

ANTONIO IOVINE

MASSIMO CURATOLO

La stima degli immobili rurali: casi

APPROFONDIMENTI SUI SEGUENTI CASI DI STIMA:

- terreno agricolo con metodo sintetico comparativo
- azienda agraria con metodo sintetico comparativo
- azienda agraria ad indirizzo produttivo zootecnico
- appezzamenti di terreno agricolo con soprassuolo
- fondo agricolo con procedimento statistico matematico
- valore residuale di azienda oggetto di esproprio parziale
- quota di reintegra o di costituzione di un capitale
- quota di ammortamento di un capitale

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sopraelevazione recente. Per le eventuali trasformazioni e nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti, di carattere storico artistico.

Le distanze tra gli edifici per le operazioni di risanamento e ristrutturazione non potranno essere inferiori a quelle risultanti tra gli edifici preesistenti computate senza tener conto di costruzioni di epoca recente prive di valore storico-artistico-ambientale.

Per quanto riguarda la distanza delle strade esistenti le eventuali nuove costruzioni dovranno essere allineate con il più arretrato degli edifici circostanti.

Sottozona A2 - Edifici di interesse storico artistico

Comprende appunto edifici che rivestono tale carattere situati al di fuori del centro storico. Per essi valgono in generale le stesse norme della sottozona A1 ed in particolare quelle previste per quegli edifici particolari da salvaguardare, ubicati all'interno del centro storico.

Elementi catastali

Il castello fa parte dell'azienda agricola denominata Rocca Per tale motivo in sede di formazione del Catasto è stato riconosciuto preminente l'aspetto rurale del bene considerando l'immobile come una pertinenza dei terreni dell'azienda e connesso alla loro conduzione agricola. Pertanto il castello è censito soltanto al Nuovo Catasto Terreni, dove è individuato con la particella 50 del foglio 7, Comune di

Descrizione generale dell'immobile

Il castello è posizionato su di una piccola altura naturale che emerge dalle vallate tracciate dai fossi del e del Vi si accede attraverso due strade interne all'azienda agraria denominate rispettivamente di e della, che lo collegano entrambe alla provinciale –, rispettivamente in località e

In quest'ultima località è situato l'omonimo centro agricolo e da qui parte l'accesso principale al castello. Il percorso è agevole e veloce. La strada è sufficientemente larga ed il fondo in macadam è in piena efficienza ed in buono stato di manutenzione. Poco dopo aver lasciato il centro aziendale la sagoma del castello è subito visibile, emergendo con evidenza sulla circostante campagna. La conformazione planimetrica dell'edificio è raffigurabile con tre corpi uniti a formare una C.

Il prospetto principale guarda verso il centro aziendale di È la parte di castello che è stata completamente ristrutturata. È composta da tre piani fuori terra e da un seminterrato. Ai suoi lati due torri si inseriscono parzialmente nell'edificio rimanendo avanzate rispetto alla restante struttura. Perpendicolarmente alla parte sopra descritta vi sono le due ali che si sviluppano su tre piani soltanto in adiacenza al corpo principale, passando poi bruscamente ad un solo livello. Al termine delle ali, sul retro dell'edificio, vi è un muro che le unisce, completando il perimetro di cinta di tutto il manufatto e che delimita internamente un ampio cortile. Lungo il muro è inserita una piccola costruzione a pianta regolare che nella parte superiore un tempo veniva utilizzata come colombaia.

Tutte le parti di edificio sommariamente indicate sono coperte con un tetto con tegole del tipo a coppi. Il castello costituiva un tempo il centro aziendale; in esso vi avevano sede gli uffici della direzione e, data l'ampia disponibilità dei suoi vani, veniva utilizzato anche per le dimore dei dipendenti del Pio Istituto.....

