registrato a Pavia il 18.02.1982 al n° 473;
- Diffida ad adempiere agli obblighi di cui alla convenzione notificata dal Comune di Pavia alla Immobiliare SSSS Srl (dante causa della FFFFFF Srl) in data 25.10.1988;
- Richiesta di revoca da parte di Immobiliare SSSS Srl della Convenzione di cui sopra, essendo venute meno le finalità in essa contenute, con mancato accoglimento da parte del Comune di Pavia che demandava (si riporta quanto in atto) ogni mutamento di destinazione dell'area alla variante di PRG.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 07.08.2002 ai n.ri 15363/3381, per complessivi € 4.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00), atto Notaio Giuseppe Gallotti del 31.07.2002 n° 48463 di rep., a favore della Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. e contro BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona. L'ipoteca, come da certificato Notaio Dente, colpisce anche immobili in Via Dossi, derivanti dal Fg. 19 Mappale 59. L'iscrizione è corredata da quattordici annotazioni di restrizione beni e da quattro comunicazioni di estinzione parziale con cancellazione parziale.
- Ipoteca volontaria iscritta il 31.10.2003 ai n.ri 21866/4564, per complessivi € 13.500.000,00 (capitale € 9.000.000,00), atto Notaio Giuseppe Gallotti del 30.10.2003 n° 49872 di rep., a favore della Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. e contro BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona. L'Iscrizione risulta annotata di un atto integrativo e di tre rettifiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ipoteca volontaria iscritta il 07.10.2009 ai n.ri 20371/4030, per complessivi € 2.100.000,00 (capitale € 1.400.000,00), atto Notaio Giuseppe Gallotti del 02.10.2009 n° 57209/31972 di rep., a favore della Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. e contro BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona. L'iscrizione risulta annotata d due rettifiche.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 31.07.2013 ai n.ri 11143/1734, atto emesso dal Tribunale di Pavia il 13.02.2013 n° 128 di rep., per complessivi € 15.000,00 (capitale € 9.876,86), a favore di TTTTTTTTT s.r.l., con sede in Pavia e contro BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona.

A solo titolo informativo si segnala come nell'atto di provenienza Notaio Castagna N° 97432/9901 del 1994 si indichi la presenza di un ipoteca per Lire 22.500.000.000 iscritta ai n.ri 11352/2327 del 06.11.1991 a Pavia a favore di Credito Fondiario delle Venezie, a garanzia di una anticipazione fondiaria di Lire 9.000.000.000.

4.2.2 Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pavia in data 10.02.2016 ai n.ri 1855/1200, n° 721/2016 di rep. del 28.01.2016 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pavia a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. e contro BBBBBBBBBB s.r.l. in liquidazione, per la quota di 1/1.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizi, catastali e di bonifica

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia:

Come già accennato, il complesso degli edifici risale in alcuni casi al secolo XIX, tanto che su alcuni è stato apposto vincolo della Soprintendenza. I fabbricati risultano in massima parte demoliti, a seguito di Autorizzazione Paesaggistica e di successiva DIA, di cui al successivo punto 7. Come già indicato in sito risultano ancora presenti cumuli del materiale di risulta delle demolizioni.

Il costo dello smaltimento di tali materiali è sommariamente indicato nel successivo capitolo relativo alle bonifiche nei costi complessivi della stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Come già indicato i fabbricati sono stati in massima parte demoliti. Si dovrebbe quindi procedere alla rettifica dei dati catastali con idonee procedure sia a Catasto Fabbricati sia a Catasto Terreni, al fine di regolarizzare quanto effettuato con le demolizioni.

Il costo minimo di tali attività verrà indicato nel capitolo relativo alla stima.

4.3.3 Bonifica Area

Lo scrivente ha affidato al Dott. Geologo Visconti Maurizio l'incarico di verificare sommariamente, con i dati reperiti presso la P.A., l'area per quanto riguarda la contaminazione dei terreni e delle falde idriche a causa delle attività industriali svolte sulla stessa dalla SSSS in oltre 100 anni di attività. La verifica, com'è ovvio, si riferisce all'intera area, quindi anche alle proprietà di terzi.

La relazione del Dott. Visconti è allegata alla presente consulenza e alla stessa si rimanda per eventuali approfondimenti.

Sotto il profilo del ciclo produttivo, nella relazione si legge come la trasformazione della cellulosa per la produzione delle materie prime **viscosa** e **rayon** comportava l'impiego di grandi quantità di **soda caustica** e **disolfuro di carbonio**, oltre a minori quantitativi di altre sostanze chimiche e ovviamente al combustibile per il funzionamento ed il riscaldamento dell'intero stabilimento di produzione. Il processo chimico complesso obbligava inoltre l'azienda a dotarsi di laboratori chimici e tessili. Nello stabilimento erano ovviamente presenti centrali termiche, centrali elettriche, cabine di trasformazione, ecc..

Produzione del rayon viscosa

1) la cellulosa viene convertita in residuo solubile chiamato xantogenato di cellulosa,

2) la soluzione del residuo in bagno coagulante forma dei filamenti che riuniti danno origine ad un filo che viene avvolto in bobine che va a costituire le matasse di seta artificiale.

Il punto 1 viene realizzato, semplificando, mediante un bagno di soda caustica che veniva recuperata e rigenerata. Le fasi di maturazione dei prodotti, durante il ciclo produttivo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avvenivano in contenitori cilindrici del volume di circa 2.000 litri.

Alle fine di ogni ciclo produttivo i contenitori venivano ripuliti mediante spatole di rame.

