



Direzione Provinciale di Pavia

Ufficio Provinciale - Territorio

Pavia,

All' ERSAF

Indirizzo PEC:

ersaf@pec.regione.lombardia.it

OGGETTO: *Accordo di Collaborazione 82185/2016 - Richiesta di valutazione dell'intera Azienda Agricola "Riccagioia"- "Riccagioietta" ricadente nei comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia*

Con riferimento alla richiesta a margine, si trasmette la relazione di stima riguardante l'oggetto.

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Salvatore Malgioglio

L'originale firmato è depositato presso l'ufficio emittente

protocollo 2125
del 12/01/2017

dfp.pavia.uptpavia@agenziaentrate.it

Direzione Regionale Lombardia
Direzione Provinciale di Pavia - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Defendente Sacchi 6 - 27100 Pavia tel. 0039(0382)1800111 fax 0039(06)50059950 - e-mail:

oggetto

Stima Azienda Agricola Riccagioia e Riccagioietta posta nei Comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia (PV).



committente

ERSAF – Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste
via Pola 12 – 20124 Milano
Tel. +39 02 67404.1 – fax +39 02 67404.299 –
Indirizzo PEC: ersaf@pec.regione.lombardia.it

Inc. 2125 del 12/01/2017

Relazione di stima a valore di mercato dell'Azienda Agricola Riccagiola e Riccagioietta posta nei Comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia (PV).

PREMESSA.....	2
1 DESCRIZIONE IMMOBILI	3
1.1 Ubicazione	3
1.2 Descrizione dei beni oggetto di stima.....	6
2 DATI IDENTIFICATIVI.....	26
2.1 Dati catastali	26
2.2 Provenienza	30
2.3 Calcolo consistenza	30
2.4 Destinazione urbanistica	33
2.5 Tabella riepilogativa della destinazione urbanistica	42
3 SCELTA DEI CRITERI DI VALUTAZIONE	43
3.1 Scopo della stima	43
3.2 Criteri e metodologie estimative.....	44
3.3 Scelta della metodologia di stima	46
4 RISPOSTA AL PRIMO QUESITO ESTIMALE.....	47
5 RISPOSTA AL SECONDO QUESITO ESTIMALE.....	60
6 RISPOSTA AL TERZO QUESITO ESTIMALE.....	61
7 RISPOSTA AL QUARTO QUESITO ESTIMALE.....	61
CONCLUSIONI	64

PREMESSA

A riscontro dell'accordo di collaborazione prot. 82185 del 10 ottobre 2016 prot. 55993/2016, tra l'Agenzia delle Entrate e l'ERSAF, si redige la presente stima riguardante i beni immobili siti nei Comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia, che nell'insieme costituiscono l'Azienda Agricola denominata Riccagioia e Riccagioietta.

L'accordo di collaborazione prevede la stima del:

- valore di mercato dell'intera azienda agricola ricadente nel territorio comunale dei due comuni sopra menzionati;
- Valore di mercato della parte in concessione;
- Valore di mercato della parte dell'azienda che rimane in carico ad ERSAF non soggetta a concessione;
- Valore del canone di concessione da prevedere nel bando per la parte prevista da concedere;

A tal proposito, il richiedente ha prodotto:

- copia della delibera CdA n. III/201 del 23 marzo 2016, con la quale si è stipulata la convenzione tra ERSAF e MIVA (Moltiplicatori Italiani Viticoli associati), e con oggetto le serre insistenti sulla particella 501 del fg. 15 di Montebello della Battaglia, e porzione della particella 505 sempre del foglio 15, di m². 1.300 circa, destinata a "Vigneto PMP" (piante madri portinnesti).
- copia della delibera CdA n. III/232 del 22 settembre 2016, con la quale viene approvata schema del Bando di Concessione del Centro Vitivinicolo di Riccagioia.

Si sono susseguiti diversi sopralluoghi (19 ottobre 2016 - 14 novembre 2016), al fine di verificare lo stato dei luoghi, la consistenza, la destinazione urbanistica e ogni altro elemento utile alla stesura della presente relazione di stima.

Gli esiti dei sopralluoghi sono riscontrabili nella presente relazione, hanno dettagliatamente evidenziato lo stato di fatto e di diritto dei beni, e la situazione del mercato di riferimento.

La documentazione in nostro possesso era carente di informazioni e notizie relative alla destinazione urbanistica, e delle norme tecniche che disciplinano tutti i beni da stimare.

In data 23/01/2017 con nota 5250, quest'Ufficio ha richiesto all'ERSAF la documentazione inerente la destinazione urbanistica e le norme tecniche, inerenti tutti i beni dell'azienda Agricola Riccagioia.

In data 25/01/2017 L'ERSAF Autorizzava quest'Ufficio a procedere presso i Comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia, per richiedere tutti i documenti necessari al completamento della stima.

A tal proposito il 31 gennaio 2017 ci si è recati presso l'ufficio Tecnico dei Comuni di Torrazza Coste e Montebello della Battaglia, al fine di richiedere documentazione integrativa riguardante la destinazione urbanistica, acquisendo stralcio delle norme tecniche di attuazione e degli importi riguardanti gli oneri primari e secondari.

Tale materiale, è stato trasmesso con posta certificata dagli uffici tecnici competenti dei due comuni; l'ultima documentazione è pervenuta a quest'ufficio in data 28 febbraio 2017.

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 Ubicazione

L'intero complesso oggetto di valutazione è costituito da terreni e fabbricati che insistono parte sul territorio comunale di Torrazza Coste e parte su territorio di Montebello della Battaglia, che nel loro insieme costituiscono l'Azienda Agricola "Riccagioia" e "Riccagioietta".



Torrazza Coste è un piccolo comune dell'Oltrepò Pavese, di circa 1400 abitanti, posto alle pendici della zona collinare pavese, in prossimità della SP 33 (via Emilia) e della SP ex SS 10 Padana Inferiore.

L'economia locale è imperniata sull'agricoltura e principalmente sui vigneti, e su piccole realtà artigianali.

Il territorio è ben collegato con i comuni circostanti, che rivestono un'importanza rilevante nell'economia della provincia, come Voghera, Casteggio e Rivanazzano;

Dista circa 27 km da Pavia e circa 10 km dal casello autostradale di Casteggio dell'A21, la Torino – Piacenza – Brescia.



Così come il comune precedente, Montebello della battaglia è un piccolo comune dell'Oltrepò Pavese, di circa 1600 abitanti, posto alle pendici della zona collinare pavese, a ridosso della SP 33 (via Emilia) e della SP ex SS 10 Padana Inferiore.

Gran parte del territorio comunale è a vocazione agricola, con la presenza di un'ampia zona Commerciale, fondamentale per l'economia non solo locale ma provinciale (zona IPER Montebello), derivanti dalla presenza di un'importante via di collegamento interprovinciale.

Difatti Il territorio comunale è ben collegato con comuni circostanti, che rivestono un'importanza rilevante nell'economia della provincia, così come Voghera, Casteggio, Rivanazzano, Broni e Stradella;

Dista inoltre circa 24 km dal capoluogo, e circa 7 km dal casello autostradale di Casteggio dell' A21, la Torino – Piacenza – Brescia, e circa 18 km dal casello di Casei Gerola dell' A7, la Milano – Genova.



Occorre precisare però che, per entrambi i comuni così come per tutti i comuni circostanti, la crisi degli ultimi anni, ha comportato la chiusura di tantissime piccole realtà artigianali e commerciali, e anche realtà agricole, che da tempo erano allocate sul territorio.

Cosa più evidente è la stagnazione del mercato immobiliare, generata dall'assenza di richiesta di nuove unità immobiliari, sia a destinazione abitativa che commerciale.

Le particelle che costituiscono l'azienda agricola, si collocano a destra e sinistra della Strada Comunale per Cascina Riccagioia, della Strada Vicinale Cascina Gioiello, e della strada bianca interpodereale, che collega l'intera azienda alla cascina Maresco.

1.2 Descrizione dei beni oggetto di stima

L'intera azienda oggetto di stima si compone di unità immobiliari, terreni e fabbricati, ricadenti sui comuni di Montebello della Battaglia e Torrazza Coste. Se ne riporta di seguito una sintetica descrizione. Per l'elenco completo si rimanda al punto 2.1.

1.2.1 Unità identificate al catasto terreni

Le unità immobiliari identificate al catasto terreni sia ai lotti su cui sono edificati i fabbricati più avanti descritti, sia gli appezzamenti destinati prevalentemente all'attività agricola.

Questi ultimi, tutti pianeggianti o in leggera pendenza, sono per la maggior parte seminativi (circa il 55% della superficie totale) e vigneti (circa il 42% della superficie totale).

Particolare importanza per l'azienda oggetto di stima assumono proprio i vigneti: vengono infatti qui coltivate diverse qualità e incroci di uva, con finalità sia produttive, sia di miglioramento genetico e selezione di nuove varietà.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa relativo ai fogli 3 e 5 del comune di Torrazza Coste, ed al foglio 15 del comune di Montebello della Battaglia, in cui è evidenziata l'area in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima.

This is a detailed cadastral map of a rural area in Italy. The map shows a network of land parcels, roads, and buildings. The parcels are outlined in red and blue lines, with some areas shaded in orange. Numerous numerical values are scattered across the map, likely representing land area or parcel numbers. Key labels include 'C. via Gratiello', 'C. via Rinaldi', and 'C. via Rinaldi'. The map is oriented with North at the top.

1.2.2 Unità identificate al catasto fabbricati

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati sono riportate nel seguente elenco e successivamente descritte:

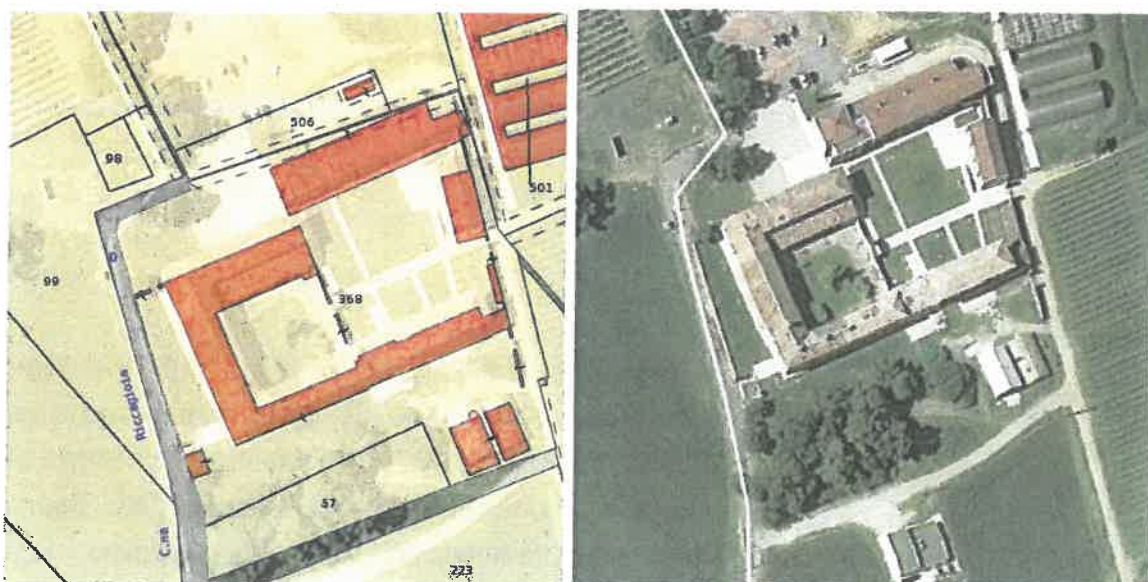
- cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del comune di Torrazza Coste);
- locali accessori (foglio 5, mappale 1446 del comune di Torrazza Coste);
- cabina gas (foglio 15, mappale 506 del comune di Montebello della Battaglia);
- cascina Riccagioietta (foglio 15, mappale 145 del comune di Montebello della Battaglia);
- serre (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia).

Cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del comune di Torrazza Coste)

Il lotto di terreno (superficie di 10.490 m²) su cui è edificata la cascina è parzialmente delimitata da recinzione realizzata con mattoni in cotto, tipica dell'epoca di costruzione (metà ottocento).

Al suo interno si hanno una serie di fabbricati con destinazione diversa, da scolastica/universitaria, a uffici, centro di ricerca vitivinicola, alloggio custode, locali convegni.

L'area pertinenziale è destinata a verde e camminamenti.

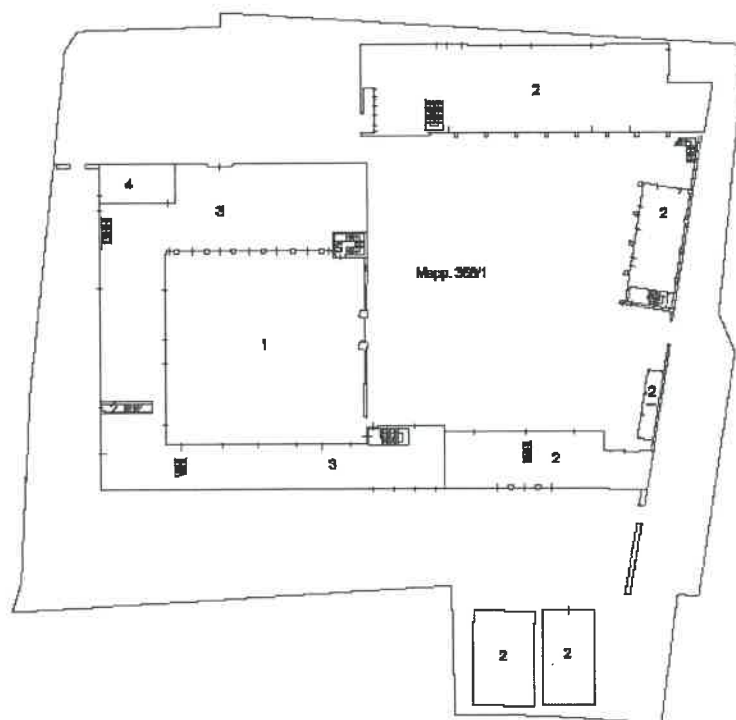


Gran parte dei fabbricati risalgono alla metà del '800, mentre una parte è stata edificata nel 2010, momento in cui anche la porzione storica è stata oggetto di radicale ristrutturazione, con la trasformazione di gran parte della struttura ad una configurazione utile ai fini didattici e di ricerca.

Il complesso immobiliare si trova su una zona collinare, che domina tutto il territorio circostante, raggiungibile da comune di Montebello della Battaglia attraverso la strada Vicinale C.na Gioiello (traversa della S.P. Padana Inferiore), e dal comune di Torrazza Coste attraverso la S. Comunale per C.na Riccagioia.