Recentemente è stato oggetto di ristrutturazione con trasformazione di parte delle vecchie destinazioni e con realizzazione di ambienti abitativi che hanno reso il complesso idonea struttura ricettiva atta ad ospitare convegni, manifestazioni e cerimonie.

La ristrutturazione ha riguardato le trasformazioni al piano terra dove, al posto di magazzini, sono stati ricavati un salone ristorante con la relativa cucina, alcune aule, uffici, sale riunioni e alcuni ambienti abitabili, autonomi rispetto agli altri locali del piano, e altri lavori che hanno interessato l'intero edificio. Quest'ultimi consistono in interventi di manutenzione straordinaria del tetto di copertura, la realizzazione di due impianti di ascensore posizionati nelle torri d'angolo, inviluppati da altrettante scale in cemento armato, che collegano anch'esse il piano terra primo e secondo.

Inoltre sono stati posti in opera pavimenti in cotto, sono stati ripresi gli intonaci e tinteggiate le pareti, sono stati posti in opera infissi in alluminio anodizzato, con vetri camera e sono stati realizzati numerosi bagni.

Consistenze dell'immobile

L'accesso primario al castello è situato sul fronte principale dell'edificio ed avviene da un grande portone in legno cinto da un artistico portale bugnato, rustico, in peperino.

Esso è situato al termine di un piccolo-ponte che passa sopra il fossato. Si accede quindi in un androne con soffitto a volta a botte, che immette direttamente in un porticato e da qui nel cortile interno. Dall'altro ingresso, posto sul retro dell'edificio lungo il muro di cinta, si accede, tramite un piccolo ponte sul fossato, in una tettoia in muratura e da questa direttamente nel cortile. Sul lato sinistro del porticato, entrando dall'ingresso principale, si nota un cancello in ferro battuto che

consente l'accesso ai piani superiori, ai quali si perviene salendo delle scale a rampa parallele, interrotte da pianerottoli di sosta molto spaziosi e ben illuminati da ampie finestre che guardano sul sottostante cortile interno.

Dal cortile si raggiunge il seminterrato attraverso un corridoio piuttosto buio, il cui accesso è posto sull'ala di sinistra del fabbricato, in corrispondenza e sotto il vano scala sopra descritto.

Di seguito viene descritto l'immobile in argomento per piani e riassunte le relative consistenze.

- Piano Seminterrato

Questo è posto al livello del fondo del fossato. Al termine del passaggio interno che lo collega al piano terra si raggiunge il locale d'angolo del corpo principale della costruzione nel quale è inserita la torre. Da qui partono una sequenza di ambienti molto regolari, comunicanti tra loro attraverso porte situate al centro dei muri divisorii. Dopo aver percorso tali ambienti si perviene in un vano nel quale si inserisce l'altra torre, rispondendo ad una configurazione simmetrica già manifestata sul prospetto e che si ripete anche nei piani superiori. Tutti gli ambienti sono insufficientemente illuminati da alte finestre di limitate dimensioni. Le murature non sono intonacate ed i pavimenti sono in terra battuta. Non esistono infissi di porte e di finestre e mancano completamente gli impianti. La superficie utile di tutti i locali, ad eccezione della rampa d'accesso, è di m² 265. Il soffitto è a volta e le altezze interne variano da m.2,10 all'imposta a circa m. 4,00 al centro.

- Piano Terra

È il piano più esteso del castello. Comprende il corpo principale, le due ali, il portico ed il cortile interno. Il corpo principale è costituito da due parti simmetriche separate dall'androne. Entrambe comprendono sei ambienti disposti su due file ed il vano torre di piano. Detti locali di forma regolare e di ampia superficie sono stati resi parzialmente autonomi dopo la ristrutturazione.