I rifiuti di xantogenato imbevuto di soda costituivano un rifiuto industriale e venivano scaricati nei cortili esterni.

I filatoi erano costituiti da lunghe vasche di legno ricoperte da piombo con circolazione di acido solforico, solfato sodico e sali di zinco. Al termine del processo, le matasse venivano desolforate con solfuro sodico. Segue lo sbiancamento mediante diversi candeggi con acqua calda con ipoclorito e acido cloridrico.

Produzione del disolfuro di carbonio: La produzione, a forte rischio di esplosioni, si basa sulla reazione catalitica tra lo zolfo ed il gas naturale, ricco di metano. Lo zolfo era stoccato in una vasca di dimensioni m. 80 x 25 e profondità di 3 metri. Il disolfuro di carbonio prodotto veniva stabilizzato con soda, distillato e lavato. Lo zolfo allo stato liquido, raccolto in serbatoi, veniva trasferito in una grossa vasca di cemento armato riempita di acqua. Veniva trasferito agli impianti mediante tubazioni aeree.

Il Dott. Visconti relaziona quindi circa la geologia, la geomorfologia e l'idrogeologia del sito. Vengono quindi affrontate, nella relazione, le indagini pregresse, eseguite tra il 2002 e il 2014, relative al Piano di Caratterizzazione dell'area, alla bonifica e al ripristino ambientale. Si porta l'attenzione sulla presenza di due falde, una sospesa (aquifero superficiale) con profondità tra i 4 e i 6 metri, ed una più profonda, la prima falda freatica, con superficie attorno ai 14 m dal piano campagna e direzione di deflusso principale verso Sud.

Il Dott. Visconti, dopo aver compiuto accesso, con lo scrivente, sia al Comune di Pavia sia agli uffici della Provincia di Pavia, ha avuto la possibilità di esaminare il corposo iter dell'analisi dei problemi ambientali, a far data dal 2002 ed interrottosi nel 2014.

L'elenco, non esaustivo, delle principali attività svoltesi nel periodo indicato è il seguente:

1) Presentazione del Piano di Caratterizzazione nel luglio 2002

2) Conferenza di Servizi in data 8/11/2002 con richiesta di integrazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Presentazione integrazioni nel febbraio 2003

4) Approvazione Piano di Caratterizzazione in data 15/3/2003

5) Proposta di indagine supplementare del marzo 2005

6) Riunione tecnica del 30/9/2005

7) Relazione indagine integrativa del gennaio 2007

8) Presentazione proposta di progetto di bonifica successivamente ritirato perché incompatibile con uso residenziale

9) Richieste di proroga rigettata il 19/9/2007

10) Piano di caratterizzazione presentato novembre 2012

11) Conferenza di Servizi del 19/12/2012

12) Progetto Messa in Sicurezza di Emergenza del marzo 2013

13) Approvazione del Progetto Messa in Sicurezza di Emergenza

14) Messa in funzione del pozzo barriera sospeso in data 13/5/2016

15) Ordinanza della Provincia di Pavia del 8/11/2016 con individuazione del responsabile della contaminazione (SSSS SPA).

Prima di proseguire con l'analisi dei dati a disposizione, il Dott. Visconti sottolinea che nell'area sono stati richieste al Comune di Pavia ed eseguite opere di demolizione di diversi edifici, le cui macerie non sono state asportate e conferite nei termini di legge, pertanto sono ancora presenti in loco e rappresentano un importante impedimento all'esecuzione di ulteriori indagini, prelievi e controlli.

Circa l'indagine della matrice solida, ossia il campionamento delle terre, nella relazione del Dott. Visconti si legge: "*La campagna di indagini e corrispondenti risultanze già eseguite ad esecuzione del piano di caratterizzazione e successive integrazioni che sono rappresentate nel documento-relazione a firma Ing. Carlo Berlusconi - 2007 rappresentano un quadro già più che rappresentativo delle contaminazioni presenti nell'area ex SSSS.*

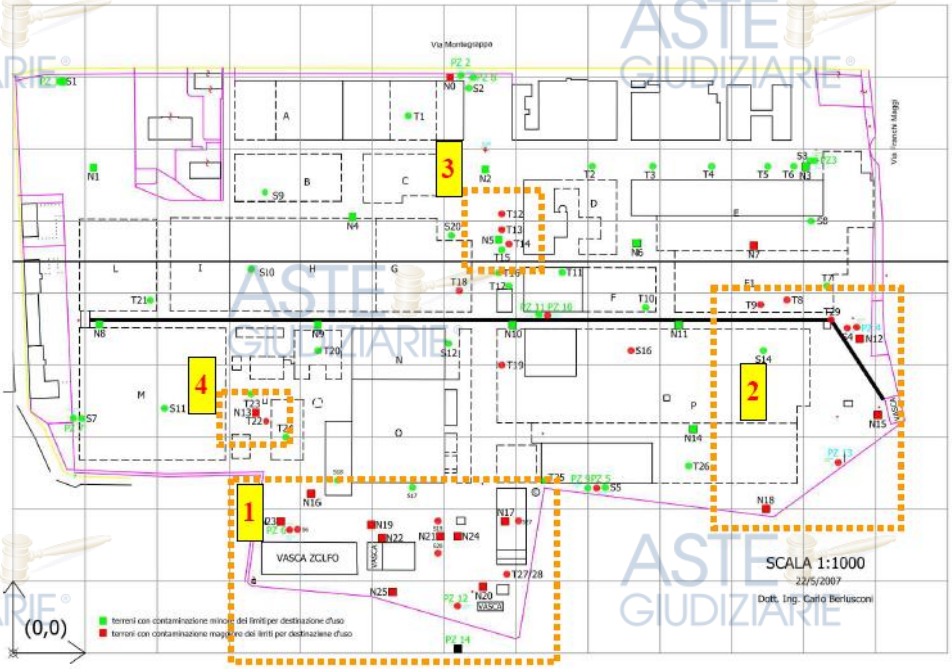
Nella semplice planimetria (rappresentata alla pagina seguente) con indicazioni in verde e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rosso a rappresentare i sondaggi le cui risultanze eccedono o meno i limiti di legge, è possibile distinguere:

- N° 4 aree contaminate ben definibili e delimitate con profondità massima di contaminazione intorno a 5 metri da piano campagna

- Contaminazioni puntuali di limitata estensione e profondità generalmente intorno a 3 metri da piano campagna." Seguono, nella relazione, i dati relativi alle sostanze contaminanti e alle loro concentrazioni. La planimetria delle aree contaminate è la seguente:



I dati riassuntivi sulla contaminazione sono i seguenti:

TABELLA RIASSUNTIVA TERRENI CONTAMINATI			
AREA	AREA MQ.	VOL. CONTAMINAZ. MC	VOL. ASPORTO MC.
1 - SUD	13.584	47.890	53.091
2 - EST	3.688	9.809	11.652
3 - CENTRALE	600	1.200	1.500
4 - OVEST	16	48	56
AREE PUNTIFORMI	120	150	200
TOTALI	**18.008**	**59.097**	**66.499**

Circa l'indagine della matrice liquida, ossia il campionamento delle acque, nella relazione del Dott. Visconti si legge: "*Si ritiene inoltre importante presentare una tabella complessiva dei*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piezometri di controllo realizzati, in quanto, mentre per i campionamenti dei terreni si è operato in modo praticamente uniforme e comunque si ha contezza dello spessore contaminato, per i piezometri (intesi a partire da fine perforazione per la parte riguardante i controlli analitici di falda) è importante valutare la loro profondità, l'attribuzione della falda controllata (falda sospesa stagionale ovvero prima falda freatica) e la profondità del livello idrico rilevato. Per facilità di lettura si aggiunge inoltre una tabella semaforica (verde=non contaminata, arancio= contaminata rosso=molto contaminata) e l'indicazione dei parametri rilevati con valori superiori ai limiti di legge." La tabella è la seguente:

piezometro	profondità	Tipo falda	falda max rilevata	qualità	Contaminazione
PZ1	-7,00	sospesa	--4,20		Solfati
PZ2	-9,20	sospesa	-5,48		Solfati,IPA
PZ3	-10,00	sospesa	--5,63		Solfati,Ni,Zn,C2Cl4
PZ4	-10,00	sospesa	--5,64		Solfati,Ni,Pb,Zn
PZ5	-10,00	sospesa	-5,25		Solfati,Ni
PZ6	-10,00	sospesa	-5,55		Solfati,Ni,Pb
PZ7	-10,00	sospesa	-5,26		Solfati
PZ8	-40,50	freatica	-14,51		
PZ9	-42,00	freatica	-15,52		
PZ10	-10,00	sospesa	-5,20		Solfati,Ni,IPA
PZ11	-25,00	freatica	-14,56		Solfati,Ni
PZ12	-25,00	freatica	-14,44		Solfati,Ni,Zn,Cd,C2Cl4
PZ13	-25,00	freatica	-9,78		
PZ14	-21,00	freatica	-9,08		Ni

Il Dott. Visconti così prosegue: "*Da notare come le contaminazioni rilevate risultano strettamente correlabili con quelle riscontrate nei terreni campionati in corrispondenza e nell'areale nel quale è stato realizzato il piezometro. Solo le acque di tre piezometri (Pz8,Pz9,Pz13), tutti in falda freatica, sono risultate non contaminate. Da evidenziare l'interscambio tra la falda sospesa e quella freatica rilevabile dalla contaminazione dei piezometri di valle Pz11, Pz12 e Pz14 (esterno all'area ex SSSS).*"

Il Dott. Visconti conclude così la sua relazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"*Finora, per un periodo lunghissimo (oltre 10 anni senza considerare gli oltre 5 anni di quiescenza), si è continuato ad esaminare con sempre più approfondite analisi dei terreni e delle falde (falda sospesa e primo acquifero freatico) una caratterizzazione dell'area che sostanzialmente era già stata sufficientemente indagata per poter dare inizio ad una progettualità che provvedesse alla fase di bonifica ambientale del sito.*

E' stato dimostrato inoltre che la contaminazione delle falde è strettamente correlabile con l'inquinamento superficiale corrispondente sulla verticale e a monte, pertanto, l'utilizzo di pozzi barriera e conseguente depurazione dell'acqua emunta, senza l'eliminazione della problematica che determina l'inquinamento degli acquiferi ha rappresentato uno studio ed un esercizio che non ha risolto il problema, se non per il periodo pari alla durata di emungimento e depurazione.

Sono state mappate le zone contaminate e la profondità della contaminazione.

Considerato che anche l'alternativa rappresentata dell'analisi di rischio ha fornito risultati che non permettono il riuso dell'area nelle attuali condizioni, in quanto sussistono problematiche nei terreni ed in falda non superabili, dannosi per la salute umana e per l'ecosistema, non è ipotizzabile una soluzione che non preveda l'asporto dei volumi di terreno che hanno mostrato superamenti delle CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) per metalli (Piombo, Rame, Zinco principalmente), idrocarburi (generalmente pesanti e policiclici aromatici) e localmente diossine.