L'intero complesso si contraddistingue per la presenza di diverse unità immobiliari, così costituite:

Subalterno 1



Piano Terreno

Individua tutta l'area pertinenziale di circa 7.897 m², comune a tutte le unità immobiliari, e destinata a camminamenti, spazi di manovra e giardino, parzialmente pavimentata in cemento, in pietrisco e in terra battuta, con ampie zone di prato inglese.

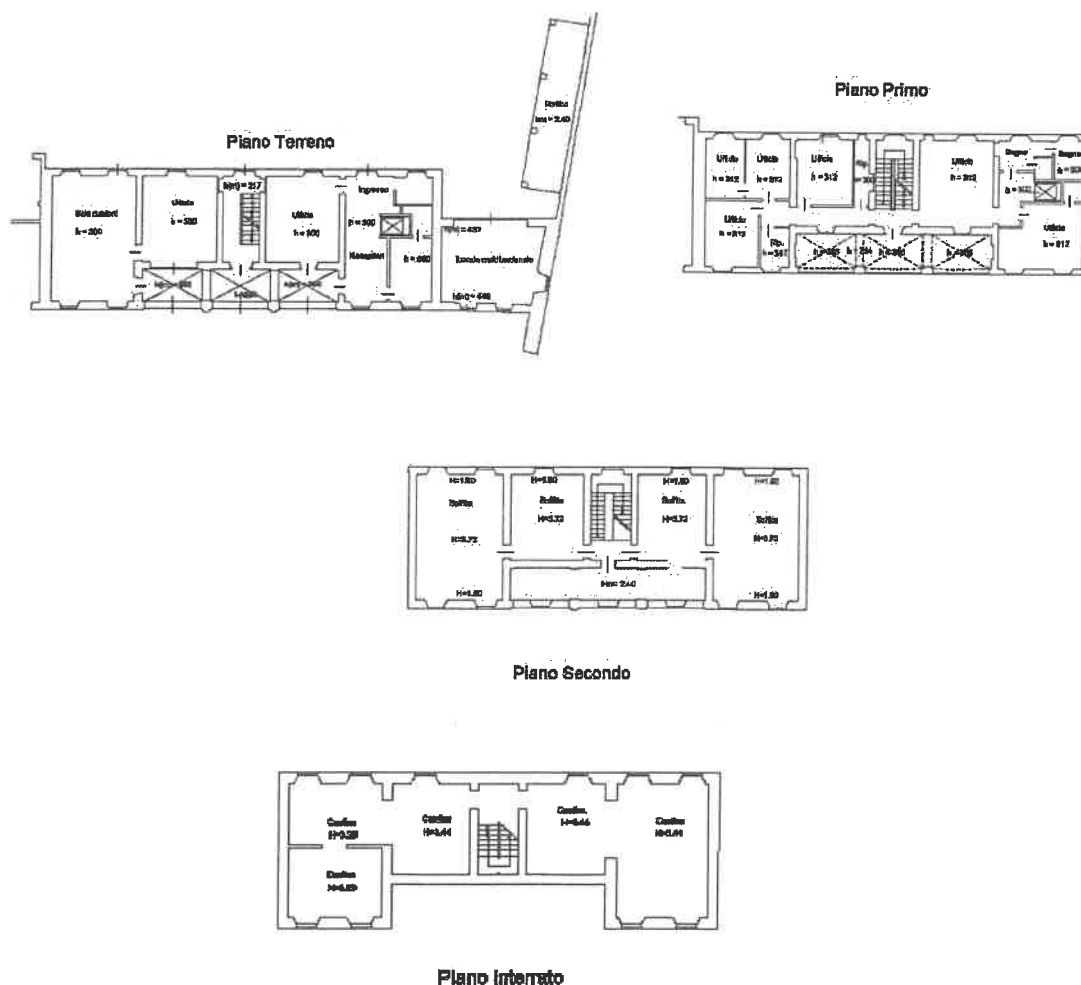
Ai fini estimali la consistenza, della particella 57, pari a 1.287 m², verrà considerata come area pertinenziale dell'unità principale, in quanto già inserita all'interno dell'area pertinenziale stessa.

Pertanto l'area scoperta sarà considerata pari a 9.184 m².

Subalterno 2

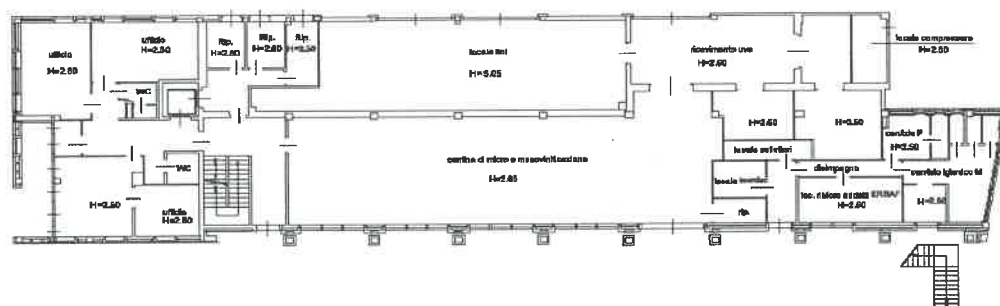
Si compone di diversi corpi di fabbrica.

- Porzione sud/est del corpo principale si sviluppa su tre piani fuori terra, più un piano interrato, costituito da una costruzione in muratura tipica dell'epoca e della zona (mattoni in cotto), copertura a tetto, infissi esterni ed interni in legno, con persiane ad ante alle finestre, pavimentazione interna in cotto, scale con pedate in pietra e ringhiera in ferro, pareti tinteggiate. La parte a sud presenta al piano terreno un' ampia loggia finestrata. Per quanto riguarda la consistenza si ha una superficie complessiva sui tre piani fuori terra di 708 m², più 204 m² per il piano interrato. Il piano terreno, con altezza di 3,30 m, e il piano primo, con altezza di 3,42 m, sono destinati ad uffici; il piano secondo, con altezza media di 3,06 m, è destinato a soffitta; il piano interrato, con altezza media di 3,70 m, è destinato a cantina. Il tutto per una volumetria complessiva, della parte fuori terra, pari a 2.308 m³ all'intradosso del piano secondo.

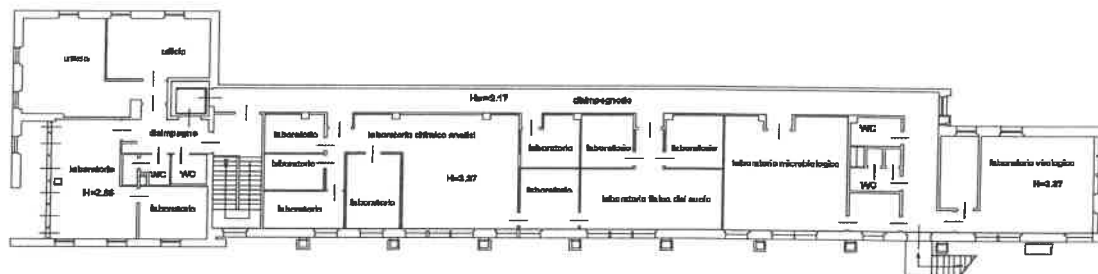




- Locale multifunzionale, su un piano fuori terra, in aderenza agli uffici, con struttura di mattoni in cotto, copertura a tetto, pavimentazione in battuto di cemento, finestre in legno, ha superficie di circa 44 m², e altezza media di 4,72 m.
- Portico aperto in muratura, con struttura in muratura di mattoni in cotto, copertura a tetto su orditura in legno, e pavimentazione in battuto di cemento. La superficie è di 30 m², l'altezza di 2,70 m.
- Costruzione isolata, edificata nel 2010, a seguito della demolizione del corpo di fabbrica che inglobava le abitazioni dei coloni, i magazzini e depositi granaglie. Si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura in cemento armato e tamponatura in muratura, e rivestimento in legno, copertura a tetto, pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio. L'intero corpo è destinato ai laboratori vitivinicoli e ai relativi uffici, servizi e ripostigli. La costruzione si contraddistingue a sua volta per le due porzioni che la costituiscono:
 - a) la prima su due piani fuori terra, destinata esclusivamente ad uffici e servizi che si sviluppa su un'area di 160 m² per piano, per complessivi 320 m², con altezza di 2,80 m al piano terreno e 2,96 m al piano primo;
 - b) la seconda porzione sempre su due piani fuori terra, destinata al piano terreno a cantina di micro e mesovinificazione, locale tini, locale ristoro, ripostigli e servizi, mentre il piano primo è destinato a laboratori e servizi. La superficie del piano terreno è di 459 m² con altezza 2,80 per la parte relativa alla cantina, e di 118 m² per il locale tini, con altezza di 5,35 m; il piano primo ha una superficie di 425 m² con altezza di 3,67 m.

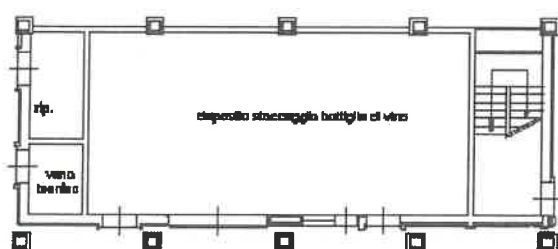


Piano Terreno

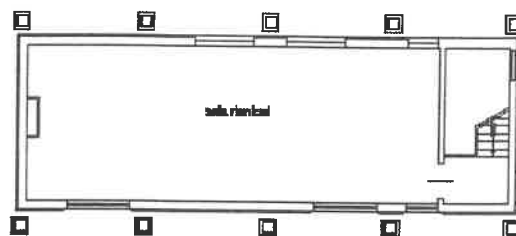


Piano Primo

- Corpo di fabbrica isolato che rispecchia le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche, del precedente, edificato nella stessa epoca, che si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terreno è adibito allo stoccaggio delle bottiglie di vino, mentre il piano primo è adibito a sala conferenze. La consistenza è di 172 m² per piano, per complessivi 344 m², con un'altezza media per piano di 3,55 m.



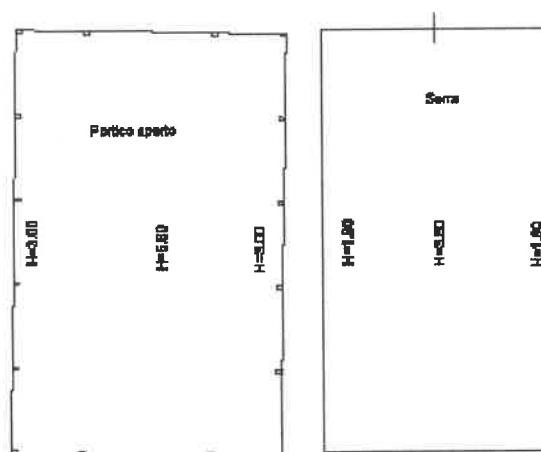
Piano Terreno



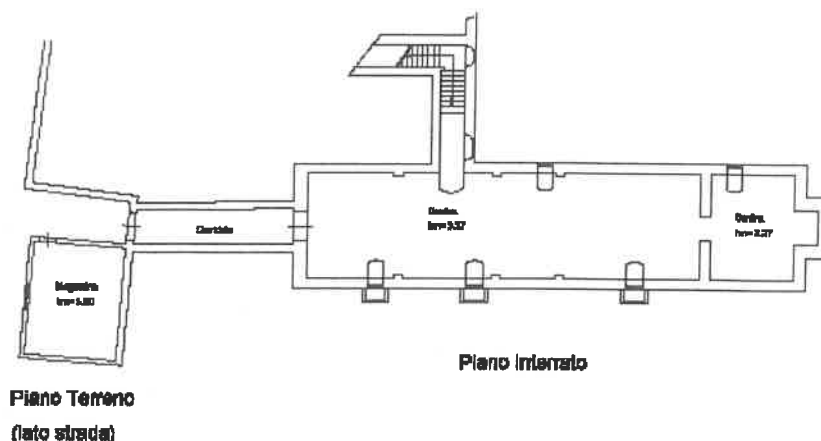
Piano Primo



- Portico aperto con struttura in ferro, copertura a tetto con ondulina ecologica, priva di pavimentazione, di 147 m² ed altezza di 4,40 m.
- Serra con struttura in ferro e rivestimento in materiale plastico, di 123 m² circa ed altezza media di 2,70 m. Considerata la vetustà e il tipo di struttura, si ritiene concluso il suo ciclo utile, per cui ai fini valutativi la superficie verrà considerata come area pertinenziale dell'unità principale.



- Cantina posta al piano interrato sottostante la porzione di cascina destinata alla didattica, da cui si accede, con struttura in mattoni in cotto, pavimentazione in battuto di cemento e bocche di lupo poste a nord e a sud del fabbricato principale. Si ha inoltre un ampio corridoio che immette sulla strada comunale che collega Torrazza Coste alla C.na Riccagioia. Il tutto per una superficie di circa 262 m², più 40 m² di un magazzino esterno che dà sulla strada comunale. L'altezza media della cantina è di 3,57 m, mentre il magazzino ha un'altezza media di 3,60 m.



Subalterno 3

Il subalterno 3 rappresenta tutta la porzione storica della C.na Riccagioia, edificata ai primi del 900 e interamente ristrutturata nel 2010.