I soffitti a volta, di altezze interne considerevoli che vanno da m. 4,00 all'imposta a m. 6,20 sono stati ribassati. Gli ambienti sono tutti dotati di finestre molto spaziose prospicienti o il cortile o l'esterno del castello. Gli infissi sono protetti da grate in ferro. Si accede agli ambienti dall'androne tramite due porte per zona o direttamente dal portico. Le rifiniture degli ambienti sono quelle di carattere generale comune a tutte le altre parti dell'edificio. Oltre agli ambienti sopra descritti, il piano terra comprende due ali. Quella di sinistra, entrando nel castello dall'ingresso principale (situata a sud) è composta da due stanze e servizi, costituendo unità abitativa autonoma, e da quattro magazzini, non comunicanti tra loro ma con ingresso autonomo che avviene dal cortile interno. Nel centro dei primi due locali vi sono due grandi colonne che sorreggono delle arcate a tutto sesto, le quali a loro volta sostengono il piano di copertura. Sempre in questi due locali sono situati due monumentali camini in peperino di notevole ampiezza. Le altezze interne variano da m. 5,10 a m. 6,85. La forma degli ambienti è regolare.

Gli altri due locali sono stati utilizzati per la localizzazione della centrale idrica e di riscaldamento e presentano rifiniture allo stato rustico. L'altra ala ospita la sala ristorante, la cucina e i bagni (il tutto ottenuto dalla ristrutturazione). Il portico è posto a ridosso del corpo principale e si sviluppa tra le due ali. Quattro grandi colonne rettangolari sorreggono sul lato cortile degli archi a tutto sesto, mentre internamente volte a crociera costituiscono la sua copertura. Il pavimento è formato da ciottolame legato con malta.

Il portico si affaccia sul cortile interno che nel suo insieme oltre a completare l'edificio, svolge funzioni di collegamento tra le varie parti ed ambienti dell'immobile. È pavimentato parte in ciottolame e parte in mattoncini posti in opera a spina di pesce. In posizione quasi centrale è situato un pozzo circolare realizzato con conci in pietra. Completa l'intero piano terra un piccolo torrino molto caratteristico, inserito nel muro di cinta. È costituito da un ambiente situato a livello di m. 1,40 dal piano del cortile sotto il quale vi è un piccolo vano e superiormente la colombaia.

Le consistenze caratteristiche delle parti dell'immobile misurate in mq di superficie utile vengono riportate nel prospetto seguente:

• Residenze, sale riunioni, uffici	475,00 m ²
• Magazzini ala sud	328,00 m ²
• Locali ristorante cucina	294,00 m ²
• Androne	61,96 m ²
• Portico	102,52 m ²
• Cortile interno	854,32 m ²

- Piano Primo

Può essere considerato il piano nobile dell'edificio. Si accede ad esso attraverso la scala situata sul lato sinistro del portico.

Dal pianerottolo di sosta del primo piano si accede, tramite due porte, a due zone ove sono stati ricavati alcuni ambienti dotati di servizi igienici, alcuni dei quali sono anche soppalcati e all'ampio loggiato coperto che ha sul lato sinistro cinque ampie finestre, le cui aperture sono poste in corrispondenza della sommità degli archi del sottostante portico.

Le finestre si affacciano sul cortile e ben illuminano l'interno in una zona dove sono stati creati dei servizi di uso comune e altri ambienti abitativi, simmetrici per posizione e caratteristiche, a quelli situati sul lato opposto.

La distribuzione originaria degli ambienti del piano si ripete corrispondentemente a quella del piano sottostante. Si differenzia da quest'ultimo per la presenza di un ampio salone la cui estensione comprende il sottostante androne stesso e le due camere adiacenti situate sulla parte sinistra dell'androne, entrando nell'edificio. Il salone detto di "" " è la parte del castello che possiede i maggiori aspetti storici e artistici dell'intero complesso. L'ampiezza dell'ambiente è di rilievo; esso ha forma rettangolare e le sue dimensioni sono di m. 13,15 x 11,00 mentre l'altezza è di m. 8,20.