Innanzi tutto vanno valutate le volumetrie da movimentare che si presentano così distribuite:

- mc. 53.000 circa nell'area sud (area di circa mq. 15.000 dove veniva preparato e prodotto il disolfuro di carbonio)

- mc. 13.000 circa dislocati in 3 zone principali e altre aree puntiformi nel resto dell'area.

Le ipotesi di lavoro proponibili sono così rappresentate:

- movimentazione ed accumulo per lotti su aree predisposte, impermeabilizzate e coperte dei volumi contaminati e successivo conferimento, previo controllo analitico per la classificazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del rifiuto, presso sito autorizzato fino a completamento della bonifica

- predisposizione di zona di deposito definitivo dei volumi contaminati all'interno dell'area ex SSSS (in pratica una piccola discarica interna impermeabilizzata a letto e a tetto e controllata da piezometri perimetrali)

- soluzioni miste che prevedano conferimenti parziali presso sito autorizzato (ad esempio i mc. 13.000 variamente dislocati sul sedime) affiancati ad aree per il deposito definitivo dei volumi rimanenti (ad esempio i mc. 53.000 presenti nell'area sud).

Solo a seguito di questa fase di bonifica del sito sarà possibile la riattivazione del/dei pozzo/i barriera per un periodo sufficiente all'estrazione dei fluidi contaminati ed il controllo definitivo delle aree bonificate.

La numerosità dei piezometri presenti permetterà la successiva verifica del ripristino dello stato di salute degli acquiferi per un adeguato periodo di osservazione (3-5 anni).

I costi delle operazioni descritte, nell'ipotesi del totale smaltimento dei terreni contaminati come rifiuti da conferire presso sito autorizzato, sono stati ipotizzati sulla base dei dati desunti dalla documentazione esaminata in complessivi 20.000.000 di euro, dei quali:

- circa 10.000.000 per il solo conferimento dei volumi presenti nell'area vasche zolfo (area sud)

- circa €. 2.500.000 per la totale bonifica della rimanente parte dell'are ex SSSS

- circa €. 3.300.000 necessari alla gestione dei pozzi barriera durante ed al termine delle operazioni per i successivi 5 anni.

I restanti €. 4.000.000 è rappresentata da costi di movimentazione e gestione dell'intera bonifica, nonché dallo smaltimento del volume importante di rifiuti speciali inerti accumulati sull'area e derivanti dalla demolizione degli immobili preesistenti come da comunicazioni e permessi a suo tempo intercorsi con il Comune di Pavia.

Sarebbe infine da valutare l'ipotesi economica della realizzazione di una piccola discarica controllata interna per l'area sud da confrontare con il costo dello smaltimento che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'ipotesi descritta rappresenta oltre la metà dell'intero importo dei lavori."

Sentito il Dott. Visconti risulta che la differenza tra la Sua stima è quella che verrà successivamente citata redatta dell'Ing. Llllll in seno alla CTU per la Causa d'Appello tra TTTTUUU e BBBBBBBBBB dipenda dall'indicazione di differenti quantità di terre da trattare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non determinabili.*

Spese condominiali annue: *nessuna reperita dallo scrivente in base agli atti accessibili (ex Conserv. RR.II.).*

Altre spese: *nessuna reperita dallo scrivente in base agli atti accessibili (ex Conserv. RR.II.).*

Cause in corso: *nessuna individuata in base agli atti accessibili (ex Conserv. RR.II.).*

NB: si fa presente come allo scrivente siano giunte segnalazioni circa la la CC N° 4840/2016 RG promossa avanti la Corte di Appello di Milano dalla TTTTUUU Srl - appellante (proprietaria di altra porzione dell'aera "ex SSS VVVV") contro la BBBBBBBBBB Srl in liquidazione – appellata contumace. L'appello era stato promosso a seguito di sentenza N° 514/2016 del Tribunale di Pavia di rigetto di Domanda di condanna, [redacted] nei confronti di BBBBBBBBBB, all'obbligo di eseguire i lavori di bonifica cui quest'ultima, quale parte venditrice si era a suo tempo impegnata nei confronti dell'allora acquirente. La sentenza, emessa dalla Quarta sezione civile della Corte di Appello di Milano, in parziale accoglimento dell'appello proposto da TTTTUUU Srl condanna l'appellata BBBBBBBBBB Srl in liquidazione ad eseguire le opere specificatamente indicate nella relazione di c.t.u. in atti e con le modalità ivi previste. BBBBBBBBBB Srl è altresì condannata al risarcimento dei danni da liquidarsi in separata sede e al pagamento delle spese di giudizio.

L'obbligo dell'esecuzione delle bonifiche in capo a BBBBBBBBBB, nasce, per quanto ha potuto apprendere lo scrivente, dagli atti di compravendita dalla FFFFFFFF Srl ai danti causa della Torino Uno. Esaminando la N.T. N° 9822/6796 (allegata) dell'atto Notaio Zanardi NN

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35645/2235 (atto da FFFFFFFF Srl a FLLLL), nel quadro D si legge: "*La società venditrice ha attestato per quanto a sua conoscenza che nell'area venduta non vi sono rifiuti tossici nocivi, salvo modeste quantità di composti in cemento/amianto e zolfo allo stato cristallizzato come in natura. La parte venditrice, qualora sorga la necessità di una bonifica del terreno venduto di qualsiasi entità, ha assunto a suo carico i costi della stessa mentre lo smaltimento dell'amianto che è prevalentemente presente nelle coperture dei fabbricati, sarà effettuato a cura e spese della società acquirente.*"