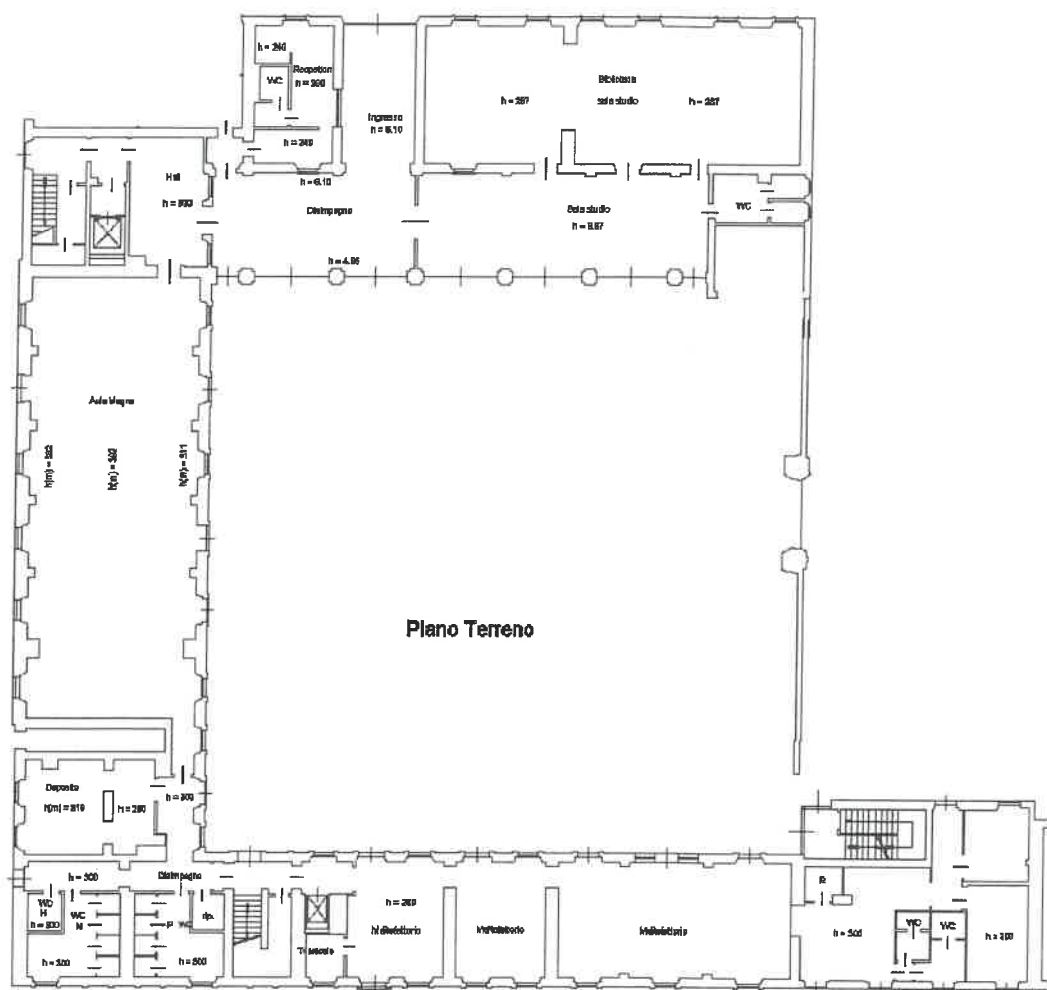
L'intero corpo di fabbrica ha una forma a "C", con ingresso principale dal piazzale che immette sulla strada Vicinale C.na Gioiello, e con ingresso alternativo sul lato est, da area cortilizia di proprietà.





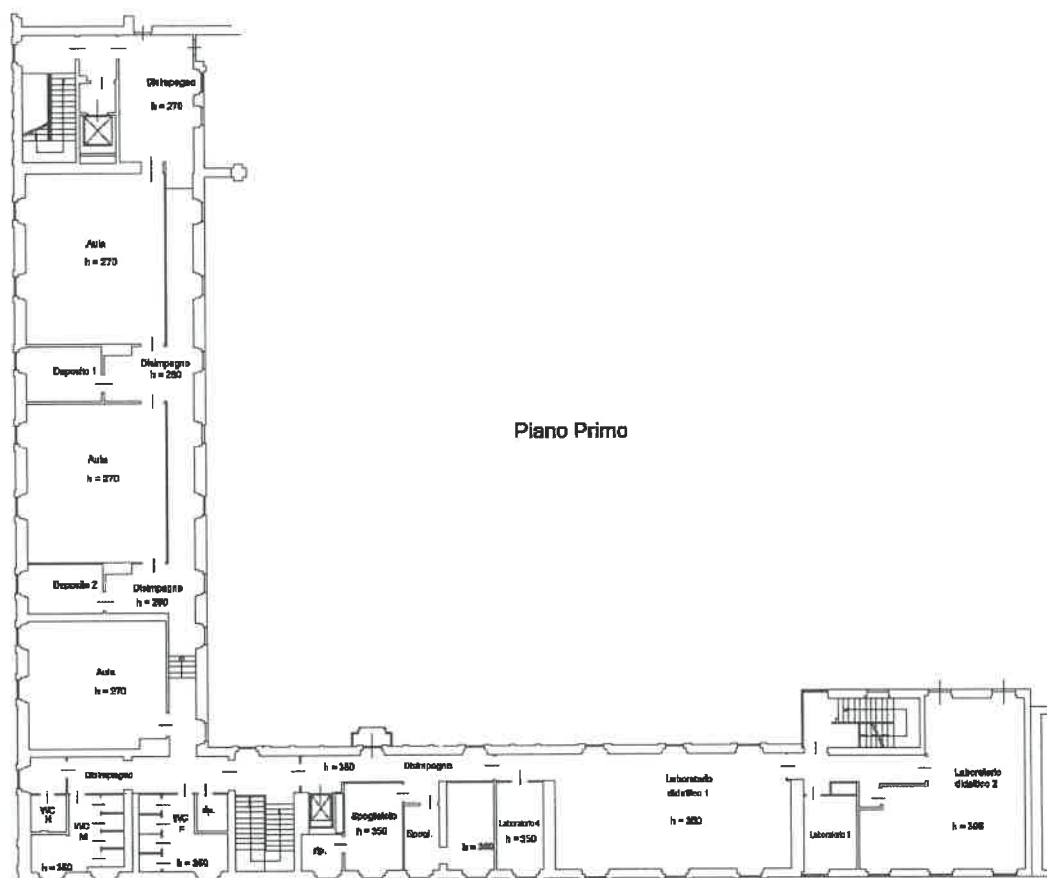
Si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura in muratura dell'epoca (mattoni in cotto), copertura a tetto, infissi in legno con persiane ad ante, pareti esterne finite con intonaco civile tinteggiato, pavimentazione in ceramica, o materiale tipico dell'epoca.

Come precedentemente detto, l'intera struttura è stata oggetto di radicale ristrutturazione nel 2010, al fine di destinare il tutto a centro per la didattica a cura dell'Università di Milano.



Al piano terreno si ha un'aula magna, sala studio con biblioteca, locali refettorio, ingresso e disimpegni, portineria, servizi, deposito e ripostigli vari.

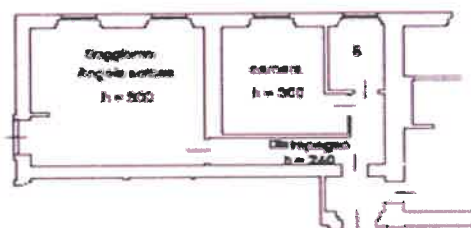
Il tutto su una superficie complessiva di circa 1.150 m² con un'altezza variabile che va dai 3,20 m dei locali refettorio ai 6,40 m dell'ingresso e disimpegno.



Al piano primo si hanno una serie di aule e depositi, laboratori didattici, disimpegni e servizi, il tutto per una superficie complessiva di circa 757 m² e un'altezza variabile dai 3,00 m delle aule, ai 3,80 m e 4,25 m dei laboratori didattici.

Subalterno 4

Il subalterno 4 individua l'abitazione del custode, ricavata nell'angolo nord-ovest del fabbricato principale, e realizzata a seguito dell'intervento di ristrutturazione del 2010. E' costituita da un disimpegno, un ampio soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; Il tutto per complessivi 77 m² con ed altezza di 3,30 m.

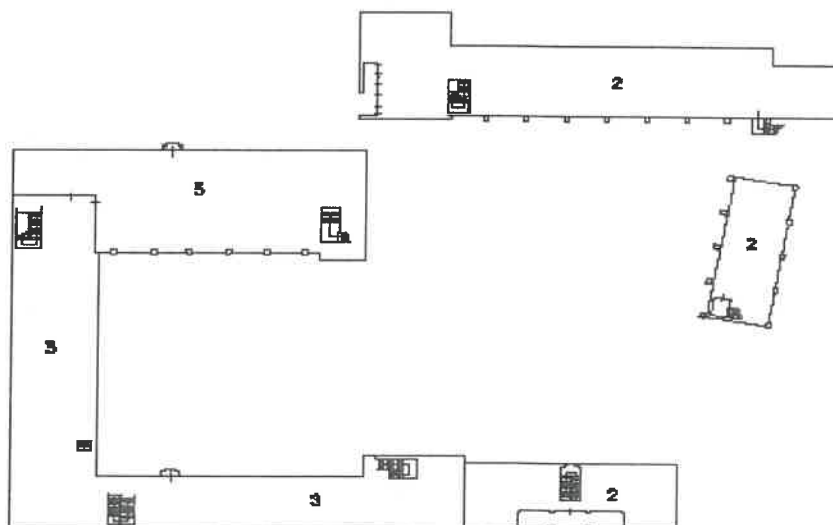


Subalterno 5

Il subalterno cinque identifica una porzione della cascina posta al piano primo, da destinarsi ad alloggi, ma i lavori sono ancora in corso, per cui l'unità catastalmente è considerata in corso di costruzione.

Attualmente si ha solamente un unico locale, con pavimentazione in battuto di cemento, privo di qualsiasi tipo di utenza e di rifinitura.

Ai fini della consistenza, così come si evince dall'elaborato planimetrico che si allega, e dal quale si evince l'esatta collocazione dell'unità, è stata stimata una superficie di circa 488 m², con altezza media di 3,30 m.



Piano Primo

Locali accessori (foglio 5, mappale 1446 del comune di Torrazza Coste)

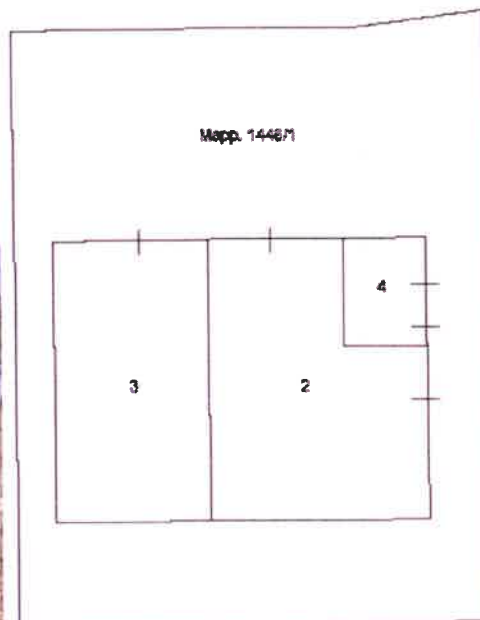
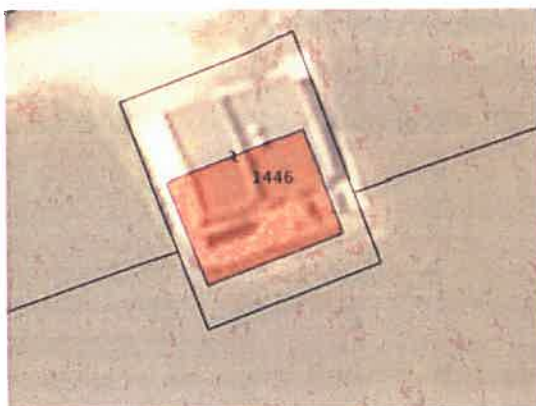
Su un lotto di terreno di superficie pari a 635 m² è edificato un corpo di fabbrica, realizzato nel 2010, destinato ad accogliere la centrale termica a servizio dell'intera azienda, due cabine elettriche e un locale adibito alla "Termo terapia".

Il fabbricato, di 221 m², ha struttura in muratura, copertura a tetto, tamponatura in muratura, infissi in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e rifinitura esterna con intonaco civile tinteggiato.

Il corpo di fabbrica si divide in due parti, una con altezza media di 7,20 m, dove è allocato il locale Termo Terapia, ed una con altezza media di 4,80 m, dove sono allocati la centrale termica comune, e due locali e cabina Enel.

L'area pertinenziale è destinata a camminamenti e percorso carraio.

La strada bianca antistante si collega con la strada comunale per la c.na Riccagioia.



Il corpo di fabbrica è suddiviso in diverse unità immobiliari, così costituite:

Subalterno 1

Individua tutta l'area pertinenziale di circa 415 m², comune a tutte le unità immobiliari, e destinata a camminamento e spazio di manovra.

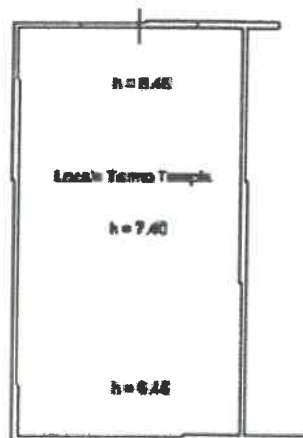
Subalterno 2

Individua una parte rilevante del fabbricato, dove è collocata la centrale termica a servizio dell'intera azienda agricola.

La superficie è di circa 112 m², l'altezza di 4,80 m.

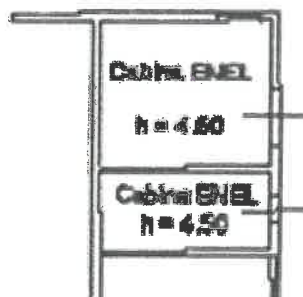
Subalterno 3

Individua un ampio locale destinato a "Locale Termo Terapia", la cui consistenza è di circa 91 m², l'altezza media è di circa 7,20 m.



Subalterno 4

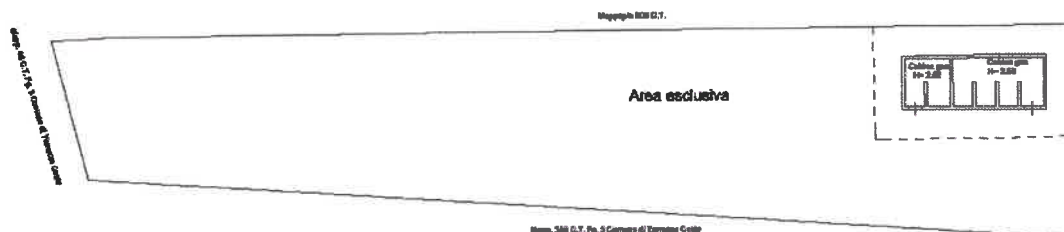
Individua due piccoli locali destinati a "Cabina ENEL" con ingressi separati, porte in ferro, pavimentazione in battuto di cemento, la cui superficie complessiva è di circa 18 m², l'altezza è di 4,80 m.



Cabina gas (foglio 15, mappale 506 del comune di Montebello della Battaglia)

La cabina è stata costruita su di una particella di 690 m². Circa 31 m² sono occupati dalla struttura, 659 m² sono destinati a camminamenti e spazi di manovra.

L'area pertinenziale è parzialmente recintata con rete in maglie metalliche e priva di pavimentazione.



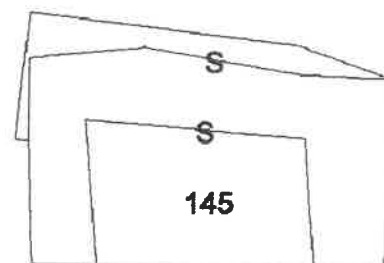
Il corpo di fabbrica è stato edificato nel 2010 con struttura in muratura, copertura piana, infissi in ferro e pavimentazione in battuto di cemento, ed è destinato a contenere bombole di gas speciali.