Originariamente quattro porte, due delle quali sono ora tamponate, poste ai margini dei due lati più lunghi immettevano nel locale. L'illuminazione del salone è assicurata da tre finestre che si aprono sul prospetto principale.

Il salone è comunicante con il loggiato tramite un portone che costituisce l'ingresso principale al salone stesso.

All'interno dall'ambiente, nella parete sud, vi è un monumentale camino in pietra locale, a cappa interna, con montanti decorati con figure in rilievo che sorreggono il portale sul quale sono inseriti due putti che mostrano l'emblema della famiglia dei ".....", stemma della famiglia proprietaria all'epoca in cui il castello veniva completato. Il soffitto è a cassettoni in legno. Ogni lacunare è ornato al centro con quattro riquadri nei quali alternativamente in rilievo sono rappresentate la doppia croce del Santo Spirito e il giglio fiorentino.

Sugli angoli dei cassettoni una croce formata da listelli in legno, delimita una colomba in rilievo, stemma del Santo Spirito. Tutti i riquadri dei lacunari ed i lacunari stessi sono contornati da cornici in legno in rilievo.

Al centro del soffitto vi è il grande stemma del precettore che riprende quello sorretto dai putti, posto a decorazione del camino.

Il salone è in buono stato di manutenzione e conservazione e unitamente al loggiato, con cui comunica, può proficuamente essere utilizzato per cerimonie, convegni ed altro.

I rimanenti ambienti adiacenti al salone del piano, non hanno particolari rifiniture ad eccezione dei camini a cappa interna, che hanno il loro maggior pregio connesso alla semplicità della linea che li definiscono.

Le consistenze caratteristiche del piano, misurate in m² di superficie utile sono di seguito riportate:

• Salone	147,40 m ²
• Loggiato	112,90 m ²

- Residence, sale riunione 415,74 m²
- Pianerottoli scale 6145,22 m²

- Piano Secondo

Questo piano è suddiviso in due parti non comunicanti in quanto separate dal salone di Fra Cirillo prima descritto, la cui altezza corrisponde a quella del primo e del secondo piano dell'immobile. Nel lato nord si accede dalla torre d'angolo, tramite la scala o l'ascensore, così come avviene dalla parte opposta, che oltre a tali accessi è collegata alla scala principale.

Le due zone sono ciascuna costituita da undici ambienti, dei quali, ad eccezione dei due posti in prossimità della torre d'angolo e che fungono da disimpegno, nove sono stati dotati di servizi igienici e di soppalchi e, pertanto, possono essere utilizzati proficuamente per la residenza.

Le consistenze vengono di seguito riportate:

- Stanze ala nord 225,23 m²
- Stanze ala sud 226,00 m²
- Pianerottoli scale 20,65 m²

Riepilogo delle consistenze

Nella tabella n. 4 vengono riassunte le consistenze dell'intero complesso riferito al mq. di superficie al netto delle murature perimetrali, di spina, delle scale, pianerottoli, ascensori, etc...

Tabella n. 4 - Riepilogo consistenze del Castello di					
	Superfici per livello di piano				
	m ² P.S	m ² P.T.	m ² P. I°	m ² P. II°	
Cortile		854			854
Portico		103			103
Androne		62			62
Magazzini		328			328
Salone ristorante e cucina		294			294
Locali al rustico	265				265
Locali		475	416	451	1.343
Pianerottoli			45	21	66
Loggiato			113		113
Salone "....."			147		147
Superficie totale					3.575