Lo scrivente ha poi visionato due atti di CV, in particolare l'Atto Notaio Zanardi di Milano NN 39826/2726 del 21.12.1999, passaggio da FLLLL (che aveva comperato da FFFFFFFF Srl con atto Notaio Zanardi di Milano NN 35465/2235 del 28.07.1998) [redacted] l'atto Notaio Zanardi di Milano NN 39848/2733 del 22.12.1999, passaggio da sssss iiiii SpA a trrrrrr SpA. Negli atti, in particolare nel primo si legge: "*La parte venditrice, come rappresentata, qualora sorga la necessità di una bonifica del terreno venduto di qualsiasi entità, assume comunque a suo carico i costi della stessa, dando altresì atto che analogo obbligo è stato assunto dalla Società FFFFFFFF(ora BBBBBBBBBB), sua dante causa, mentre lo smaltimento dell'amianto che è prevalentemente presente nelle coperture dei fabbricati sarà effettuato a cura e spese della società acquirente.*" Tale obbligo risulta anche nel successivo atto e, a quanto si legge dalla sentenza, anche nei succes[redacted]ano alla presente le copie dei due atti, la sentenza e la perizia di stima del CTU [redacted] Lamperti in cui i costi di bonifica dell'intero complesso dell'area ex "SSS VVVV" vengono stimati pari a circa € 29.932.000 (allegati). Per dovere di trasparenza, i suddetti documenti sono stati inviati allo scrivente da Tecnico della TTTTUUU Srl.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a controllare direttamente le trascrizioni ed iscrizioni nel periodo successivo al certificato notarile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pavia. Tale accertamento è avvenuto il giorno 05.03.2020 con i Repertori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiornati al 05.03.2020. In base a tale verifica (allegata visura) e al certificato Notarile redatto dal Notaio Giuseppe Dente di Cesano Maderno in atti, storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Dal 01.03.1994: FFFFFFFF s.r.l., con sede in Frosinone, a seguito di atto di compravendita Notaio Giorgio Castagna del 01.03.1994 n° 97432/9901 di rep., registrato a Verona il 04.03.1994 al n° 1024 serie 1V e trascritto a Pavia il 07.03.1994 ai n.ri 2716/1989, contro la società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Verona.

Successivamente, a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio Giorgio Castagna del 01.06.1998 n° 100222/10817 di rep., registrato a Verona il 03.06.1998 al n° 3002 serie 1V e trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14462/8719, la società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Frosinone, diventa BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Venezia. Quindi, con Atto Notaio Cesare Peloso del 12.03.2020 n° 85204 di rep., trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14463/8720, la BBBBBBB Srl cambiava sede da Venezia a Verona.

Nel certificato Notarile, il Notaio Dente da atto della mancata trascrizione dell'atto di trasferimento di FFFFFFFF Srl da Frosinone a Venezia.

Ante 07.03.1994: FFFFFFF FSrl con sede in Verona, CF 00000000, per Atto Notaio Castagna Giorgio di Verona N° 94809 Rep del 29.10.1991.

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie, relative ai lavori di demolizione:

- Autorizzazione Paesaggistica n° 45925/2013 di prot. gen. E N° 1339/2013 di PT del 11.02.2014 rilasciata a BBBBBBBBBB srl, TTTTUUU srl e GGGGG srl, rilasciata il 25.11.2013.
- Denuncia di Inizio Attività n° 575 di prot. del 13.05.2014 intestata alle società TTTTUUUsrl, GGGGG srl e BBBBBBBBBB srl in liquidazione per "intervento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

demolizione di edifici dismessi senza successiva ricostruzione e insediamento di funzioni".

- Integrazione n° P.G. 29980 del 12.06.2014 alla Denuncia di Inizio Attività n° 575 del 13.05.2014.
- Comunicazione di Inizio Lavori del 18.06.2014 n° P.G. 31182.

L'edificazione del complesso SSS VVVV, come già indicato, ha inizio oltre 100 anni fa. Il nucleo originario su Viale Montegrappa risale al 1905/1906, gli ampliamenti sono avvenuti in massima parte nel periodo dal 1913 al 1950. Vi sono poi state ulteriori costruzioni in epoca successiva.

Situazione urbanistica:

Lo scrivente, oltre a visionare il documento di PGT (allegati stralci) ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo stesso è stato richiesto omettendo (per mero errore di scrittura nella domanda) i Mappali 522 e 526. Gli stessi comunque, visionando la cartografia di piano ricadono, come i Mp 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) nell'Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS", con la precisazione che parte del Mappale 581 è soggetta al Vincolo della Soprintendenza come precedentemente indicato. valgano pertanto le medesime indicazioni.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia in data 10.05.2021 (allegato), gli immobili sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche esplicitate nelle norme tecniche di attuazione del P.G.T.:

a) Documento di Piano – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 15.07.2013:

mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) – Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS";

b) Piano delle Regole – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017:

mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378 – Deliberazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12.

mappale 530 (parte): parte "Deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12" e parte "tessuto a media densità" (articolo 22 delle N.T.A.)

c) Piano dei Servizi – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017:

mappali 536, 1315, 534 e 1314: "infrastrutture per la mobilità" (art. 27 delle N.T.A.)

mappale 530 (parte): "servizi esistenti" (articolo 12 delle N.T.A.)