Cascina Riccagioletta (foglio 15, mappale 145 del comune di Montebello della Battaglia)

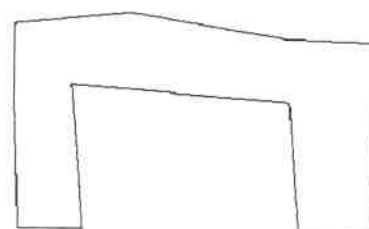
Il lotto di terreno, di circa 1141 m², individua il rudere del fabbricato che un tempo costituiva la cascina Riccagioletta, con la sua area pertinenziale.

E' posto in zona leggermente più elevata rispetto a tutta l'area circostante, e si contraddistingue per la presenza di una folta vegetazione, che attanaglia i resti della vecchia cascina.

L'area pertinenziale di circa 711 m²., destinata ad area cortilizia, è attualmente utilizzata per raccogliere le macerie che di volta in volta si originano a seguito dei crolli dell'unità collabente.



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

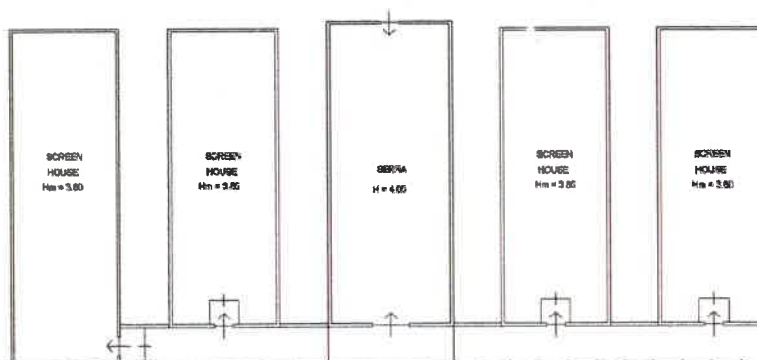
Il fabbricato si presenta dunque totalmente inagibile: è' privo di copertura, di parte dei muri perimetrali, d'infissi esterni ed interni.

Per quanto concerne la consistenza, si precisa che in origine il fabbricato si sviluppava su due piani fuori terra, ed aveva una consistenza complessiva di 1060 m² su due piani (superficie quantificata tramite l'elaborato planimetrico), con un'altezza media stimata di 4,10 m.

Serre (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia)

Si tratta di una particella di 3.162 m², su cui sono state realizzate cinque serre, per complessivi 1.351 m², destinate alla produzione delle piante madri portinnesti.

L'area pertinenziale, di 1.811 m², è destinata a camminamenti.



Le serre hanno struttura in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e altezza media di 3,80 m, ad eccezione di una la cui altezza è di 4,00 m.

Il tutto è stato realizzato nel 2005 e si presenta in mediocre stato di conservazione.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

I beni oggetto di valutazione sono allibrati con i seguenti dati:

Catasto Terreni - Comune di Montebello della Battaglia (PV)

Fg.	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
15	72	Fabbricato Rurale	-	0.08.75	-	-
15	76	Seminativo	2	0.20.98	23,30	15,17
15	81 (AA)	Seminativo	3	0.41.12	38,23	25,48
15	81 (AB)	Vigneto	2	0.13.00	20,81	10,41
15	84 (AA)	Seminativo	2	0.80.25	89,11	58,02
15	84 (AB)	Vigneto	2	1.14.36	183,09	91,55
15	85	Seminativo	3	0.28.33	26,34	17,56
15	86	Seminativo	3	0.26.66	24,78	16,52
15	87 (AA)	Prato	2	0.05.00	2,84	2,32
15	87 (AB)	Stagno	-	0.00.61	-	-
15	88	Seminativo	3	0.02.87	2,67	1,78
15	89	Seminativo	3	0.08.89	8,26	5,51
15	90	Seminativo	3	0.07.66	7,12	4,75
15	125	Seminativo	2	1.07.87	119,78	77,99
15	126	Seminativo	3	0.35.61	33,10	22,07
15	138	Seminativo	4	0.51.17	38,32	27,75
15	139 (AA)	Prato	2	0.03.00	1,70	1,39
15	139 (AB)	Stagno	-	0.00.98	-	-
15	140 (AA)	Seminativo	2	0.43.00	47,75	31,09
15	140 (AB)	Vigneto	2	1.22.11	195,50	97,75
15	141	Vigneto	2	1.20.27	192,55	96,28
15	142	Vigneto	2	0.01.57	2,51	1,26
15	143	Vigneto	2	0.21.53	34,47	17,23
15	144 (AA)	Vigneto	2	0.02.00	3,20	1,60
15	144 (AB)	Seminativo	3	0.13.69	12,73	8,48
15	145	Ente Urbano	-	0.11.41	-	-
15	147 (AA)	Seminativo	2	0.85.22	94,63	61,62
15	147 (AB)	Vigneto	3	2.72.72	359,16	204,23
15	148 (AA)	Prato	2	0.08.00	4,54	3,72
15	148 (AB)	Vigneto	2	1.43.00	228,95	114,47
15	148 (AC)	Seminativo	3	0.22.12	20,56	13,71

15	165	Seminativo	3	0.06.30	5,86	3,90
15	167	Seminativo	3	0.00.69	0,64	0,43
15	186	Seminativo	3	0.15.79	14,68	9,79
15	187	Seminativo	3	0.22.21	20,65	13,76
15	188	Seminativo	3	0.62.25	57,87	38,58
15	196	Seminativo	4	0.54.83	41,06	29,73
15	210	Seminativo	2	1.59.61	177,23	115,40
15	211	Seminativo	3	0.27.53	25,59	17,06
15	214 (AA)	Seminativo	3	0.73.57	68,39	45,59
15	214 (AB)	Vigneto	2	0.20.15	32,26	16,13
15	215	Seminativo	3	1.52.42	141,69	94,46
15	501	Ente Urbano	-	0.31.62	-	-
15	505	Seminativo	3	1.35.10	125,59	83,73
15	506	Ente Urbano	-	0.06.90	-	-

N.B. in merito alla qualità della particella 72, si precisa che, sebbene risulti fabbricato rurale, nella realtà è una striscia di terra in aderenza alla strada per Cascina Gioiello, parzialmente destinata a seminativo, vigneto e prato.

Catasto Fabbricati - Comune di Montebello della Battaglia (PV)

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita € ⁹
-	15	501	-	T	D/8	-	-	2.928,36
-	15	506	-	T	D/10	-	-	223,56
-	15	145	-	T-1	F/2	-	(unità collabente)	-

Catasto Terreni - Comune di Torrazza Coste (PV)

Fg.	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	R.D.	R.A.
3	57	Frutteto	U	0.12.87	29,25	10,63
3	94	Seminativo	2	0.70.49	80,09	49,15
3	95 (AA)	Seminativo	2	1.87.17	212,66	130,50
3	95 (AB)	Vigneto	2	0.78.07	98,78	98,78
3	96 (AA)	Prato	U	1.31.00	158,99	108,25
3	96 (AB)	Vigneto	2	0.39.00	49,35	49,35
3	96 (AC)	Seminativo	2	0.57.23	65,03	39,90
3	97 (AA)	Frutteto	U	0.07.70	17,50	6,36
3	97 (AB)	Seminativo	2	0.20.00	22,72	13,94
3	97 (AC)	Vigneto	2	0.32.00	40,49	40,49
3	98 (AA)	Prato	U	0.02.00	2,43	1,65

3	98 (AB)	Incolto Produttivo	2	0.00.31	0,01	0,01
3	99	Seminativo	2	0.33.88	38,49	23,62
3	107 (AA)	Prato	U	5.59.24	678,73	462,12
3	107 (AB)	Vigneto	2	0.58.60	74,15	74,15
3	108	Seminativo	2	0.07.96	9,04	5,55
3	368	Ente Urbano	-	1.04.90	-	-
5	213	Bosco Misto	2	0.00.76	0,12	0,02
5	214 (AA)	Prato	U	3.52.23	427,49	291,06
5	214 (AB)	Vigneto	1	0.17.46	29,76	27,95
5	214 (AC)	Frutteto	U	1.33.50	303,37	110,32
5	215	Vigneto	1	8.67.02	1.477,67	1.388,11
5	216	Vigneto	1	0.22.75	38,77	36,42
5	217	Bosco Misto	2	0.06.32	0,98	0,20
5	219	Vigneto	1	0.75.29	128,32	120,54
5	221	Vigneto	1	0.25.51	43,48	40,84
5	222	Vigneto	1	0.21.22	36,17	33,97
5	223	Seminativo	2	0.35.40	40,22	24,68
5	225 (AA)	Prato	U	0.13.00	15,78	10,74
5	225 (AB)	Seminativo	2	0.00.94	1,07	0,66
5	410 (AA)	Prato	U	0.00.86	1,04	0,71
5	410 (AB)	Seminativo	2	0.16.00	18,18	11,16
5	1446	Ente Urbano	-	0.06.35	-	-

N.B. in merito alla qualità della particella 57, si precisa che, sebbene risulti frutteto, alla luce della sua collocazione ed a quanto emerso in fase di sopralluogo, si può considerare come parte integrante dell'area pertinenziale della cascina. Non è stata pertanto considerata come consistenza afferente ai terreni agricoli.

Catasto Fabbricati - Comune di Torrazza Coste (PV)

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
-	3	368	2	T	D/10	-	-	25.190,52
-	3	368	3	T-1-2-S1	B/5	2	7381 m³	3.811,99
-	3	368	4	T	A/3	1	2,5	103,29
-	3	368	5	1	F/3	-	-	-
-	5	1446	3	T	D/10	-	-	242,88
-	5	1446	4	T	D/1	-	-	46,92

Tutte ora in capo alla ditta:

- **Regione Lombardia** con sede in Milano c.f. 80050050154 – Proprietà per 1/1;

2.2 Provenienza

I beni sono pervenuti all'attuale intestatario a seguito di devoluzione del 22/05/1981 trascritto in atti dal 17/06/2002 rep. 10560 e reg. a Milano.

2.3 Calcolo consistenza

Ai fini estimali la consistenza dei terreni, espressa in m², è pari a quella risultante dagli atti catastali ed evidenziata al punto 2.1.; per ciò che concerne la tipologia colturale, si è tenuto conto di quanto accertato sul posto in sede di sopralluogo, e di quanto emerge dal SIT (Sistema Integrato del Territorio), con la restituzione aerofotogrammetrica del territorio.

Comune di Montebello della Battaglia

Montebello della B.	Fg.	Particella	Qualità effettiva	Consistenza	Seminativo	Vigneto	Prato
"	15	72	Seminativo	300	300		
"	15	72	Vigneto	225		225	
"	15	72	Prato	350			350
"	15	76	Seminativo	2089	2089		
"	15	81	Seminativo	2164	2164		
"	15	81	Seminativo	3100	3100		
"	15	81	Vigneto	148		148	
"	15	84	Seminativo	12800	12800		
"	15	84	Vigneto	6661		6661	
"	15	85	Seminativo	2833	2833		
"	15	86	Seminativo	2666	2666		
"	15	87	Prato	561			561
"	15	88	Seminativo	287	287		
"	15	89	Seminativo	889	889		
"	15	90	Seminativo	766	766		
"	15	125	Seminativo	10787	10787		
"	15	126	Seminativo	3561	3561		
"	15	138	Seminativo	5117	5117		
"	15	139	Prato	398			398
"	15	140	Seminativo	4300	4300		
"	15	140	Vigneto	12210		12210	
"	15	141	Vigneto	12027		12027	
"	15	142	Vigneto	157		157	
"	15	143	Vigneto	2153		2153	
"	15	144	Seminativo	1369	1369		
"	15	144	Vigneto	200		200	
"	15	147	Seminativo	8522	8522		
"	15	147	Vigneto	27272		27272	
"	15	148	Prato	800			800
"	15	148	Vigneto	16512		16512	
"	15	165	Seminativo	630	630		
"	15	167	Seminativo	69	69		
"	15	186	Seminativo	1579	1579		
"	15	187	Seminativo	2221	2221		
"	15	188	Seminativo	5276	5276		
"	15	188	Prato	949			949
"	15	196	Seminativo	4682	4682		
"	15	196	Prato	801			801
"	15	210	Seminativo	9800	9800		
"	15	210	Prato	6161			6161
"	15	211	Seminativo	2321	2321		
"	15	211	Prato	432			432
"	15	214	Seminativo	9372	9372		
"	15	215	Seminativo	7300	7300		
"	15	215	Vigneto	7942			
"	15	505	Seminativo	11610	11610		
"	15	505	Seminativo	1900	1900	7942	
				214269	118310	85507	10452

Comune di Torrazza Coste

Torrazza Coste	Terreno	Fg.	Particella	Qualità effettiva	Consistenza	Sem.	Vigneto	Prato	Bosco M.
"	"	3	94	Seminativo	7049	7049			
"	"	3	95	Seminativo	16108	16108			
"	"	3	95	Vigneto	10416		10416		
"	"	3	96	Seminativo	6500	6500			
"	"	3	96	Vigneto	16223		16223		
"	"	3	97	Seminativo	1600	1600			
"	"	3	97	Vigneto	4370		4370		
"	"	3	98	Prato	231			231	
"	"	3	99	Seminativo	1000	1000			
"	"	3	99	Seminativo	2388	2388			
"	"	3	107	Seminativo	61784	61784			
"	"	3	108	Seminativo	796	796			
"	"	5	213	Bosco misto	76				76
"	"	5	214	Vigneto	9819		9819		
"	"	5	214	Seminativo	40500	40500			
"	"	5	215	Seminativo	11000	11000			
"	"	5	215	Vigneto	75702		75702		
"	"	5	216	Prato	2275			2275	
"	"	5	217	Prato	632			632	
"	"	5	219	Vigneto	6579		6579		
"	"	5	219	Seminativo	950	950			
"	"	5	221	Vigneto	2551		2551		
"	"	5	222	Vigneto	2122		2122		
"	"	5	223	Seminativo	2800	2800			
"	"	5	223	Seminativo	740	740			
"	"	5	225	Prato	394			394	
"	"	5	225	Seminativo	1000	1000			
"	"	5	410	Prato	136			136	
"	"	5	410	Seminativo	1550	1550			
					287291	155765	127782	3668	76

Per le unità immobiliari urbane, la consistenza è stata quantificata prendendo come riferimento i dati presenti in banca dati catastale (planimetria e denuncia DOCFA) e elaborati grafici prodotti dalla parte.

Lo schema allegato riporta la consistenza metrica delle singole porzioni che costituiscono il complesso immobiliare C.na Riccagioia e Riccagioietta, e la consistenza ragguagliata, in base al DPR 138/98.

Dal conteggio sono escluse le serre e l'area pertinenziale, meglio individuate al fg. 15 mapp. 501 del comune di Montebello della Battaglia

L'unità di misura scelta è il metro quadro, con arrotondamento all'unità.