Stato di manutenzione e strutturale dell'immobile

Il castello sorto come residenza del governatore dell'azienda agricola, dei funzionari e delle famiglie dei contadini denota nelle sue caratteristiche strutturali anche un aspetto di fortezza. Il fossato esterno, la robustezza delle mura sul fronte principale, le torri agli angoli della facciata ruotate leggermente verso la costruzione per migliorare la veduta e la difesa dell'accesso all'edificio, le feritoie collocate sotto le finestre per l'inserimento delle bocche dei cannoni etc. sono tutti elementi caratteristici di un sistema difensivo al quale l'immobile rispondeva. Ciò induce a pensare che il castello era stato concepito per essere realizzato completo, cioè costituito da corpi di fabbrica che si chiudevano sui quattro lati con torri agli angoli e cortile interno, complesso

caratteristico di una fortezza. Questo disegno non è stato completato e l'immobile è stato realizzato secondo una configurazione a " C " molto caratteristica ma alquanto inconsueta. La struttura dell'edificio è piuttosto semplice in quanto realizzata con l'accoppiamento di elementi costruttivi quale muro portante, volte e travature in legno. Le murature sono tutte di dimensioni notevoli e variano da m. 1,10 di spessore per quelle che costituiscono le facciate esterne dell'edificio a m. 0,90 per le murature interne di spina e m. 0,70 tutte le altre. (Fanno eccezione le murature dei magazzini dell'ala sud che hanno dimensioni minori). Detti spessori sono comuni al piano terra ed al primo piano, mentre al piano secondo presentano dei valori inferiori, rispettivamente di m. 0,90 per i muri esterni e m. 0,70 per tutte le rimanenti murature. Le dimensioni indicate sono relative alle parti strutturali originarie. Le opere murarie realizzate per la suddivisione degli ambienti ristrutturati, rispondono alle attuali concezioni costruttive e sono di conseguenza di ordinario spessore. I pavimenti sono sorretti da volte principalmente a gavetta, non mancando altre tipologie come a botte o crociera. Il tetto è realizzato con tegole in coppi ed è sorretto da una orditura di travature in legno. Durante il sopralluogo non si sono notate lesioni murarie che possano far temere per la stabilità strutturale dell'edificio. Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione è buono. In sintesi l'immobile è pronto all'uso e necessita solo di lavori di pulizia e di arredi.

2.3. BESTIAME

Nell'azienda viene allevato del bestiame costituito da equini e bovini. Alla data del per la specie equina erano presenti due cavalli, quindici cavalle e una puledra mentre per i bovini vi erano dieci tori e duecentodieci capi tra vacche e vitelle. A tale consistenza vanno aggiunti i nati del, costituiti da 16 equini e 120 vitelli. Gli equini vengono allevati sia per la vendita che per la cavalcatura e appartengono alla razza maremmana in purezza, che ha un'apprezzabile rinomanza locale. I bovini sono allevati sia per il mantenimento della razza maremmana sia per la produzione della carne. I primi sono da considerarsi in purezza, mentre gli altri sono ottenuti da incrocio.



2.4. QUOTE E PREMI

L'azienda ha delle quote esclusive per la produzione del tabacco in base alle quali può produrre 475 quintali di tabacco tipo brigh e 160 quintali di tipo burley. Tali quote di produzione sono vendibili sul mercato e pertanto rappresentano un bene economico facente parte dell'azienda. Discorso analogo è per il bestiame, per il quale esiste un premio per ogni capo che, nel caso di esemplari appartenenti a razze in via di estinzione, è di entità maggiore. Sono soggetti a premi i

220 bovini presenti nell'azienda, mentre le vacche per le quali è previsto un ulteriore premio sono 54.

2.5. ATTREZZI AGRICOLI, MACCHINARI VARI E ARREDI

Completano i beni dell'azienda gli attrezzi agricoli, i macchinari vari e gli arredi. Tali beni sono riportati nei tabulati allegati 2 e 3 e sono quelli che risultano dall'inventario fornito dall'amministrazione dell'azienda.



2.6. RISERVA DI CACCIA

Sul territorio dell'azienda insiste una rinomata riserva di caccia "Castel di". Dopo anni di contenzioso tra il Comune di e il concessionario, è stato raggiunto un accordo, che prevede che parte del territorio dell'azienda sia utilizzato come riserva ad uso del concessionario, mentre la restante parte è utilizzata dai cacciatori residenti nell'ambito comunale. Oltre a tale patto, inoltre, il Comune percepisce un compenso annuo per la concessione di terreni a scopo venatorio.

