

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014

contro

Giudice Dr.

ELABORATO PERITALE (aggiornamento del 28.07.2020).



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa

iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334

C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033

Giudice Dr.

Perito: Geom. Adriano Cantamessa

1 di 10

1. PREMESSA GENERALE.

Facendo seguito ai disposti del G.E. secondo verbale di udienza del 23.01.2020, svolto sopralluogo di aggiornamento sui numerosi immobili oggetto della Procedura, rivisti i borsini immobiliari di riferimento e adottati gli opportuni correttivi di estimo, con la presente relazione integrativa il perito provvede all'**aggiornamento del valore di stima** dei beni pignorati.

2. ELABORATI PERITALI PRECEDENTI, relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare Rge n. 358/2014.

In estrema sintesi, si ricorda che l'Elaborato Peritale originario venne depositato il 10.10.2016 e che il 23.12.2016 venne depositata Integrazione di Perizia per il solo Lotto 1.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'ESECUZIONE.

Si conferma integralmente quanto già puntualmente analizzato nella Perizia originaria del 10.10.2016.

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.

Il Ctu, svolti gli opportuni aggiornamenti presso gli Uffici competenti, conferma quanto già accertato nella Perizia originaria del 10.10.2016.

5. DERIVAZIONE E USO DELLE ACQUE.

Il Ctu, svolti gli opportuni aggiornamenti presso gli Uffici competenti, conferma quanto già accertato nella Perizia originaria del 10.10.2016.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Ctu, svolti gli opportuni aggiornamenti presso gli Uffici competenti, segnala che nel periodo da cui vi è in corso la Procedura Esecutiva, non risultano depositate nuove pratiche edilizie, non risultano svolti lavori richiedenti titoli edilizi, né risultano variati la destinazione urbanistica e i vincoli sulle aree oggetto di Perizia.

Pertanto, si conferma quanto già accertato nella Perizia originaria del 10.10.2016.

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ED ESTRATTI DI MAPPA.

Il Ctu ha provveduto a scattare nuove prese fotografiche per aggiornamento della situazione accertata durante i sopralluoghi; per comodità, le immagini saranno integrate nel proseguo della relazione con stretto riferimenti ai singoli Lotti.

Relativamente agli estratti di mappa, si confermano integralmente quelli allegati alla Perizia originaria del 10.10.2016.

8. BORSINI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO.

Il Ctu, nell'aggiornamento della Perizia, ha fatto principalmente riferimento ai valori fondiari determinati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara, Regione Agraria 13, Pianura Novarese, nonché alla Commissione Provinciale Settore Agricoltura, zona Uno, Pianura Resicola.

9. RIEPILOGO DEI LOTTI IMMOBILIARI, con breve commento per aggiornamento.

Lotto 1, in Comune di Trecate località Molino Grande:

area agricola recintata, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo, in prossimità della roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, accessibile da Strada vicinale di San Cassiano; compendiano il lotto alcuni fabbricati pertinenziali d'epoca, civili e accessori all'attività.

Gli immobili sono censiti al NCT foglio 31 mappali 96 e 99, della superficie complessiva di 15.170 m² nonché al NCEU mappali 147 Sub.1 graff. 148, Cat. D/1 (Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano) e 147 Sub.2, Cat. A/4 classe 2, vani 6 (Porzione di edificio pertinenziale all'attività di allevamento ittico, disposta ai piani T e 1 in Località San Martino via San Cassiano).

Si evidenzia che il complesso immobiliare pare ormai dismesso da tempo, con edifici in pessimo stato di conservazione.

L'esperto ricorda che nelle precedenti relazioni del 10.10.2016 e 23.12.2016 erano stati adeguatamente evidenziate criticità sia sulla titolarità dei beni (quota di ½ riferibile al Sig. _____, nato nel _____) che sulle gravi difformità catastali accertate e che non consentono la corretta individuazione di alcuni immobili.

Il presente Lotto, al recente sopralluogo di aggiornamento, si presenta sostanzialmente come nei precedenti accessi e pertanto il procedimento logico di stima sarà confermato.