N.B.: il sito identificato catastalmente ai mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) del foglio 19 della sezione B, è sottoposto a procedimento di caratterizzazione e bonifica ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006.

d) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444)

mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 136: zona "C"

mappali 536, 1315, 534, 1314: zona "F"

mappale 530: parte zona "B", parte zona "C" e parte zona "F"

e) Carta dei Vincoli del Piano delle Regole

e.1) D. Lgs 22.01.2004 n° 42 art. 142, comma 1f – mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: assoggettati

e.2) fascia rispetto depuratore

mappale 136: assoggettato in parte

e.3) area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

mappali 536, 1315, 534, 404, 529 e 528: assoggettati

mappali 530, 136 e 1132: assoggettati in parte.

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/5983 del 2 agosto 2001)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: "zone di iniziativa comunale ed orientata" (art. 12 delle N.T.A.).

Secondo la scheda dell'Area di Trasformazione AD5_SSSS, l'indice territoriale è It = 04 + 0,12 mq/mq (incremento di 0,12 mq/mq concesso a fronte della realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere in aree esterne al comparto finalizzate al superamento dell'attraversamento ferroviario di Via San Giovannino o di Via Donegani. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa). Bonus volumetrico del + 015% slp da ammettersi a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse. La Slp massima è indicata, per l'intera area pari a 101.575 mq. È ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita. La capacità insediativa massima è di 1.352 abitanti. L'altezza massima di 8 piani f.t., l'area a servizi pari al 100 % della Slp, dotazione di servizi parco urbano e pista ciclabile e di parcheggi per minimo 60% Slp, bosco di cintura urbana da 25,5 ha e standard qualitativo con multisala ovvero struttura per attività culturali collettive e spazi espositivi permanenti e temporanei.

DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto **A**

Immobili rappresentati da due porzioni separate di una più vasta area dismessa, sede storica della "SSS VVVV" (quota di proprietà di 1/1) sita in Comune di Pavia (PV), tra il Viale Montegrappa, la Via C. Dossi, la Via Montefiascone e la Via Maggi. Gli immobili sono costituiti da terreni e fabbricati in massima parte demoliti. **La prima area, di più ampia estensione (circa 105.700 mq), costituirà il *Lotto 1A*, la seconda, di modeste dimensioni (circa 2.085 mq), costituirà il *Lotto 1B*.**

Gli immobili, svolti gli opportuni confronti tra la N.T. del pignoramento, l'attuale stato catastale, risultano, salvo errore, i seguenti:

immobili censiti al C.F. del Comune di Pavia (PV) (allegate visure, mappe e elaborato planimetrico):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Lotto 1A***
- Foglio 19, mappale 59, Area Urbana, Via C. Dossi n° 1, superficie 210 mq;
- Foglio 19, mappali 136, 278, 280, 293 sub. 3, 294, 297, 298, 301, 304, 310, 311, 312, 314, 315 sub. 5, 586, 587, 588 e 592, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55 e n° 58, piano: T – 1 – 2 – 3;
- Foglio 19, mappale 1132, Area Urbana, Viale Montegrappa snc, superficie: 7272 mq.
- Foglio 19, mappale 1315, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 570 mq.
- Foglio 19, mappale 581, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55, p.: T – 1;
- Foglio 19, mappale 585, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n° 55, p.: T – 1;
- Foglio 19, mappale 593, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 27 mq.
- ***Lotto 1B***
- Foglio 19, mappale 1314, Area Urbana, Via Maggi n° 1, superficie: 170 mq.
- Foglio 19, mappale 589, Area Urbana, Via Maggi n° 1, superficie: 1900 mq.
- Foglio 19, mappale 595, Area Urbana, Viale Montegrappa n° 55, superficie: 15 mq.

Intestati a:

- BBBBBBBBBB s.r.l., con sede in Verona, C.F.: 0000000000, Proprietà per 1000/1000.

La corrispondenza a livello terreni risulta, salvo errori, la seguente:

immobili censiti al C.T. del Comune di Pavia (PV) (allegate visure):

- ***Lotto 1A***
- Foglio 19, mappale 59, Ente Urbano, superficie: 210 mq,
- Foglio 19, mappale 136, Ente Urb., superficie: 74.464 mq, per la parte di circa 70.522 mq,
- Foglio 19, mappale 378, Ente Urb., superficie: 7.536 mq, per la parte di circa 1.088 mq,
- Foglio 19, mappale 379, Ente Urbano, superficie: 252 mq,
- Foglio 19, mappale 400, Ente Urbano, superficie: 936 mq,
- Foglio 19, mappale 401, Ente Urbano, superficie: 64 mq,
- Foglio 19, mappale 402, Ente Urbano, superficie: 1.965 mq,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 19, mappale 527, Ente Urbano, superficie: 675 mq,
- Foglio 19, mappale 528, Ente Urbano, superficie: 166 mq,
- Foglio 19, mappale 529, Ente Urbano, superficie: 23 mq,
- Foglio 19, mappale 533, Ente Urbano, superficie: 19 mq,
- Foglio 19, mappale 1132, Ente Urbano, superficie: 7.272 mq,
- Foglio 19, mappale 1315, Ente Urbano, superficie: 570 mq,
- Foglio 19, mappale 534, Ente Urbano, superficie: 27 mq,
- Foglio 19, mappale 522, Ente Urbano, superficie: 9.319 mq,
- Foglio 19, mappale 526, Ente Urbano, superficie: 12.576 mq,
- ***Lotto 1B***
- Foglio 19, mappale 1314, Ente Urbano, superficie: 170 mq,
- Foglio 19, mappale 530, Ente Urbano, superficie: 1.900 mq,
- Foglio 19, mappale 536, Ente Urbano, superficie: 15 mq.