In base alla attuale normativa, il diritto a gestire la riserva compete solo al concessionario e, in caso di sua rinuncia, non è automatico il subentro di altre figure giuridiche.

Di fatto con la consegna della concessione alla Regione, per il rilascio di una nuova licenza, vi sono alcuni adempimenti tra cui quello di verificare il rispetto delle superfici destinate a riserva, rispetto a quelle stabilite dalla Regione

Poiché nella provincia di tale limite è stato superato, allo stato attuale non sarebbe possibile ipotizzare il mero passaggio di gestione al Comune o ad altri soggetti per una diretta conduzione.

Pertanto la presenza della riserva sul territorio dell'azienda non rappresenta di fatto un aspetto economico positivo, che possa incidere sul valore dei boschi.

3. INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO E DELLA METODOLOGIA DI STIMA

L'azienda di è tenuta alla redazione del bilancio economico e patrimoniale in coerenza con le disposizioni normative dettate dal codice civile in materia. Durante l'espletamento

dell'incarico, una copia di tale documento, relativa all'anno 2001, mi è stata consegnata, al fine di trarne utili elementi per la richiesta valutazione.

Dal documento consegnato si evince che l'Azienda ha registrato per il periodo suddetto un utile di gestione pari a circa 32.000,00 €, dovuto anche ai contributi statali e comunitari, questi ultimi corrisposti sia per le colture praticate sia per i premi per l'allevamento dei bovini ed equini. Per il corrente anno, che come già indicato sopra è ancora in corso di elaborazione, da anticipazioni avute da addetti alla conduzione dell'azienda, il bilancio tende al pareggio.

Dall'esame in particolare del documento, si può apprendere l'andamento contabile dell'Azienda nel corso di più anni, rilevabile da un apposito prospetto riepilogativo contenente gli utili e le perdite a partire dagli anni 80.

In sintesi si può concludere che l'utile di esercizio è stato conseguito solo a partire dagli anni 90. I relativi importi, inoltre, risultavano contenuti rispetto al valore dell'azienda e ciò induce a priori a scartare, per la valutazione dell'azienda il metodo reddituale.

Anche il metodo misto, patrimoniale-reddituale, risulterebbe inficiato dalle considerazioni sopra effettuate, laddove tale procedimento contempla la determinazione dell'avviamento che, come noto, è anch'esso ancorato alla redditività dell'azienda.

Pertanto si ritiene che il metodo più adeguato per pervenire al più probabile valore di mercato dell'azienda sia quello di definizione del patrimonio, attraverso il criterio del valore di mercato, attesa la situazione risultante dallo stato patrimoniale che non evidenzia un utile di impresa stabile e consolidato nel tempo. È comunque opportuno effettuare alcune precisazioni.

Nell'applicazione di tale criterio, sviluppato con metodo sintetico comparativo per valori tipici, che prevede la comparazione dei valori dei beni costituenti l'azienda con altri di analoghe caratteristiche i cui prezzi di mercato sono noti, non si prescindere dal considerare che ogni singolo cespite analizzato è comunque integrato sinergicamente nell'insieme di beni costituenti l'azienda e dalla sua organizzazione. Di ciò si terrà conto nell'attribuzione del valore unitario che verrà dato ai parametri di riferimento, Ha per i terreni e mq (di superficie lorda o netta come specificato per tipologia di immobile) per i fabbricati.