Superficie fondiaria originaria dei mappali 96 (3.575 m ² per la quota di ½) e 99 (11.575 m ²), complessivi 13.360 m ² al valore medio di 2,00 €/m ² ,	26.725,00 €
Si considerano miglioramenti fondiari per soli "vasconi" in calcestruzzo (si vedano schema rilievo e analisi prezzi) 11.000 m ² al valore medio di 52,50 €/m ² ,	577.500,00 €
bocca di presa dalla Roggia Molinara, canale privato e bocca di presa ausiliaria dal Naviglio Sforzesco, a corpo	20.000,00 €
Valore dei fabbricati pertinenziali agricoli (vedi schema rilievo): pertinenza grande PT (125 m ²), P1 (100 m ²), portici (50 m ²), pertinenza piccola PT (30 m ²), P1 (30 m ²), totale 335 m ² (per la quota di ½) al valore medio di 120,00 €/m ²	20.100,00 €
Valore dei fabbricati pertinenziali civili (vedi schema rilievo): locali accessori al PT (380 m ²), volumi a doppia altezza (40 m ²), totale 420 m ² (per la quota di ½) al valore medio di 120,00 €/m ²	25.200,00 €
locali civili al P1 330 m ² (per la quota di ½), al valore medio di 165,00 €/m ²	27.225,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 20%,	- 139.350,00 €
Arrotondamenti	+ 100,00 €
Sommano complessivi	557.500,00 €



Lotto 2a, nei Comuni di Trecate e Cerano località Strada vicinale di San Cassiano, Strada vicinale Cimaplone e Valle del Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT in Comune di Trecate al foglio 31 mappali 123, 124, 133, 134, 126, 144, 145, 127, 146 e in Comune di Cerano al foglio 11 mappali 1, 2, 3, 6, 9, 192 e 47, della superficie complessiva di 63.790 m².

Il presente Lotto, al recente sopralluogo di aggiornamento, si presenta sostanzialmente come nei precedenti accessi e pertanto il procedimento logico di stima verrà confermato.

Si considera il 65% come area di "bosco misto" (41.460 m ²) al valore medio di 0,95 €/m ² ,	39.385,00 €
ulteriore 10% come area di "seminativo" (6.380 m ²) al valore medio di 1,10 €/m ² ,	7.020,00 €
e infine il 25% come area di "ripi e incolti sterili" (15.950 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	11.165,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 8.635,00 €
Arrotondamenti	- 435,00 €
Sommano complessivi	48.500,00 €



Lotto 2b, in Comune di Cerano località Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino:

terreni agricoli in prossimità del Naviglio Sforzesco, Sorgente tre fontane e ramo canale dell'Amsana, incolti parzialmente boscati e invasi dalle acque.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 29, 22, 23, 24, 25, 36, 27, 33, 34, 69, 70, 75, foglio 14 mappale 102, foglio 12 mappali 22, 24, 25, 28 e 29, della superficie complessiva di 95.290 m².

Il presente Lotto, al recente sopralluogo di aggiornamento, si presenta sostanzialmente come nei precedenti accessi e pertanto il procedimento logico di stima sarà confermato.

Si considera il 22,5% come area di "bosco misto" (21.440 m ²) al valore medio di 0,95 €/m ² ,	20.370,00 €
ulteriore 12,5% come area di "bosco specializzato" (11.910 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	14.890,00 €
e infine il 65% come area di "ripi e incolti sterili" (61.940 m ²) al valore medio di 0,25 €/m ² ,	15.485,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 7.610,00 €
Arrotondamenti	- 135,00 €
Sommano complessivi	43.000,00 €



Lotto 2c, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada vicinale di Cimaplone e Valle Ticino: terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Langosco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 84, 85, 87, 88, 89, 169, 92, 95, 94, 93, 90, 170, 91, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 193, 102, della superficie complessiva di 29.875 m².

Il presente Lotto, al recente sopralluogo di aggiornamento, si presenta sostanzialmente come nei precedenti accessi e pertanto il procedimento logico di stima sarà confermato.