Comune	Fg.	Mappale	Subalterno	Destinazione	Consistenza	Coefficiente di ragguaglio %	Consistenza ragguagliata
Montebello della Battaglia	15	506	-	Area pertinenziale	659	0,1	65,9
"	15	506	-	Cabina gas	31	0,25	7,75
"	15	145	-	Area pertinenziale	711	0,1	71,1
"	15	145	-	C.na Riccagioletta PT-1	1060	1	1060
Torrazza Coste	3	368	1	Area pertinenziale	9184	0,1	918,4
"	3	368	2	Ufficio vecchio PT	236	1	236
"	3	368	2	Ufficio vecchio P1	236	1	236
"	3	368	2	Sottotetto ufficio vecchio P2	236	0,5	118
"	3	368	2	Cantina sotto ufficio vecchio PS1	204	0,5	102
"	3	368	2	Locale multifunzionale PT	44	1	44
"	3	368	2	Portico aperto PT	30	0,25	7,5
"	3	368	2	Uffici nuovi PT	160	1	160
"	3	368	2	Uffici nuovi P1	160	1	160
"	3	368	2	Cantina di micro e mesovinificazione, servizi PT	459	1	459
"	3	368	2	Locale tini PT	118	0,5	59
"	3	368	2	Laboratori e servizi P1	425	1	425
"	3	368	2	Deposito stoccaggio bottiglie PT	172	1	172
"	3	368	2	Sala riunioni P1	172	1	172
"	3	368	2	Portico in ferro PT	147	0,25	36,75
"	3	368	2	Cantina sotto porzione universitaria PS1	262	0,5	131
"	3	368	2	Magazzino esterno PT	40	0,25	10
"	3	368	3	Biblioteca PT	160	1	160
"	3	368	3	Servizi PT	14	1	14
"	3	368	3	Sala studio PT	87	1	87
"	3	368	3	Ingresso PT	29	1	29
"	3	368	3	Disimpegno PT	58	1	58
"	3	368	3	Portineria e servizi PT	45	1	45
"	3	368	3	Hall . vano scala e ascensore PT	74	1	74
"	3	368	3	Aula magna PT	221	1	221
"	3	368	3	Deposito e disimpegno PT	65	1	65
"	3	368	3	Mensa-refettorio, disimpegno, servizi PT	280	1	280
"	3	368	3	Palazzina in aderenza PT	117	1	117
"	3	368	3	Disimpegno, aule, P1	360	1	360
"	3	368	3	Disimpegno, wc, laboratori P1	280	1	280
"	3	368	3	Laboratori della palazzina in aderenza P1	117	1	117
"	3	368	4	Abitazione custode PT	77	1	77
"	3	368	5	Porzione in corso di costruzione P1	488	1	488
"	3	1446	1	Area pertinenziale	415	0,1	41,5
"	5	1446	2	Locale centrale termica comune a tutte le U.I. PT	112	0,25	28
"	5	1446	3	Locale termo terapia PT	91	0,25	22,75
"	5	1446	4	Locali cabina Enel PT	18	0,25	4,5
							7220,15

2.4 Destinazione urbanistica

Ai fini estimali, occorre fare un'articolata disamina in merito alla destinazione urbanistica dell'intero comparto.

Per quanto riguarda i beni che ricadono sul territorio del comune di **Montebello della Battaglia**, il Certificato di Destinazione Urbanistico, in base al P.G.T. vigente, riporta le seguenti destinazioni urbanistiche, con le relative norme tecniche di attuazione:

Fg.	Mapp.	Mq. - Zona - Limiti fascia di rispetto stradale e ferroviario (Art.PS.3 e PS.5)	Mq. - Aree agricole di salvaguardi a ambientale (Art.PR:8.2)	Mq. - Aree interessate da strumenti attuativi vigenti (Art.PR.6)	Mq. - Perimetro aree a rischio archeologic o (Art.24)	Mq. - Aree agricole con prescrizioni di valenza paesaggistic a	Mq. - Attrezzature private di interesse pubblico generale (normate dal piano dei servizi)	Mq. - Corsi d'acqua del reticolo idrico minore	Mq. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - Limiti di mt. 1,50	Mq. - Elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
3	72	X	X							
15	76	X	X							X
15	81		X							X
15	84		X						X	
15	85		X						X	
15	86		X					X	X	X
15	87		X					X	X	X
15	88		X					X	X	X
15	89		X					X	X	X
15	90		X						X	X
15	125		X						X	X
15	126		X					X	X	X
15	138		X					X	X	X
15	139		X					X	X	X
15	140		X					X	X	X
15	141		X						X	
15	142		X						X	
15	143		X	X			X		X	
15	144		X	X			X		X	
15	145			X			X		X	
15	147		X	X	X	X			X	X
15	148		X					X	X	X
15	165		X		X	X			X	X
15	167									
15	186		X						X	
15	187		X					X	X	X
15	188		X					X	X	X
15	196		X					X	X	X
15	210	X	X						X	X
15	211		X					X	X	X
15	214		X						X	X
15	215		X						X	X
15	501		X				X			
15	505	X	X				X			
15	506	X					X			

Considerando che tutte le prescrizioni relative alle fasce di rispetto sono rispettato dall'attuale conformazione dei beni aziendali, ai fini estimali è importante porre l'attenzione sulla destinazione urbanistica principale dell'area di interesse.

I terreni e le serre ricadono tutti nelle "Aree agricole di salvaguardia ambientale", ambito regolato dall'articolo PR 8.2 delle Norme di Attuazione del P.G.T, di cui si riporta uno stralcio:

"Sono aree di carattere prettamente agricolo, quasi completamente inedificate, che presentano valori ambientali o di salvaguardia dovuti alla loro intrinseca qualità e/o all'ubicazione nel territorio.

In queste aree si persegue la conservazione e il mantenimento degli alberi esistenti ed è vietato, di norma, variare la forma naturale del terreno.

E' vietata, per queste aree, ogni nuova costruzione che ecceda quanto previsto dai commi seguenti del presente articolo.

Ai fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono consentiti interventi di MO (manutenzione ordinaria) e MS (manutenzione straordinaria), RR (restauro), RS (risanamento conservativo), RT (ristrutturazione) e ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari.

Sono inoltre consentiti ampliamenti degli edifici a destinazione produttiva esistenti in misura non superiore al 10% della S.L.P., sino a un massimo di 200 m² e comunque entro i limiti di rapporto di copertura previsti dalla L.R.12/05;

Gli interventi di ampliamento dovranno rispettare le modalità e gli indici Ds, Dc, Df previsti per le Aree Agricole Generiche di cui all'art.PR8.1

Nelle Aree agricole di salvaguardia ambientale valgono le prescrizioni di tutela e le modalità volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, di cui alla L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31 .

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi edificabili in altri ambiti agricoli, alle superfici afferenti le Aree agricole di salvaguardia ambientale sono attribuite gli stessi indici e rapporti previsti per le Aree Agricole Generiche di cui al citato art. PR8.1

Nelle Aree agricole di salvaguardia ambientale è tuttavia consentita l'edificazione di ricoveri attrezzi agricoli nel rapporto di copertura di 1/100 (un centesimo) della somma delle superfici di tutti i mappali contigui della stessa proprietà con un massimo di 20 m² di Superficie Coperta.

I ricoveri attrezzi devono rispettare un'altezza massima di m.3.00 nel punto più alto e devono essere conformi come materiali e tipologie a quelli esistenti della tradizione del luogo."

I fabbricati corrispondenti alla **cabina gas** ed alla **cascina Riccagioietta** ricadono entrambi nelle **"Aree destinate ad attrezzature di interesse generale"**, ambito regolato dall'articolo PS 1.4 delle Norme di Attuazione del P.G.T, di cui si riporta uno stralcio:

"Tali zone sono destinate alle attrezzature pubbliche o private di interesse generale. Possono essere del tipo:

- a) sportivo, ricreativo
- b) culturale/ricerca/formazione
- c) assistenziale

In queste zone, quando non diversamente previsto dalle tavole di azionamento, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto con i seguenti indici urbanistici:

a) Aree sportive e ricreative:

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq di } S_f$

$R_c = 0,5 \text{ mq/mq di } S_f$

$H = m.7,50$

$D_c = m.5,00$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

$D_s = 3,00 \text{ m}$, oppure in allineamento con edifici esistenti

Fabbricati Ammessi: attrezzature per lo svago e strutture di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, ambienti di ristoro e di ospitalità temporanea.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della S_f di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.

Una quota non inferiore del 25% della S_f deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

b) Aree per attrezzature culturali/ricerca/formazione

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq di } S_f$

$R_c = 0,5 \text{ mq/mq di } S_f$

$H = m.7,50$

$D_c = m.5,00$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

$D_s = 3,00 \text{ m}$, oppure in allineamento con edifici esistenti

Fabbricati Ammessi: attrezzature per attività culturali e formative strutture di ricezione connesse, servizi e ambienti di ristoro.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.

Una quota non inferiore del 25% della Sf deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.

c) Aree per attrezzature assistenziali

$U_f = 0,8 \text{ mq/mq di Sf}$

$R_c = 0,5 \text{ mq/mq di Sf}$

$H = m.7,50$

$D_c = m.5,00$

Fabbricati Ammessi: attrezzature per l'assistenza sociale e sanitaria e strutture connesse.

In tali zone devono essere previste aree a parcheggio non inferiori al 25% della Sf di cui almeno l'80% di uso pubblico ai margini del lotto di intervento.

Una quota non inferiore del 25% della Sf deve essere destinata a verde privato, con un albero di alto fusto ogni 40 mq di area verde.”

L'area relativa alla cascina Riccagioietta è inoltre interessata da un Piano di Recupero, di cui si riporta di seguito uno stralcio delle prescrizioni.

PIANO DI RECUPERO n.6	:	C.na Riccagioietta (Loc. Riccagioia)
AMBITO DEL P.d.R.	:	Attrezzature di Interesse Generale
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	:	Sono ammesse le destinazioni previste nell'art. PS1.4
INDICE VOLUMETRICO	:	massimo consentito 0,5 mq./mq. di St
RAPPORTO DI COPERTURA	:	massimo consentito 50% della Sf
NUMERO DEI PIANI	:	quelli attuali per gli edifici esistenti, massimo n. 2 piani per eventuali nuove edificazioni
DISTANZA DAI CONFINI	:	minimo di m.5 o a confine
DISTANZA DALLE STRADE	:	m.5 per eventuali nuove edificazioni
ELABORATI DEL P.R.	:	quelli prescritti dall'art. 6 comma 1°, L.R. 14/'84 e succ. mod. e int.
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	:	convenzione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e dell'art.14 delle N.T.A. del P.G.T. con l'obbligo di cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima sotto indicata.
DOTAZIONE MINIMA DI AREE AD USO PUBBLICO	:	all'interno del comparto dovrà essere garantita una dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico prescritta dalle normative vigenti in materia, dalle N.T.A. e dal Piano dei Servizi.
ALTRE PRESCRIZIONI	:	Dovrà essere recuperato il complesso edilizio principale esistente, conservandone l'impianto planivolumetrico originario e le rilevanti caratteristiche architettoniche. Eventuali nuove edificazioni dovranno riproporre tipologie e materiali in organico rapporto con l'esistente. Sono ammesse attività di tipo agrituristico ad integrazione dell'azienda agricola esistente.

Per quanto riguarda le particelle insistenti sul territorio comunale di **Torrazza Coste**, il Certificato di Destinazione Urbanistico, in base al P.G.T. vigente, riporta le seguenti destinazioni urbanistiche, con le relative norme tecniche di attuazione:

Fg.	Mapp.	Servizi ed ambiti tecnologici esistenti di livello sovracomunale (attrzzature di interesse generale civile) art. 8PDS	Ambiti destinati all'attività agricola (capo VI art. da 48 a 53 PDR)	Zone interdette all'edificazione relative al reticolo idrico - art.47 PDR	Servizi e impianti tecnologici esistenti di livello comunale (servizi pubblici) art.7 PDS	Sistemna della mobilità esistente (strada) art. 10 PDS	Fascia di rispetto stradale art.46 PDR
3	57	X			X		
3	94		X				
3	95		X				
3	96		X				
3	97		X				
3	98		X				
3	99		X				
3	108		X				
3	107		X	X			
3	57				X		
5	1446				X		
5	213			X		X	
5	214		X	X			
5	225		X	X			
5	410		X	X			
5	215	X					
5	219	X					
5	221	X					
5	22	X					
5	223	X					
5	216	X					X
5	217	X					X

Considerando che tutte le prescrizioni relative alle fasce di rispetto sono rispettato dall'attuale conformazione dei beni aziendali, ai fini estimali è importante porre l'attenzione sulla destinazione urbanistica principale dell'area di interesse.

I beni ricadono tutti negli "Ambiti destinati all'attività agricola" (solo i terreni), regolati dall'articolo 48, 49 e 50 delle Norme di Attuazione del PDR del P.G.T, di cui si riporta uno stralcio e nei **"Servizi ed ambiti tecnologici esistenti di livello comunale o sovracomunale"** (sia terreni che fabbricati), regolati dagli articoli 7 e 8 delle Norme di Attuazione del PDS del P.G.T.

Si riporta di seguito uno stralcio degli articoli corrispondenti.

“ART. 48 – AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Le aree destinate all’agricoltura comprendono le parti del territorio non edificato utilizzate prevalentemente per attività produttive agricole, e che nel loro insieme costituiscono un sistema ambientale e paesaggistico che deve essere tutelato.
2. Le aree destinate all’agricoltura si articolano come segue:
 - Ambiti destinati all’attività agricola
 - Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico con valenza paesistica
 - Ambiti destinati all’attività agricola di rispetto dell’abitato
 - Edifici non funzionali all’attività agricola

**ART. 49 – FINALITA’ DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI
CONSENTITI NELLE AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA**

Gli interventi edilizi consentiti negli ambiti destinati all’attività agricola perseguono le seguenti finalità:

- La valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo inteso non solo ai fini produttivi, ma anche come supporto indispensabile alla tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico e naturale.
- La tutela e l’efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento.
- Ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.
- Gli interventi diretti al recupero, alla conservazione e al riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché al potenziamento e all’ammodernamento degli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole.