Oltre all'aspetto sopra indicato, i valori terranno conto anche delle altre peculiarità che possiede l'azienda stessa. In particolare, tra le caratteristiche più spiccate possedute è l'estensione che risulta essere superiore a 2.500 Ha, uniti in un'unica unità poderale. Questa caratteristica la rende un bene esclusivo perché non si conoscono nella provincia di aziende di questa dimensione. Inoltre, essa è composta da boschi seminativi, pascoli, coste, vallate etc. che, nel loro insieme, conferiscono il paesaggio vario e piacevole. È dotata di una rete stradale interna che consente di raggiungere agevolmente anche le parti più remote dell'azienda stessa, ed è dotata di un patrimonio edilizio di rilievo, costituito da due centri agricoli, dal castello, da edilizia rurale distribuita, da impianti connesse alle esigenze lavorative, da rimesse per animali etc.

A fronte di questi aspetti positivi, si è rilevato come alcuni componenti sopra citati siano da adeguare al fine di pervenire ad una migliore gestione che possa permettere di conseguire migliori risultati economici correlati alle produzioni agricole.

Il parco macchine ha necessità di essere rinnovato essendo costituito principalmente da macchinari obsoleti quasi completamente ammortizzati e ancora utilizzati, la coltivazione irrigua potrebbe essere incrementata previa ricerca di ulteriori pozzi, data la presenza nella zona di numerose acque fluviali, l'impiego della mano d'opera dovrebbe essere maggiormente razionalizzato.

Ciò premesso, si valuterà ogni tipologia di bene costituente l'azienda secondo l'ordine precedentemente seguito per la loro descrizione, non mancando di effettuare le specifiche integrazioni delle caratteristiche possedute da ognuno di essi che sopravanzano quelle di carattere generale descritte nella presente parte.

Operativamente, in relazione alle difficoltà di potere disporre di dati di mercato che si riferiscano ad aziende perfettamente comparabili per incidenza/dotazione di fabbricati rurali, la comparazione viene effettuata con i valori di terreni agricoli nudi, privi di fabbricati, perché direttamente rilevati dal mercato in tale situazione ovvero con quelli calcolati analiticamente con specifica analisi ed elaborazione, scorporando il valore dei fabbricati rurali dal valore immobiliare complessivo.

4. VALUTAZIONE

4.1. INDAGINI DI MERCATO

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le seguenti indagini presso locali operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili.

In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima e ricercati gli atti pubblici relativi a recenti contrattazioni.

Il mercato delle aziende agrarie non è particolarmente vivo e le poche contrattazioni avutesi nei tempi recenti riflettono corrispettivi dichiarati in atto di poco superiori ai valori di riferimento, convenzionali e bassi perché correlati ai redditi dominicali iscritti in catasto, previsti dall'articolo 52 del D.P.R. n. 131/86, oltre i quali l'Agenzia delle Entrate non può procedere a rettifica dei valori ai fini dell'accertamento del reale prezzo di compravendita, cui commisurare la tassazione.

Dalle notizie ricavate dall'indagine si sono esaminati presso gli Uffici provinciale delle Entrate e quello dell'Ufficio dell'Agenzia del territorio, molteplici atti di compravendita e le relative informazioni catastali che hanno interessato sia aziende agrarie sia appezzamenti di terreni autonomi, scorporati da aziende agricole; quelli significativi sono risultati i seguenti.