Si considera il 25% come area di "bosco specializzato" (7.500 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	9.375,00 €
ulteriore 50% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (14.875 m ²) al valore medio di 1,50 €/m ² ,	22.312,50 €
e infine il 25% come area di "ripi e incolti sterili" (7.500 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	5.250,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 5.540,60 €
Arrotondamenti	- 396,90 €
Sommano complessivi	31.000,00 €



Lotto 3a, in Comune di Cerano località Strada comunale Molino Vecchio, Strada comunale Bagno:

area agricola recintata, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo; compendiano il lotto un fabbricato residenziale (alloggio del custode) e alcuni altri fabbricati accessori all'attività.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 201, 111, 183, 244, 246, 245, 273, 276, 195 e foglio 15 mappali 27, 28, 29, 30, 42, 43, 211 e 148 della superficie complessiva di 135.248 m² nonché al NCEU mappali 244, Cat. D/10 (Vari edifici pertinenziali all'attività di allevamento ittico, in Località Molino Vecchio n. 7), 246 Sub. 1, Cat. A/3 classe 2, vani 11,5 (Alloggio del custode in Località Molino Vecchio n. 9, ai PT, 1 e PS1), 246 Sub. 2, Cat. C/6 classe 3, 44 m² (Autorimessa pertinenziale all'alloggio del custode, al PS1 in Località Molino Vecchio n. 9) e 246 Sub. 3, Bene Comune Non Censibile funzionale ai Sub. 1 e 2, in Località Molino Vecchio n. 9.

Il presente Lotto, unitamente agli altri successivi, è condotto in locazione dalla ditta _____ per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, l'intero complesso immobiliare si è dimostrato ordinato, funzionale e sostanzialmente nella stessa condizione dei precedenti accessi; pertanto il procedimento logico di stima verrà confermato.

Superficie fondiaria originaria dei mappali 244 (5.545 m²), 246 (830 m²), 245 (93.420 m²), 29 (4.290 m²) e 42 (9.380 m²), quindi complessivi 113.465 m² al valore medio di 2,50 €/m²,

283.660,00 €

Restante superficie fondiaria del lotto, 21.783 m² al valore medio di 1,00 €/m²

21.780,00 €

Si considerano miglioramenti fondiari per:

fabbricati pertinenziali agricoli in capannone d'epoca (vedi schema rilievo):

capannone principale, con vaschette di <u>prima fase</u> allevamento, depositi e servizi alla produzione, totale 415 m ² al valore medio di 200,00 €/m ²	83.000,00 €
tettoia pertinenziale per ricovero attrezzi (recente), 110 m ² al valore medio di 200,00 €/m ²	22.000,00 €
tettoie pertinenziali varie (di servizio), complessivi 90 m ² al valore medio di 125,00 €/m ²	11.250,00 €
vaschette esterne in calcestruzzo di <u>seconda fase</u> allevamento, 640 m ² al valore medio di 225,00 €/m ² (si vedano schema rilievo e analisi prezzi)	144.000,00 €
vaschette esterne in calcestruzzo di <u>terza e quarta fase</u> allevamento (ora inutilizzate), 1.200 m ² + 450 m ² complessivi 1.650 m ² al valore medio di 175,00 €/m ² (si vedano schema rilievo e analisi prezzi)	288.750,00 €
“vasconi” in calcestruzzo della <u>quinta fase</u> di allevamento (si vedano schema rilievo e analisi prezzi), 50.000 m ² al valore medio di 70,00 €/m ² ,	3.500.000,00 €
bacini in terra battuta, per allevamenti marginali, 7.500 m ² al valore medio di 12,50 €/m ²	93.750,00 €
bocca di presa dalla Roggia Molinara, canale privato e chiusa meccanizzata, a corpo	75.000,00 €
bacino di raccolta, decantazione, ri-ossigenazione e re-immissione nella Roggia Molinara, 20.000 m ² al valore medio di 12,50 €/m ²	250.000,00 €
Valore dei fabbricati civili di presidio (si veda schema rilievo):	
locali abitabili al PT (100 m ²), al valore medio di 600,00 €/m ²	60.000,00 €
locali pertinenziali al P1 sottotetto (55 m ²) da regolarizzare, al valore medio di 450,00 €/m ²	24.750,00 €
locali pertinenziali al piano seminterrato (35 m ²), al valore medio di 300,00 €/m ²	10.500,00 €
autorimessa accessoria al piano seminterrato (45 m ²), al valore medio di 350,00 €/m ²	15.750,00 €
autorimessa in corpo staccato al piano di cortile (da regolarizzare), valore a corpo	3.000,00 €
a dedurre oneri amministrativi per sanatoria delle difformità edilizie, a corpo	-5.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 686.510,00 €
Arrotondamenti	- 240,00 €
Sommano complessivi	3.890.000,00 €