**ART. 50 – DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI NEGLI AMBITI
DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA**

1. Nelle aree destinate all’agricoltura non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

R – Residenziali
IA – Industria e Artigianato
C – Commercio
T – Terziario
TR – Turistico-ricettivo”

"ART. 7 – SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE

1. Sono i **Servizi di livello comunale**, appartenenti alle **Attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico esistenti o in attuazione**, che comprendono:
 - Attrezzature d'interesse comune civili - a loro volta suddivise in: SI – Servizi Istituzionali - Municipio; SC – Servizi per la cultura e il tempo libero – biblioteca comunale; SS – Servizi sociali, aggregazione e svago – centro di aggregazione e servizi;
 - Attrezzature d'interesse comune religiose - a loro volta suddivise in: CH – Edifici per il culto - Chiesa; CO – immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e sportive - oratorio; CA – immobili destinati ad abitazione del religioso - canonica;
 - Attrezzature sportive - a loro volta suddivisi in: CS - Centro sportivo; PA – Palestra Comunale
 - Servizi per l'istruzione di base - a loro volta suddivisi in: SM – Scuola per l'infanzia - materna; S1 – Scuola primaria - elementare; S2 – Scuola secondaria di primo grado - media;
 - Aree a verde - a loro volta suddivise in: VA – Verde attrezzato per il gioco e il tempo libero;
 - Parcheggi: PP – parcheggi pubblici;
 - Residenza sociale pubblica - RSp
 - Servizi tecnologici: D – depuratore; FTD – fito-depurazione
 - Servizi cimiteriali: C – cimitero;
2. Sono i **Servizi di livello comunale**, appartenenti alle **Nuove attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico**, che comprendono:
 - Attrezzature d'interesse comune civili - a loro volta suddivise in: SIN – Nuovo Municipio; SSn -
 - Servizi sociali, aggregazione e svago – centro di aggregazione e servizi;
 - Attrezzature sportive; PAn – Ampliamento area sportiva Palestra Comunale
 - Aree a verde: VM – verde di mitigazione; VAn – Verde attrezzato per il gioco e il tempo libero;
 - Parcheggi: PPn – parcheggi pubblici

3. Le Aree a verde VM – verde di mitigazione - sono anche finalizzate a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono, e i relativi interventi saranno definiti sul piano progettuale e d’inserimento paesaggistico e ambientale, nel rispetto delle disposizioni:
 - le aree esistenti sistemate a verde e/o giardino dovranno essere conservate; l'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità e in caso di sostituzione di elementi malati;
 - nei progetti di sistemazione delle aree esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegando una documentazione fotografica; tali progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente ed essere predisposti da professionisti abilitati, quali architetti, agronomi, naturalisti e forestali.
 - le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle elencate dal Regolamento comunale del verde, o in sua mancanza, l’uso di essenze autoctone.
 - la nuova alberatura dovrà essere disposta a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.
 - Le pavimentazioni dovranno essere realizzate prevalentemente in materiali litoidi o similari.
4. Le Aree a Parcheggio saranno realizzate a livello stradale; esse dovranno prevedere la messa a dimora di alberi e di arbusti scelti fra le essenze elencate dal Regolamento comunale del verde, o in sua mancanza, l’uso di essenze autoctone.
5. Gli interventi edilizi sugli edifici destinati a Residenza sociale pubblica sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
6. Le aree destinate ai Servizi tecnologici comprendono impianti e attrezzature funzionali all’erogazione di pubblici servizi, per cui sono consentiti tutti gli interventi a essi funzionali.

ART. 8 – SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

1. Sono i **Servizi di livello sovracomunale**, appartenenti alle **Attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico esistenti o in attuazione**, che comprendono:

- Attrezzature d'interesse generale civili - a loro volta suddivise in: ERSAF - Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste della Regione Lombardia; PT - Ufficio Postale la cui diretta realizzazione è demandata alla proprietà ai sensi dell'Art. 4, punto 3 delle presenti N.A.; BA - Banca la cui diretta realizzazione è demandata alla proprietà ai sensi dell'Art. 4, punto 3 delle presenti N.A.;

- Servizi tecnologici: T - telefonia la cui diretta realizzazione è demandata alla proprietà ai sensi dell'Art. 4, punto 3 delle presenti N.A.;

2. Per le aree destinate ai Servizi tecnologici si rinvia a quanto indicato al precedente Art. 7, punto 6."

2.5 Tabella riepilogativa della destinazione urbanistica

Ai fini di formulare le assumptions poste a base della valutazione dei beni con riferimento alla loro possibile collocazione sul mercato, si riporta una tabella che individua sinteticamente lo stato urbanistico dell'azienda.

Comune di Torrazza Coste	
Terreni	Fabbricati
Appezamenti aventi in prevalenza destinazione agricola	Cascina Riccagioia: servizi di livello comunale sovracomunale, appartenenti alle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico. Non risultano escluse le destinazioni Turistico ricettive e d agrituristiche.(punto 2.4)
Comune di Montebello della Battaglia	
Terreni	Fabbricati
Appezamenti aventi in prevalenza destinazione agricola	Cascina Riccagioietta: attrezzature di interesse generale oggetto di Piano di Recupero. Sono ammesse attività di tipo agriturismo (punto 2.4)

3 Scelta dei criteri di valutazione

3.1 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato, ai fini patrimoniali, e del canone di locazione, così come previsto dall'accordo di collaborazione:

Primo quesito estimale: valore di mercato, ai fini patrimoniale dell'intera Azienda Agricola, ripartita per la parte ricadente nei comuni di:

- Comune di Torrazza Coste
 - a. terreni
 - b. fabbricati
- Montebello della Battaglia.
 - a. terreni
 - b. fabbricati

Secondo quesito estimale: valore di mercato dell'Azienda da porre in concessione, ripartita per la parte ricadente nei comuni di:

- Comune di Torrazza Coste
 - a. terreni
 - b. fabbricati
- Montebello della Battaglia.
 - a. terreni
 - b. fabbricati

Terzo quesito estimale: valore di mercato della parte dell'Azienda che rimane in carico all'ERSAF

Quarto quesito estimale: valore del canone di concessione da prevedere nel bando, per la parte prevista da concedere, ripartita in base ai confini comunali:

- Comune di Torrazza Coste
 - a. terreni
 - b. fabbricati
- Montebello della Battaglia.
 - a. terreni
 - b. fabbricati

3.2 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'**approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'**approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita d'immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzi una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi);

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato,

effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- Il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- Il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, in altre parole sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- Il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.3 Scelta della metodologia di stima

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore, e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

Tendo presente lo scopo della stima, finalizzata a ricavare il valore più probabile di mercato degli immobili da porre a patrimonio, in varie combinazioni come meglio specificato al punto 3.1, si procede, alla valutazione dei cespiti considerati liberi da vincoli ed affittanze e "appetibili" da operatori sul mercato "ordinario".

La stima richiesta attiene le seguenti fattispecie da valutare:

- Terreni agricoli

Procedimento adottato: dal quadro di riepilogo del punto 2.5 la destinazione prevista rimane quella agricola, pertanto si procede alla valutazione per stima diretta mediante comparazione confrontando i valori di mercato di terreni dalle caratteristiche simili e gli indicatori del mercato di terreni agricoli in uso presso le associazioni di categoria.

- Fabbricati attualmente destinati ad aule, didattica, uffici laboratori, magazzini e locali di servizio all'agricoltura.

Procedimento adottato: Il valore di mercato richiesto, presuppone che il bene possa essere collocato in futuro tra quelli appetibili dagli operatori. Le attuali destinazioni e funzionalità, descritte anche al punto 1.2, non consentono una apprezzabilità nel mercato ordinario. E' necessario, pertanto ipotizzarne una "Valorizzazione" nell'ottica del High Best Use (migliore utilizzo possibile) mediante una trasformazione compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti. Dall'esame del quadro urbanistico sintetizzato nella tabella al punto 2.5 e dalla applicabilità dell'art. 6 L.R. Lombardia 8 giugno 2007 (Legge agriturismo Lombardia) risulta "fattibile" una trasformazione del complesso in "struttura alberghiera di tipo agriturismo" connessa con le attività di coltivazione del fondo ed integrata con le offerte di ospitalità, somministrazione di pasti e bevande, organizzazione di eventi ed attività ricreative, culturali, sportive, educative e di escursioni finalizzate alla maggior conoscenza e valorizzazione del territorio. La coltivazione dell'azienda collocata nel contesto agricolo. Si è dunque pervenuto alla determinazione del valore di mercato applicando il procedimento del "valore di trasformazione".

4 Risposta al primo quesito estimale

4.1 Valore di mercato dei terreni

Il valore di mercato dei terreni è stato determinato attraverso l'analisi di atti di compravendita, dal 01/01/2016 al 31/12/2016, relativi ad appezzamenti ricadenti nelle vicinanze degli oggetti di stima.

Estremi atto	Comune	Qualità	Consistenza m ²	Prezzo €	Prezzo unitario €
Atto Muzio dell'08/02/2016 rep. 97173/31946	Torrazza Coste	Vigneto	3778	10.000,00	2,65
Atto De Blasi del 21/04/2016 rep. 69953/30283	Torrazza Coste	Vigneto	4382	17.000,00	3,88

Per ciascuna di esse è stato così determinato un valore unitario.

L'azienda in esame costituisce per dimensione ed attrezzature una particolarità che non consente di estendere la ricerca di comparabili a terreni di modesta consistenza.

Pertanto, a supporto all'indagine valutativa, sono stati acquisiti ulteriori dati:

- presso operatori e imprenditori agricoli: per quanto concerne i seminativi, e colture similari, gli operatori di categoria ritengono attualmente appropriato considerare un valore che varia da € 1.500,00 a € 1.700,00 la pertica Milanese (pari a m² 654,5179) a secondo del posizionamento, conformazione e contesto circostante;

Per quanto concerne i vigneti la valutazione varia da € 2.500,00 a € 3.500,00 la pertica Milanese, in base alla tipologia del vitigno, del posizionamento, dell'età e del tipo d'impianto, e soprattutto se realizzati in zone pianeggianti, piuttosto che in zone con elevato dislivello.

Nel nostro caso tutti i terreni sono allocati in zona pianeggiante o di prima fascia collinare.

si deducono i seguenti valori indicativi al m²:

Tipologia di coltura	Valore minimo €/pertica Mil.	Valore massimo €/pertica Mil.	Valore Mq
Vigneto	2.500,00	3.500,00	3,82/5,35
Seminativo	1.500,00	1.700,00	2,29/2,60

- riferimento listino di valori INEA del 2010, aggiornati tramite ISTAT al gennaio 2017, che riportano le seguenti quotazioni minimi e massime, espresse in migliaia di euro per ettaro:

Tipologia di coltura	Valore minimo	Valore massimo	Valore Mq
Vigneti DOC nell'Oltrepò Pavese	27,20	43,52	2,720/4,352
Seminativi nella pianura pavese	34,82	45,70	3,482/4,570

Alla luce dei valori riscontrati, tenuto conto della particolare conformazione dei beni, del posizionamento, della presenza di servizi accessori (strade e infrastrutture circostanti), della particolare tipologia dei vigneti, del tipo di impianto, dell'appetibilità dell'intero compendio, costituito da fabbricati e sedimi, si attribuiscono i seguenti valori unitari al m².

Tipologia di coltura	Valore €/m ²
Vigneto	4,50
Seminativo	2,50

N.B. per quanto riguarda le porzioni destinate a prato, incolto produttivo e bosco misto, in considerazione dell'esiguità della consistenza, che in rapporto al totale dell'azienda, rappresenta circa il 3 % dell'intero compendio, influente quindi ai fini di una trattativa di compravendita, si ritiene appropriato attribuire lo stesso valore del "seminativo".

Nelle seguenti tabelle è riportato un riepilogo di quanto determinato.

Comune	Qualità	Consistenza mq.	Valore unitario €/mq	valore complessivo €
Montebello della Battaglia	Seminativo	118310	2,50	295.775,00
	Vigneto	85507	4,50	384.781,50
	Prato	10452	2,50	26.130,00
	Totale			706.686,50
Torrazza Coste	Seminativo	155765	2,50	389.412,50
	Vigneto	127782	4,50	575.019,00
	Prato	3668	2,50	9.170,00
	Bosco misto	76	2,50	190,00
	Totale			973.791,50
Totale Complessivo			1.680.478,00	

Pertanto il valore dei terreni siti in comune di Montebello della Battaglia è pari a € 706.686,50, e il valore dei terreni siti in comune di Torrazza Coste è pari a € 973.791,50, per complessivi:

€ 1.680.478,00

4.2 Valore di mercato dei fabbricati (esclusa Cascina Riccagioietta e serre)

L'ipotesi posta alla base della valutazione è la trasformazione dell'intero complesso in struttura alberghiera agriturismo, così come definito al punto 3.3.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Tale differenza può essere considerato anche come un bilancio tra flussi d'entrata, cioè i ricavi definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e flussi d'uscita rappresentati dai costi.

Occorre tenere conto che i flussi non possono essere sommati o sottratti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo. Nel caso in esame, considerate la caratteristiche fisiche e tecnico-legali degli immobili, nonché la posizione degli stessi sul territorio, è stata ipotizzata la trasformazione in complesso alberghiero.

L'algoritmo generale da utilizzare per esprimere il valore di mercato come valore di trasformazione è il seguente:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}) + U_P}{q^n}$$

dove i simboli assumono il significato meglio specificato nella tabella seguente.

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione	<i>Costi diretti di trasformazione</i>	
C_{SC}	Costo di trasformazione delle superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	<i>Oneri di urbanizzazione</i>	<i>Costi indiretti</i>
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	Onerari professionali	<i>Costi di gestione dell'operazione</i>	
C_{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione		
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione		

Costo totale di trasformazione

O_{IA}	Oneri indiretti di acquisto dell'immobile
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare
U_P	Utile del promotore
q^n	Coefficiente di attualizzazione (con n tempistica dell'operazione)

4.2.1 Tempistica dell'operazione (n)

La tempistica si riferisce all'intero periodo dell'operazione immobiliare ipotizzata, dall'acquisto dell'immobile da trasformare fino alla vendita del prodotto trasformato.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerata l'entità dell'operazione, si delinea una tempistica semplificata composta dalle seguenti tre fasi principali:

- n_1 : fase preliminare. Periodo intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare e la data d'inizio dei lavori di trasformazione. In questa fase è compresa la durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori di ristrutturazione. S'ipotizza un periodo di 18 mesi;
- n_2 : fase di costruzione. Periodo intercorrente tra le date d'inizio e fine dei lavori di trasformazione. S'ipotizza un periodo di 12 mesi;
- n_3 : fase di commercializzazione. Periodo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato. S'ipotizza un periodo di 6 mesi.

La durata complessiva dell'operazione è di 36 mesi.

4.2.2 Valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_M)

Nel caso in esame è stata ipotizzata la trasformazione in complesso alberghiero degli immobili da stimare.

Per valutare il valore di mercato del prodotto trasformato è stata condotta un'analisi di mercato relative a offerte di vendita di struttura alberghiera nella provincia di Pavia e limitrofe. Si riportano i dati rilevati nella seguente tabella:

Fonte	Luogo	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario
Offerta	Tortona (AL)	1.500.000,00 €	1.000,00 m ²	1.500,00 €/m ²
Offerta	Casei Gerola (PV)	1.350.000,00 €	1.200,00 m ²	1.125,00 €/m ²
Offerta	Garlasco (PV)	3.500.000,00 €	2.500,00 m ²	1.400,00 €/m ²
Media				1.341,67 €/m²

Il prezzo medio unitario è stato arrotondato a **1.340,00 €/m²**.