Coerenze in corpo del lotto 1A, in senso orario, secondo mappa C.T. (allegata mappa): V.le Montegrappa, Mp. 1154, 1164, 1155, 1153, V.le Montegrappa, Mp. 1361, V.le Montegrappa, Mp. 1173, 519, 1257, 1256, 1207, 70 (Via Montefiascone), 1139, 1138, Via Dossi.

Coerenze in corpo del lotto 1B, in senso orario, secondo mappa C.T. (allegata mappa): V.le Montegrappa, Mp. 137,Via Maggi, Mp. 83, 1256, 519, 1173.

Gli immobili sono pervenuti dapprima alla società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Frosinone, a seguito di atto di compravendita Notaio Giorgio Castagna del 01.03.1994 n° 97432/9901 di rep., registrato a Verona il 04.03.1994 al n° 1024 serie 1V e trascritto a Pavia il 07.03.1994 ai n.ri 2716/1989, contro la società FFFFFFFF s.r.l., con sede in Verona (allegato titolo).

Successivamente, con Atto Notaio Giorgio Castagna del 01.06.1998 n° 100222/10817 di rep., registrato a Verona il 03.06.1998 al n° 3002 e trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14462/8719, la FFFFFFFF. Srl cambiava denominazione in BBBBBBB Srl con sede in Venezia (allegato titolo).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente, con Atto Notaio Cesare Peloso del 12.03.2020 n° 85204 di rep., trascritto a Pavia il 15.09.2001 ai n.ri 14463/8720, la BBBBBBB Srl cambiava sede da Venezia a Verona (allegata NT).

Nel certificato Notarile, il Notaio Dente da atto della mancata trascrizione dell'atto di trasferimento di FFFFFFFF Srl da Frosinone a Venezia.

Da segnalare come risultino interclusi nell'area alcuni edifici di proprietà di terzi. In particolare i Fabbricati Mappali 293/7 (ex 293/6, in capo catastalmente a CCCCCC); 293/4, 293/8 (ex 293/2) e 293/5-404 (in capo catastalmente alla VVVVVV Srl); 313-315/3 (in capo catastalmente a GGGGG Srl). I beni, in parte censiti come D/1 e in parte come unità collabenti, corrispondono, a C.T. a parte del Mappale 136 (circa 3.942 mq), al Mappale 404 e a parte del Mappale 378 (circa 6.448 mq) (visure allegate).

Consistenze:

Le consistenze, per evidenti motivi, sono quelle desumibili dalle visure catastali, migliori dati potranno essere ottenuti solo a seguito della pulizia e della bonifica dell'area.

Lotto 1A

Destinazione	Superficie (mq.)	Esposizione	Condizioni
Area di Trasformazione AD_5	105.087		Pessime
Infrastrutture per la mobilità	597		Modeste

Lotto 1B

Destinazione	Superficie (mq.)	Esposizione	Condizioni
Area di Trasformazione AD_5	360		Modeste
Infrastrutture per la mobilità	185		Modeste
Area a servizi esistenti	1.540		Modeste

Superficie Commerciale complessiva: **mq 107.769,00**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Come già ampiamente indicato, i beni sono costituiti da un, area dismessa (Lotto 1A) e da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piccolo lotto che costituisce viabilità urbana e area di parcheggio.

Dal punto di vista edilizio, le porzioni di immobili non demolite ed in pessimo stato manutentivo (in sostanza la porzione vincolata dalla Soprintendenza, una piccola ciminiera ed altri manufatti) sono realizzate in muratura di mattoni pieni, con elementi in CA e/o in acciaio, coperture in laterizio o anche, verosimilmente, in fibrocemento contenente amianto.

Le aree ove è avvenuta la demolizione sono in parte occupate dalle macerie degli edifici demoliti, in parte pavimentate con asfalto ed invase da vegetazione anche di alto fusto. L'area è recintata sui fronti strada, con muro in laterizio.

Il lotto 1B, costituente viabilità e parcheggio, è pavimentato in asfalto.

Ulteriori dettagli sono desumibili dalle fotografie prodotte (allegato).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Si è adottato quello di determinazione del Valore di Mercato, basato sulla comparazione dei prezzi mediamente praticati sulla piazza per immobili simili per caratteristiche ed oggetto di recenti trattative. Il criterio di valutazione comparativo tiene conto del valore commerciale al mq, dell'ubicazione geografica, della tipologia, delle attuali condizioni degli immobili, nonché dei valori riscontrabili in zona, per immobili similari. Nel caso in esame si è dovuto necessariamente tener conto anche del ruolo che l'area dismessa oggetto di stima (comprese le porzioni di proprietà di soggetti terzi ed inserite nella medesima Area di Trasformazione AD5_SSSS) esercita nel quadro di un rinnovamento del tessuto comunale attraverso la riqualificazione urbanistica di insediamenti territoriali degradati di larga estensione assoggettati a pianificazione attuativa o negoziale. Valgano anche le linee guida a livello nazionale. Si è poi considerato il fatto che le aree urbane dismesse ed il loro recupero rappresentano una realtà sempre più vasta, attuale e di difficile soluzione, con il progredire di nuovi insediamenti industriali dismessi determinato dalle crisi degli anni precedenti ed amplificato dall'attuale periodo emergenziale causa pandemia. Problemi ambientali ed urbanistici, tempi incerti per le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazioni, costi non sempre determinabili (vedasi la bonifica e il ripristino dei luoghi) sono tutte incognite che gravano sul progetto di recupero dell'area. Sull'altro fronte, come si legge anche nella scheda di PGT relativa all'Area, la riqualificazione ed il riuso costituiscono senz'altro uno degli interventi più importanti e prioritari del PGT, in grado di innescare un processo virtuoso di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'intero quadrante orientale di Pavia. La previsione dell'Area vede la realizzazione di un nuovo parco, il potenziamento della mobilità dolce, il mantenimento degli edifici significativi (nel caso in esame la "*ciminiera vecchia*" (vincolata dalla Soprintendenza). Si considerino i parametri quantitativi del PGT, con un indice territoriale It = 0,4 + 0,12 mq/mq, ed il bonus volumetrico del +15% di Slp.