Lotto 3b, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno:

a nord della strada, terreni agricoli parzialmente boscati, in prossimità della Roggia Molinara.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 11 mappali 263, 264, 266, 271, 144, 188, 187, 268, 274, 275, 278, 168, 164, 165, 166, 167, 143, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 e foglio 15 mappali 26, 186, 185, 25, 24, 23, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 201, 11, 9, 183, 184, 195, 20, 196, 22 e 214 della superficie complessiva di 150.765 m² nonché al NCEU mappale 214, Cat. C/2 classe 4, 25 m² (Piccolo fabbricato per il tempo libero, parzialmente recintato, in pessimo stato di conservazione, in via Bagno PT).

Il presente Lotto, unitamente al precedente e agli altri successivi, è condotto in locazione dalla ditta _____ per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, la porzione agricola del complesso immobiliare si è dimostrata ordinata, funzionale e, differentemente ai precedenti accessi, coltivata con produzione intensiva di mais.

Considerate le caratteristiche di seminativo irriguo dei fondi, il procedimento logico di stima verrà confermato.

L'esperto segnala l'ulteriore degrado del piccolo fabbricato in prossimità della strada comunale Bagno.

Si considera il 30% come area di "seminativo irriguo" (45.230 m ²) al valore medio di 2,50 €/m ² ,	113.075,00 €
ulteriore 30% come area di "seminativo" (45.230 m ²) al valore medio di 1,90 €/m ² ,	85.940,00 €
ulteriore 20% come area di "bosco misto" (30.000 m ²) al valore medio di 1,10 €/m ² ,	33.000,00 €
e infine il 20% come area di "ripi e incolti sterili" (30.305 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	21.215,00 €
cassero di edificio per il tempo libero, valore a corpo (per l'opportunità di ripristino)	5.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 38.735,00 €
Arrotondamenti	- 495,00 €
Sommano complessivi	219.000,00 €



Lotto 3c, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno / Strada vicinale dei Barchi:

a sud della via Bagno, terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 15 mappali 10, 52, 203, 51, 50, 38, 204, 69, 202, 70, 49, 46, 205, 45, 44, 48, 72, 71, 75, 206, 112, 116, 113, 115, 114, 189 e foglio 19 mappale 167 della sup. totale di 79.160 m².

Si precisa che sul terreno di cui foglio 15 mappale 75 risulta ancora censita in mappa una sagoma di fabbricato a tutti gli effetti demolita (si veda opportuna dichiarazione del Comune di Cerano).

Il presente Lotto, al recente sopralluogo di aggiornamento, si presenta sostanzialmente come nei precedenti accessi e pertanto il procedimento logico di stima sarà confermato.

Si considera il 40% come area di "bosco specializzato" (31.600 m ²) al valore medio di 1,40 €/m ² ,	44.250,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (15.800 m ²) al valore medio di 2,00 €/m ² ,	31.600,00 €
ulteriore 30% come area di "pioppeto" (23.700 m ²) al valore medio di 1,00 €/m ² ,	23.700,00 €
e infine il 10% come area di "ripi e incolti sterili" (8.060 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	5.640,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 15.780,00 €
Arrotondamenti	- 400,00 €
Sommano complessivi	89.000,00 €

Lotto 4a, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda:

terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e del Naviglio sforzesco, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 37 mappali 67, 68, 116, 69, 108, 107, 106, 72, 102, 103, 71, 70, 66, 77, 78, 76, 75, 105, 73, 79, 80 e 81 della superficie complessiva di 107.940 m².

Il presente Lotto, unitamente ad alcuni precedenti e agli altri successivi, è condotto in locazione dalla ditta _____ per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, la porzione agricola del complesso immobiliare si è dimostrata ordinata, funzionale e, differentemente ai precedenti accessi, coltivata con produzione intensiva di mais.

Considerate le caratteristiche di seminativo irriguo dei fondi, il procedimento logico di stima verrà confermato.