La consistenza è stata considerata in 6.160 m², così come definito nella tabella al punto 2.3, al netto della consistenza relativa alla Cascina Riccagioietta.

Il valore V_M si ottiene moltiplicando il valore unitario per la consistenza:

$$V_M = 1.340,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 6.160,00 \text{ m}^2 = 8.254.400,00 \text{ €}$$

4.2.3 Costi diretti e indiretti di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione, pari alla somma delle spese che un imprenditore edile deve sostenere per costruire l'immobile da stimare, è composto da diversi elementi.

- Costi tecnici di trasformazione (C_{OI} ; C_{SC} ; C_{SE})

I costi tecnici di trasformazione, sono in generale composti da tre distinti elementi: il costo delle opere di idoneizzazione, il costo di costruzione delle superfici coperte, il costo di sistemazione delle aree esterne.

Nel caso in esame sono state considerate nulle sia le spese di idoneizzazione che quelle delle sistemazioni esterne:

$$C_{OI} = 0,00 \text{ €}$$

$$C_{SE} = 0,00 \text{ €}$$

Il costo di costruzione delle superfici coperte è costituito dalla somma dei costi occorrenti per realizzare la trasformazione dell'oggetto di stima in un albergo, calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture ed impianti.

Sulla base della superficie complessiva è stato determinato il numero di camere realizzabili, ipotizzando la necessità di circa 50 m², comprensivi degli spazi comuni e riservati al personale, per ciascuna camera:

$$\text{numero camere} = \frac{6.160 \text{ m}^2}{50 \text{ m}^2/\text{camera}} = 123,20 \text{ camere}$$

Arrotondando, si è scelto di considerare una struttura alberghiera da 123 camere.

Per la determinazione del costo si è fatto riferimento al prezziario DEI 2014, redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

In particolare, tra le voci disponibili in elenco, è stata considerata quella relativa a “D23 Complesso alberghiero a 4 stelle” per cui è indicato un costo complessivo unitario pari a 81.678,00 €/camera.

Tra le voci di costo sono state selezionate solo quelle relative al processo di conversione della struttura esistente, e in particolare:

Descrizione	Incidenza sul costo di realizzazione
Murature, partizioni interne	2,91%
Controsoffitti in cartongesso	3,07%
Intonaci	0,64%
Pavimenti camere	2,53%
Rivestimenti camere	0,63%
Opere da pittore	1,45%
Opere da serramentista (al 50%)	2,25%
Impianti idrico sanitari (al 50%)	1,99%
Impianti elettrici (al 25%)	1,55%
Impianti di riscaldamento (al 25%)	1,70%
Impianti di condizionamento (al 25%)	0,81%
Impianti ascensori (al 25%)	0,65%
Totale	17,27%

Il costo di costruzione delle superfici coperte è dunque pari a:

$$C_{SC} = 0,1727 \times 81.678,00 \frac{\text{€}}{\text{camera}} \times 123 \text{ camere} = 1.735.012,24 \text{ €}$$

- Oneri di urbanizzazione

Tali costi possono essere distinti in due componenti:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (O_{UPS}), considerati pari a 25 €/m²;
- contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}), considerati pari al 4% del costo di costruzione.

$$O_{UPS} = 25 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 6.160 \text{ m}^2 = 154.000,00 \text{ €}$$

$$O_{CC} = 0,04 \times 1.735.012,24 = 69.400,49 \text{ €}$$

• Costi di gestione dell'operazione

Tali costi possono essere distinti in quattro componenti:

- onorari professionali (O_P): rientrano in quest'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Nel caso in esame si assumono pari al 6% del costo di costruzione;
- costi per allacciamenti ai pubblici servizi (C_{AL}): sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica. Nel caso in esame sono stati considerati nulli;
- spese generali (S_G): si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi vengono considerati pari al 2% della somma dei costi diretti di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
- spese di commercializzazione (S_C): sono relativi ai costi necessari per il processo di vendita del prodotto finito, e sono state considerati pari al 2% del valore di mercato del prodotto trasformato.

$$O_P = 0,06 \times 1.735.012,24 = 102.720,73 \text{ €}$$

$$C_{AL} = 0,00 \text{ €}$$

$$S_G = 0,02 \times (1.735.012,24 + 154.000,00 + 69.400,49) = 39.168,25 \text{ €}$$

$$S_C = 0,02 \times 8.254.400,00 = 165.088,00 \text{ €}$$

4.2.4 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (O_{FT})

Ipotizzando il ricorso al credito per il 40% e al capitale proprio per il restante 60%, gli oneri finanziari sono determinati tenendo conto che di preferenza gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario.

Il tasso d'interesse sul debito (i), valutato sulla base di valori medi di mercato del periodo, è stato posto pari al 4,00%.

Gli oneri finanziari sono calcolati in base alla formula:

$$C \times d \times [(1 + i)^n - 1]$$

dove C è il totale dei costi diretti e indiretti, d è la percentuale d'indebitamento (40%), e n è il tempo (in anni) per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Nel caso in esame, il credito è stato distinto in tre componenti, relative a tre diversi momenti di erogazione del credito:

- il 30% della somma dei costi di costruzione, degli oneri professionali, delle spese generali e di commercializzazione s'ipotizzano erogati all'inizio della fase di costruzione: il tempo per il quale gli interessi dovranno essere corrisposti è pari a $n_2 + n_3$;
- il 70% della somma dei costi di costruzione, degli oneri professionali, delle spese generali e di commercializzazione si ipotizzano erogati a 2/3 della fase di costruzione: il tempo per il quale gli interessi dovranno essere corrisposti è pari a $\frac{1}{3}n_2 + n_3$;
- gli oneri di urbanizzazione e concessori si ipotizzano erogati a 1/3 della fase di costruzione: il tempo per il quale gli interessi dovranno essere corrisposti è pari a $\frac{2}{3}n_2 + n_3$

Dalle tre componenti del credito derivano le tre componenti degli oneri finanziari:

$$O_{F1} = (0,30 \times 2.043.369,23 \text{ €}) \times 0,40 \times [(1 + 0,04)^{1,50} - 1] = 14.858,41 \text{ €}$$

$$O_{F2} = (0,70 \times 2.043.369,23 \text{ €}) \times 0,40 \times [(1 + 0,04)^{0,83} - 1] = 19.008,84 \text{ €}$$

$$O_{F3} = 223.400,49 \text{ €} \times 0,40 \times [(1 + 0,04)^{1,17} - 1] = 10.459,73 \text{ €}$$

Il totale degli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di costruzione è pari a:

$$O_{FT} = 14.858,41 \text{ €} + 19.008,84 \text{ €} + 10.459,73 \text{ €} = 44.326,99 \text{ €}$$

4.2.5 Utile del promotore (U_p)

L'utile del promotore rappresenta la remunerazione attesa dall'investimento del capitale, proprio e di debito. Si fissa in percentuale rispetto ai costi totali sostenuti, comprensivi degli oneri finanziari.

Tenuto conto della durata e della tipologia dell'operazione, si assume una percentuale del 6,5%.

$$U_p = 0,065 \times 2.311.096,70 = 150.221,29 \text{ €}$$

4.2.6 Oneri relativi al bene da trasformare (O_{IA} ; O_{FA})

Gli oneri descritti in questo paragrafo sono espressi come percentuale del valore del bene da trasformare (ancora incognito e oggetto della stima). Si distinguono in:

- oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), posti pari al 13% del valore incognito V_T ;
- oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota d'indebitamento dei costi diretti indiretti di acquisto del bene da trasformare. Tale contributo è stato posto pari al 4% del valore incognito V_T , e successivamente attualizzato: $\frac{4\%}{q^n} = 3,77\%$ con tasso di attualizzazione pari al 2% ($q = 1 + 0,02$) e n pari all'intero periodo dell'operazione immobiliare.

4.2.7 Determinazione del valore di trasformazione

Richiamando la formula descritta precedentemente, il valore di trasformazione può essere ricavato come segue:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + O_{FT} + U_P}{q^n} - \frac{(O_{IA} + O_{FA})}{q^n}$$

Attraverso alcuni passaggi matematici, di seguito evidenziati, si ottiene:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + O_{FT} + U_P}{q^n} - 0,1677 \times V_T$$

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q^n} - \frac{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + O_{FT} + U_P}{q^n}}{1 + 0,1677}$$

Nel caso in esame è stato considerato un tasso di attualizzazione r pari al 2%.

Il fattore di attualizzazione, con n espresso in anni, è dato da:

$$\frac{1}{q^n} = \frac{1}{(r + 1)^n} = \frac{1}{(0,02 + 1)^3} = 0,94$$

Sostituendo i valori determinati nei paragrafi precedenti, si ottiene il valore di mercato dei fabbricati, sia su **Montebello della Battaglia** che su **Torrazza Coste, ad esclusione della Cascina Riccagioietta e delle serre**, pari a:

$$V_T = 4.639.410,16 \text{ €}$$

Il valore unitario, rispetto alla superficie considerata è pari a:

$$v_T = \frac{4.639.410,16 \text{ €}}{6.160 \text{ m}^2} = 753,15 \text{ €/m}^2$$

4.3 Valore di mercato dei fabbricati (Cascina Riccagioietta)

Il valore di mercato dell'unità immobiliare relativa alla Cascina Riccagioietta è stato determinato separatamente rispetto agli fabbricati, in considerazione delle condizioni fatiscenti dell'immobile stesso.

E' stato dunque associato all'immobile il solo valore del lotto di terreno sul quale insiste, ipotizzando la trasformazione della volumetria realizzabile nella stessa tipologia di struttura alberghiera del paragrafo precedente.

La volumetria realizzabile corrisponde ad una superficie lorda pari a quella esistente (1.060 m^2).

Da tale superficie è possibile ricavare il numero di camere:

$$\text{numero camere} = \frac{1.060 \text{ m}^2}{50 \text{ m}^2/\text{camera}} = 21,20 \text{ camere}$$

arrotondate a un numero pari a 21.

Per la determinazione dei costi di costruzione diretti si è fatto riferimento al prezzario DEI 2014, redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano. In particolare, tra le voci disponibili in elenco, è stata considerata quella relativa a "D23 Complesso alberghiero a 4 stelle" per cui è indicato un costo complessivo unitario pari a 81.678,00 €/camera:

$$C_{SC} = 81.678,00 \frac{\text{€}}{\text{camera}} \times 21 \text{ camere} = 1.715.238,00 \text{ €}$$

Il costo per unità di superficie è dato da:

$$c_1 = \frac{1.715.238,00 \text{ €}}{1.060 \text{ m}^2} = 1.618,15 \text{ €/m}^2$$

Nel caso dei costi di costruzione diretti determinati nel caso precedente il valore unitario era pari a:

$$c_2 = \frac{1.735.012,24 \text{ €}}{6.160 \text{ m}^2} = 281,66 \text{ €/m}^2$$

Il rapporto tra questi due valori ($\frac{c_2}{c_1} = \frac{1}{5,75}$) è stato applicato quale fattore di riduzione del valore di mercato unitario determinato in precedenza

$$v_T = \frac{753,15 \text{ €/m}^2}{5,75} = 130,98 \text{ €/m}^2$$

Il **valore di mercato dell'unità immobiliare relativa alla Cascina Riccagioietta** è dunque pari a:

$$V = 130,98 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1.060 \text{ m}^2 = \mathbf{138.838,80 \text{ €}}$$

4.4 Valore di mercato delle serre

Il **valore di mercato complessivo delle serre ricadenti sul Comune di Montebello della Battaglia** è stato determinato considerando due contributi.

Il primo contributo è relativo al lotto di terreno (3.162 m²) interamente destinato a vigneto, che applicando lo stesso valore unitario visto al punto 4.1 è pari a:

$$V_1 = 3.162,00 \text{ m}^2 \times 4,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 14.229,00 \text{ €}$$

Il secondo contributo è relativo alla struttura delle serre (1.351 m²): il valore di mercato è stato determinato a seguito di una indagine di mercato sul territorio nazionale.

In particolare è stata consultata la ditta Dadolo Tuttoverde s.n.c. di Ravenna: è stato così quantificato un valore unitario pari a circa 450,00 €/m², riferito a serre con struttura in alluminio, e pareti e copertura in vetro temperato da 4 mm.

Nel caso specifico, vista la vetustà dell'immobile in stima ($t=11$ anni), e considerata una vita utile n di 20 anni, è stata applicata una decurtazione del valore data dalla formula:

$$\Delta = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 37,32\%$$

Il valore di mercato è dunque pari a:

$$V_2 = \left(1.351,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}\right) - \left(1.351,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 37,32\%\right) = 381.063,06 \text{ €}$$

Il **valore totale** è pari a:

$$V = 14.229,00 \text{ €} + 381.063,06 \text{ €} = \mathbf{395.292,06 \text{ €}}$$

4.5 Valore di mercato complessivo dei fabbricati

Il valore di mercato complessivo dei fabbricati è dato dalla somma dei tre contributi determinati ai punti 4.2, 4.3 e 4.4, così come riportato in tabella:

Valore di mercato dei fabbricati	
Cascina Riccagioia	4.639.410,16 €
Cascina Riccagioietta	138.838,80 €
Serre	395.292,06 €
Totale	5.173.541,02 €

4.6 Valore di mercato dei beni ricadenti sul comune di Torrazza Coste

Il valore di mercato complessivo dei beni ricadenti sul comune di Torrazza Coste è dato dalla somma del contributo relativo ai terreni (973.791,50 € così come quantificato nel paragrafo 4.1) e del contributo relativo ai fabbricati.

Quest'ultimo si riferisce al valore unitario determinato nel paragrafo 4.2.7 applicato alla consistenza complessiva di m² 6.160,00, decurtata delle superfici ragguagliate relative alla cabina gas (7,75 m²), all'area pertinenziale della cabina gas (65,9 m²), e dell'area pertinenziale della Cascina Riccagioietta (71,1 m²), tutte ricadenti sul territorio comunale di Montebello della Battaglia, come da tabella al punto 2.3:

$$V_f = (6.160,00 \text{ m}^2 - 7,75 \text{ m}^2 - 65,90 \text{ m}^2 - 71,10 \text{ m}^2) \times 753,15 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 4.530.385,54 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni ricadenti sul comune di Torrazza Coste è pertanto pari a:

Valore di mercato dei beni su Torrazza Coste	
Terreni	973.791,50 €
Fabbricati	4.530.385,54 €
Totale	5.504.177,04 €

4.7 Valore di mercato dei beni ricadenti sul comune di Montebello della Battaglia

Il valore di mercato complessivo dei beni ricadenti sul comune di Montebello della Battaglia è dato dalla somma del contributo relativo ai terreni (706.686,50 € così come determinato nel paragrafo 4.1) e del contributo relativo ai fabbricati.