8.2. Fonti di informazione

Le notizie utili a fornire elementi conoscitivi sono state attinte dai tradizionali operatori di settore e dalle banche date disponibili.

Osservatori del mercato immobiliare quali l'OMI dell'AdE, il sito Borsinoimmobiliare.it, la pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese della FIMAA, il sito Immobiliare.it.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

8.3. Valutazione delle superfici

Lotto 1A

Destinazione	Superficie (mq.)	€/mq	€
Area di Trasformazione AD5	105.087	280,00	29.424.360,00
Infrastrutture per la mobilità	597	30,00	17.910,00
Stima Lotto 1A			**29.442.270,00**

Lotto 1B

Destinazione	Superficie (mq.)	€/mq	€
Area di Trasformazione AD_5	360	150,00	54.000,00
Infrastrutture per la mobilità	185	30,00	5.550,00
Area a servizi esistenti	1.540	30,00	46.200,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima Lotto 1B			**105.750,00**

Valore complessivo del **Lotto 1A** (quota di 1/1): **€ 29.442.270,00**

(euro ventinovemilioniquattrocentoquarantaduemiladuecentosettanta/00).

Valore complessivo del **Lotto 1B** (quota di 1/1): **€ 105.750,00**

(euro centocinquemilasettecentocinquanta/00).

Valore complessivo **Lotti 1A e 1B** (quota di1/1): **€ 29.548.020,00**

(€ ventinovemilionicinquecentoquarantottozeroventi/00)

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima sulla quota di 1000/1000

Lotto 1A

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 2.944.000,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, **attività di bonifica**: **€ 20.044.000,00**

N.B.1: il costo delle bonifiche è ovviamente una stima, basata sui dati a disposizione visionati da Geologo qualificato, ma comunque suscettibile di variazioni anche in funzione di possibili modifiche normative o di ulteriori indagini non eseguibili in seno alla presente CTU. Si formula quindi giusta riserva sull'importo indicato che viene considerato un minimo presumibile. Come fatto rilevare anche dal Dott. Visconti, soluzioni che vedessero la creazione di una discarica all'interno dell'area potrebbero ridurre i costi preventivati.

N.B.2: il costo si riferisce all'intera area, quindi anche alle porzioni estranee alla presente procedura e di proprietà di terzi [redacted] o indicato nella sentenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della Corte di Appello di Milano precedentemente richiamata. Nel caso la stessa non avesse valore per il soggetto assegnatario dell'area, i costi di bonifica, stante la necessità di eseguirli in un'unica soluzione dovrebbero gravare sulle singole proprietà con un criterio di ripartizione che potrebbe riferirsi alle quantità di aree possedute. Considerato che il comparto, da scheda AD5_SSSS, ha uno sviluppo di 169.859,00 mq, l'area in capo a BBBBBBBBBB, pari a circa 105.500,00 mq, corrisponderebbe al 62% dell'importo indicato.

Decurtazione per lo stato di possesso: **€ 0**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

(non determinabili e comunque si ritiene assorbite nella riduzione di valore del 10%)

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili

di regolarizzazione catastale: **€ 50.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 23.038.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 6.404.270,00 (euro seimilioniquattrocentoquattromiladuemiladuecentosettanta/00)**.

Lotto 1B

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per lo smaltimento di eventuali rifiuti: **€ 10.570,00**

Spese minime presumibili relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed adeguamenti (**quota per bonifica**): **€ 42.000,00**

NB: vedasi le considerazioni già svolte per il lotto 1A.

Decurtazione per lo stato di possesso 10%: **€ 10.570,00**

(aree di transito, di parcheggio e in uso all'acquedotto)

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **€ 0**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **nessuno**

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**

Spese minime tecniche presumibili

di regolarizzazione catastale: **€ 5.000,00**

Totale spese e decurtazioni: **€ 68.140,00**

8.5. Prezzo base d'asta

In funzione della quota di **1/1** il prezzo a base d'asta viene determinato in complessivi **€ 37.610,00 (euro trentasettemilaseicentodieci/00)**.

Prezzo complessivo Lotti 1A e 1B: € 6.441.880,00

(euro seimilioniquattrocentoquarantunomilaottocentoottanta/00)

****

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto.

Vigevano, lì 31.05.2021

il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Asta

Allegati:

- Planimetria area,
- Fotografie,
- Visure Catastali C.F. e Visure Catastali C.T.,
- Elaborato Planimetrico,
- Mappa Urbana (stralcio da SCIA demolizioni),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Stralci Mappe C.T.,
- Copia N.T. e atti di provenienza,
- NT e dispositivo di vincolo Soprintendenza,
- Sentenza Corte d'Appello di Milano, NT e Atti di provenien
- Visura Ipotecaria,
- Perizia Geologica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica e Stralci P.G.T.,
- Stralci Autorizzazione Paesaggistica e SCIA di demolizione.
- Copie visure Ufficio di Pubblicità Immobiliare A.d.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009