Si considera il 75% come area di "seminativo irriguo" (81.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	243.000,00 €
ulteriore 10% come area di "bosco specializzato" (10.800 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	13.500,00 €
ulteriore 15% come area di "ripi e incolti sterili" (16.140 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	11.300,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canale irriguo)	42.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 46.470,00 €
Arrotondamenti	- 330,00 €
Sommano complessivi	263.000,00 €



Lotto 4b, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola sino al confine con la Regione Lombardia: terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra, bene predisposti in piano e attrezzati con miglioramenti fondiari utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 37 mappali 82, 83, 84, 85, 86, 87, 119, 88, 89, 90, 93, 92, 91, 120, 98, 97, 96, 95, 94, 100, 99, 101 e 104 della superficie complessiva di 119.820 m².

Il presente Lotto, unitamente ad alcuni precedenti e al successivo, è condotto in locazione dalla ditta _____ per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, la porzione agricola del complesso immobiliare si è dimostrata ordinata, funzionale e, differentemente ai precedenti accessi, coltivata con produzione intensiva di mais.

Considerate le caratteristiche di seminativo irriguo dei fondi, il procedimento logico di stima verrà confermato.

Si considera il 90% come area di "seminativo irriguo" (108.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	324.000,00 €
ulteriore 10% come area di "ripi e incolti sterili" (11.820 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	8.250,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canale irriguo)	124.500,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 68.510,00 €
Arrotondamenti	- 240,00 €
Sommano complessivi	388.000,00 €



Lotto 4c, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e della Roggia Scaricatore in piccola parte boscati e sulla maggior parte dei quali sono iniziate opere di miglioramento fondiario utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 32 mappale 94 e foglio 36 mappali 75, 6, 4, 65, 2, 66, 67, 92, 71, 70, 72, 73, 3, 69, 68, 74, 13, 7, 8, 85, 86, 9, 10, 11, 12, 84 e 29 della superficie complessiva di 120.030 m².

Il presente Lotto, unitamente ad alcuni precedenti, è condotto in locazione dalla ditta _____ per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, la porzione agricola del complesso immobiliare si è dimostrata ordinata, funzionale e, differentemente ai precedenti accessi, coltivata con produzione intensiva di mais.

Considerate le caratteristiche di seminativo irriguo dei fondi, il procedimento logico di stima verrà confermato.

Si considera il 40% come area di "seminativo irriguo" (48.000 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	144.000,00 €
ulteriore 30% come area di "bosco specializzato" (36.000 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	45.000,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (24.000 m ²) al valore medio di 1,75 €/m ² ,	42.000,00 €
ulteriore 10% come area di "ripi e incolti sterili" (12.030 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	8.420,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canaletta irrigua)	7.200,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 36.990,00 €
Arrotondamenti	- 130,00 €
Sommano complessivi	209.500,00 €



10. RIEPILOGO ECONOMICO DELLA PERIZIA.

LOTTO	TIPOLOGIA	CONSISTENZA	VALORI DI STIMA
1	Impianto per allevamento ittico intensivo con fabbricati	15.170 m ²	557.500,00 €
2A	Terreni agricoli parzialmente boscati	63.790 m ²	48.500,00 €
2B	Terreni agricoli parzialmente boscati	95.290 m ²	43.000,00 €
2C	Terreni agricoli parzialmente boscati	29.875 m ²	31.000,00 €
3A	Impianto per allevamento ittico intensivo con fabbricati	135.248 m ²	3.890.000,00 €
3B	Terreni agricoli parzialmente boscati	150.765 m ²	219.000,00 €
3C	Terreni agricoli parzialmente boscati	79.160 m ²	89.000,00 €
4A	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	107.940 m ²	263.000,00 €
4B	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	119.820 m ²	388.000,00 €
4C	Terreni agricoli parzialmente boscati e parzialmente predisposti per colture con acque irrigue	120.030 m ²	209.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA			5.738.500,00 €

Concludendo, con riferimento al disposto del Giudice del 23.01.2020, il Ctu ha effettuato gli accertamenti necessari e deposita la presente Integrazione di Perizia per aggiornamento dei valori di stima.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti e/o nuove consulenze.

Maggiora, il 27 luglio 2020

Il perito
geometra Adriano Cantamessa