Questi ultimi si riferiscono alla Cascina Riccagioietta (€ 138.838,80 punto 4.3), alle serre (€ 395.292,06 punto 4.4), alla cabina gas con la sua area pertinenziale per complessivi m² 73,65 ragguagliati, e all'area pertinenziale della Cascina Riccagioietta per complessivi 71,10 m² ragguagliati, così come si evince dalla tabella al punto 2.3.

La superficie ragguagliata della cabina gas, della sua dell'area pertinenziale, e dell'area pertinenziale della Cascina Riccagioietta, ammonta a complessivi m² 144,75, e a fronte del valore unitario di €/m² 753,15 determinato al punto 4.2.7, si determina un valore pari a:

$$m^2 144,75 \times €/m^2 753,15 = \mathbf{€ 109.018,46}$$

Pertanto il valore complessivo dei fabbricati è pari:

$$V_f = 138.838,80 + 395.292,06 + 109.018,46 = 643.149,32 \text{ €}$$

Il valore complessivo dei beni ricadenti sul comune di Montebello della Battaglia è pari a:

Valore di mercato dei beni su Montebello della Battaglia	
Terreni	706.686,50 €
Fabbricati	643.149,32 €
Totale	1.349.835,82 €

4.8 Valore di mercato dell'intera azienda (terreni e fabbricati)

Il valore di mercato complessivo dell'intera azienda è dato dalla somma dei valori di mercato determinati rispettivamente nei paragrafi precedenti. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa:

Comune	Tipologia bene	Valore €
Torrazza Coste	Terreni	973.791,50
"	Fabbricati	4.530.385,54
	Totale	5.504.177,04
Montebello della Battaglia	Terreni	706.686,50
"	Fabbricati	643.149,32
	Totale	1.349.835,82
	Totale complessivo	6.854.012,86

5 Risposta al secondo quesito estimale

5.1 Valore di mercato della parte dell'Azienda da cedere in concessione

La porzione dell'Azienda che si prevede di cedere in concessione riguarda la totalità dei beni stimati al punto 4.8, ad eccezione delle serre ricadenti sul Comune di Montebello della Battaglia (valore al punto 4.4) con un terreno ad esse adiacente, destinato a vigneto, di superficie pari a 5.000 m², e un fabbricato destinato ad uffici, che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, ricadente sul Comune di Torrazza Coste, la cui superficie ragguagliata complessiva è pari a 692 m² (236+236+118+102) come da tabella al punto 2.3.

Si tratta dunque di tre componenti da detrarre al valore complessivo.

La prima componente, relativa alle serre è:

$$V_1 = 395.292,06 \text{ €}$$

La seconda componente, relativa al vigneto, associando il corrispondente valore unitario è:

$$V_2 = 5.000,00 \text{ m}^2 \times 4,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 22.500,00 \text{ €}$$

La terza componente, relativa al fabbricato uffici, associando il valore unitario determinato al punto 4.2.7 è:

$$V_3 = 692,00 \text{ m}^2 \times 753,15 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 521.179,80 \text{ €}$$

Il valore di mercato della parte dell'azienda da cedere in concessione è dunque pari a:

$$V = 6.854.012,86 \text{ €} - (V_1 + V_2 + V_3) = 5.915.041,00 \text{ €}$$

Questo valore può essere distinto ulteriormente tra terreni e fabbricati ricadenti sui due comuni, come nella seguente tabella:

Comune	Tipologia bene	Valore €
Torrazza Coste	Terreni	973.791,50
"	Fabbricati	4.009.205,74
	Totale	4.982.997,24
Montebello della Battaglia	Terreni	684.186,50
"	Fabbricati	247.857,26
	Totale	932.043,76
	Totale complessivo	5.915.041,00

6 Risposta al terzo quesito estimale

6.1 Valore di mercato della parte dell'Azienda non soggetta a concessione

Il valore di mercato della **porzione non soggetta a concessione** è pari alla somma dei contributi V_1 , V_2 e V_3 determinati al punto 5.1:

Comune	Tipologia bene	Valore €
Montebello della Battaglia	Terreno	22.500,00
"	Serre	395.292,06
Torrazza Coste	Uffici	521.179,80
	Totale	938.971,86

7 Risposta al quarto quesito estimale

7.1 Canone di mercato dei terreni della parte dell'Azienda da cedere in concessione

Il quarto quesito riguarda la determinazione del canone annuo di Locazione della porzione dell'azienda costituita da gran parte dei terreni agricoli e dai fabbricati, ad eccezione della porzione delle serre e degli uffici realizzati nella vecchia costruzione.

Per quanto riguarda i canoni annui dei terreni agricoli, si è effettuata un'indagine di mercato, dalla quale è emerso che diverse particelle coltivate a seminativo, risaia, bosco ceduo e bosco d'altofusto, inistenti sul territorio dei comuni di Pavia, Villanova d'Ardenghi, Casteggio, Verretto e Belgioioso, di proprietà della Fondazione Policlinico San Matteo di Pavia, sono attualmente affittati con un canone annuo medio per m^2 , pari ad € 0,065, che in funzione del valore stimato di € 2,50 al m^2 , determina un saggio di redditività medio "c/v" del 2,60%.

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Pavia – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Sacchi, 4 – 27100 PAVIA – tel. 0382385211 – fax 0382385201 – email: un.pavia@agenziaentrate.it

Comune	Qualità	Superficie	Canone annuo	Canone annuo €/mq	Canone annuo €/mq	valore stimato	Scagl. di redditività = c/v	Valore stimato €/mq vigneto	Canone annuo €/mq	Canone annuo €/ha
Pavia	Seminativo	11.656	801,33	0,06876344	687,654427	2,50	2,73%			
"	Bosco ceduo	395	27,16	0,06875949	687,594937	2,50	2,73%			
"	Ricci stabile	4010	550,76	0,06712651	671,265261	2,50	2,49%			
"	Ricci stabile	21500	1397,85	0,06312667	631,266667	2,50	2,49%			
"	Seminativo	3319	218,62	0,0621236	621,236039	2,50	2,49%			
"	Seminativo	2810	179,3	0,06247387	624,738676	2,50	2,50%			
"	Ricci stabile	7300	455,95	0,06212667	621,266667	2,50	2,49%			
"	Seminativo	1941	120,59	0,0621277	621,277692	2,50	2,49%			
"	Seminativo	1020	69,37	0,06212745	621,27451	2,50	2,49%			
"	Seminativo	18270	1135,05	0,06212644	621,264968	2,50	2,49%			
"	Ricci stabile	18176	1334,43	0,07341714	734,171435	2,50	2,94%			
"	Ricci stabile	94316	4611,28	0,04869181	486,918105	2,50	1,86%			
"	Seminativo	4653	341,61	0,07341715	734,171502	2,50	2,94%			
"	Ricci stabile	73857	3766,99	0,05100383	510,038317	2,50	2,04%			
"	Seminativo	585	43,02	0,07341197	734,129693	2,50	2,94%			
Villanova d'Arcenghi	Seminativo	5255	820	0,15906897	1590,58965	2,50	6,36%			
"	Seminativo	5012	139,49	0,05295153	529,515272	2,50	2,12%			
"	Seminativo	3938	208,33	0,05295328	529,532758	2,50	2,12%			
"	Seminativo	114	5,04	0,05295845	529,529561	2,50	2,12%			
"	Seminativo	7756	412,82	0,05295238	529,529563	2,50	2,12%			
Castellino	Seminativo	6258	858,44	0,082032	820,320072	2,50	2,12%			
"	Seminativo	7677	947,42	0,0713053	713,054999	2,50	2,83%			
"	Seminativo	3821	272,45	0,07130594	713,059409	2,50	2,83%			
"	Seminativo	5115	3644,82	0,07130627	713,062702	2,50	2,83%			
"	Seminativo	5960	424,93	0,07130705	713,07047	2,50	2,83%			
"	Seminativo	30137	1609,88	0,05347195	534,7195	2,50	2,14%			
"	Seminativo	43147	3076,05	0,07130623	713,062322	2,50	2,83%			
"	Seminativo	765	54,53	0,07130719	713,071895	2,50	2,83%			
"	Seminativo	5288	282,5	0,05344175	534,417549	2,50	2,14%			
"	Seminativo	2584	127,43	0,05347315	534,731544	2,50	2,14%			
"	Seminativo	6838	355,63	0,05347178	534,717754	2,50	2,14%			
"	Seminativo	5268	875,64	0,071306	713,060085	2,50	2,83%			
"	Seminativo	2140	114,49	0,0534	534	2,50	2,14%			
Verretto	Seminativo	2250	122,51	0,05349184	534,918166	2,50	2,14%			
"	Seminativo	3650	258,84	0,07130579	713,057851	2,50	2,83%			
"	Seminativo	800	21,96	0,0713	713	2,50	2,83%			
"	Bosco altofusto	60	4,18	0,07133883	713,333333	2,50	2,83%			
"	Seminativo	100	7,13	0,0713	713	2,50	2,83%			
Belzioso	Seminativo	1803	110,67	0,06138103	613,810316	2,50	2,46%			
"	Seminativo	1643	100,85	0,06138162	613,81619	2,50	2,46%			
"	Seminativo	2745	158,43	0,06138063	613,806922	2,50	2,46%			
Canone medio									4,50	0,1171437
									1171,4373	

Si premette che i valori INEA per i canoni d'affitto nella provincia di Pavia, riferiti a seminativi e vigneti presentano i seguenti valori medi al m² al 2010 (ultimi dati disponibili):

Contratti in deroga per vigneti DOC nell'Oltrepò Pavese
Contratti in deroga per seminativi (PV)

500 750
500 990

Considerando che i rispettivi canoni d'affitto si equivalgono, si ritengono sufficienti le informazioni assunte sui contratti di locazione in essere, scaturiti dall'indagine sopra esposta.

Dai canoni di locazione rilevati, e dai corrispondenti valori stimati per i seminativi, si ottengono i corrispondenti saggi di redditività.

La media di tali saggi corrisponde a:

$$r = 2,60 \%$$

Che applicato al valore stimato dei vigneti pari a € 4,50 al m², corrisponde un canone di €/annuo/m² 0,117.

Pertanto in base ai canoni annui determinati per ettaro di seminativo e vigneto, e in considerazione delle consistenze determinate al paragrafo 2.3, si determinano i seguenti canoni:

Comune	Qualità	Consistenza mq	Canone annuo €/mq	Canone annuo €
Montebello della Battaglia	Seminativo	118310	0,065	7.690,15
	Vigneto	80507	0,117	9.419,32
	Prato	10452	0,065	679,38
			Totale	17.788,85
Torrazza Coste	Seminativo	155765	0,065	10.124,73
	Vigneto	127782	0,117	14.950,49
	Prato	3668	0,065	238,42
	Bosco Misto	76	0,065	4,94
			Totale	25.318,58
			Totale Canone annuo terreni	43.107,43

7.2 Canone di mercato dei fabbricati della parte dell'Azienda da cedere in concessione

Il canone di mercato relativo ai fabbricati è stato determinato considerando la trasformazione ipotizzata al punto 4.2.

A tal fine sono stati ricercati sul territorio provinciale prima, e nazionale poi, contratti d'affitto e offerte di locazione relativi ad immobili a destinazione alberghiera.

Nella tabella seguente sono riportati i valori ricavati:

Fonte	Luogo	Canone unitario annuale
Contratto	Tromello (PV)	49,86 €/m ² anno
Offerta	Chiaverano (TO)	50,00 €/m ² anno
Offerta	Ancarano (TE)	26,67 €/m ² anno
Media		42,17 €/m² anno

Il saggio di redditività stimato, in considerazione del valore di mercato unitario determinato al punto 4.2.7 (€/m² 753,15), è pari a:

$$r = \frac{c}{v} = \frac{42,17}{753,15} = 5,60\%$$

Pertanto, in base ai valori di mercato determinati al punto 5.1, e al saggio di redditività sopra determinato, si ottengono i seguenti canoni di locazione:

Comune	Tipologia	Valore stimato €	Saggio di redditività %	Canone annuo €/mq
Montebello della Battaglia	Fabbricati	247.857,26	5,60	13.880,01
Torrazza Coste	Fabbricati	4.009.205,74	5,60	224.515,52
Canone totale fabbricati				238.395,53

CONCLUSIONI

La relazione di stima è stata richiesta dall'ERSAF, con il quale la Direzione Provinciale di Pavia dell'Agenzia delle Entrate ha stipulato l'accordo di collaborazione prot. 82185 del 10 ottobre 2016.

Sono stati determinati i valori di mercato ed i canoni di locazione così come richiesto dai quesiti estimali richiamati nel paragrafo "Scopo della Stima"

I valori sono stati stimati all'attualità.

Si è proceduto attraverso il procedimento descritto nel paragrafo "Scelta della metodologia di stima".

Limiti della presente valutazione:

- ✓ non è stata effettuata nessuna ricerca in merito a, servitù, vincoli e ipoteche, in quanto non rilevanti dal punto di vista estimale;
- ✓ il computo delle superfici è stato effettuato sulla base delle schede catastali presenti nella banca dati;
- ✓ non sono state effettuate misurazioni a campione di verifica, né indagini strutturali sugli immobili e di tossicità o inquinamento sui terreni di sedime;
- ✓ eventuali vizi di legge relativi a concessioni edilizie, varianti e eventuali condoni, nonché certificazioni dei VV.FF, dell'ASL, ecc tali da impedire l'utilizzo degli immobili non sono state verificate, la Scrivente non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari.

S specifica che qualunque scostamento dallo stato di fatto tecnico-legale dei beni analizzati può portare ad un cambiamento dei parametri di stima utilizzati e di conseguenza all'individuazione di un nuovo valore anche sensibilmente diverso da quello stimato.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e dei conteggi eseguiti, l'Ufficio ha stimato:

Quesito	Tipo di richiesta	Valore €
Primo quesito	Valore di mercato dell'intera azienda	6.853.412,86
Secondo quesito	Valore di mercato dell'azienda da porre in concessione	5.915.041,00
Terzo quesito	Valore di mercato della parte dell'azienda che rimane in carico all'ERSAF	938.971,86
Quarto quesito	Valore del canone da prevedere per la parte dei terreni da cedere in concessione	43.107,43
Quarto quesito	Valore del canone da prevedere per la parte dei fabbricati da cedere in concessione	238.395,53

Pavia, li 07 marzo 2017

Il Responsabile Tecnico
Salvatore MUSUMECI

IL DIRETTORE PROVINCIALE
Salvatrice MALGIOGLIO