- Atto notaio G. Verdi del, rep 3678, reg.to a il al n. 1201, con il quale la Soc. ha acquistato una azienda agricola in agro della superficie di 302,54 Ha composta da seminativi e pascoli e relativi fabbricati rurali, per la superficie complessiva di 395,84 Ha al prezzo dichiarato di £ 7.200.000.000 pari a 3.718.490,00 €.
- Atto notaio G. Verdi dell', rep 3728, reg.to a il al n. 2412, con il quale la Soc. ha acquistato una azienda agricola in agro della superficie di 395,84 Ha composta da seminativi e fabbricati rurali, al prezzo dichiarato di 3.900.000,00 €.
- Atto notaio G. Bianchi del, rep 7721, reg.to a il al n. 5612, con il quale la Soc. ha acquistato una azienda agricola in agro della superficie di ha. 200,02 composta da seminativi irrigui e fabbricati rurali, al prezzo dichiarato di 3.900.000,00 €.
- Atto notaio G. Neri del, rep 1799, reg.to a il al n. 4612, con il quale il sig. ha acquistato terreni in agro della superficie di 40,97 Ha composta da particelle a pascoli, priva di fabbricati rurali, al prezzo dichiarato di 280.000,00 €.
- Atto notaio G. Bianchi del, rep 7798, reg.to a il al n. 4613, con il quale la Soc. ha acquistato terreni agricoli in agro della superficie di 831,78 Ha composta da boschi, al prezzo dichiarato di 4.200.000,00 €.
- Atto notaio G. Neri del, rep 1619, reg.to a il al n. 2112, con il quale il sig. ha acquistato terreni in agro della superficie di 45,54 € composti da boschi, privi di fabbricati rurali, al prezzo dichiarato di 250.000,00 €.
- Atto notaio G. Marroni del, rep 3793, reg.to a il al n. 2612, con il quale il sig. ha acquistato terreni in agro della superficie 3,31 Ha composta da particelle destinate a orto irriguo e vivaio, prive di fabbricati rurali, ma dotate di pozzo al prezzo dichiarato di 100.000,00 €.

I dati di cui ai suddetti atti sono stati analizzati ed elaborati, sulla base di informazioni assunte attraverso visite sopralluogo ai beni compravenduti ed accertamenti in catasto, per risalire ai probabili valori unitari dei singoli cespiti costituenti i beni trasferiti.

I risultati della suddetta analisi ed elaborazione sono riportati nella tabella n.5.

Anno	Qualità terreni	Superficie	Valore unitario	Valori totali
2001	<i>Seminativi</i>	198,75	11.000,00	2.186.250,00
	<i>Pascoli</i>	197,09	6.000,00	1.182.540,00
	<i>Fabbricati</i>	500	500,00	250.000,00

				3.618.790,00
2002	<i>Seminativi</i>	302,54	12.000,00	3.630.480,00
	<i>Fabbricati</i>	400	500,00	200.000,00
				3.830.480,00
2002	<i>Seminativi irrigui</i>	200,02	19.000,00	3.800.380,00
	<i>Fabbricati</i>	180	600,00	108.000,00
				3.908.380,00
2003	<i>Pascoli</i>	40,97	6.834,27	280.000,00
2003	<i>Boschi</i>	831,78	5.049,41	4.200.000,00
2001	<i>Boschi</i>	45,54	5.489,68	250.000,00
2002	<i>Orto-vivaio</i>	3,31	30.211,48	100.000,00

Da indagini presso l'Agenzia immobiliare di mediazione,,, per la compravendita di terreni agricoli sono state rilevate le seguenti indicazioni riportate nella tabella n. 6.

Tabella n. 6 - Offerte in vendita		
Qualità terreni	Prezzo minimo	Prezzo massimo
<i>Seminativi asciutti</i>	5.000,00	17.000,00
<i>Pascoli</i>	3.500,00	8.000,00
<i>Orti</i>	20.000,00	35.000,00
<i>Seminativi irrigui</i>	13.000,00	21.000,00
<i>Boschi</i>	4.500,00	7.000,00
<i>Fabbricati ordinari</i>	450,00	800,00

L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio per il 1° semestre 2003, riporta i valori di cui alla tabella n. 7.

Tabella n. 7 - Valori Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI)		
Qualità terreni	Prezzo minimo	Prezzo massimo
<i>Seminativi asciutti</i>	5.165,00	15.494,00
<i>Pascoli</i>	4.000,00	7.500,00
<i>Orti</i>	16.000,00	30.000,00
<i>Seminativi irrigui</i>	14.000,00	20.000,00
<i>Boschi</i>	4.000,00	6.000,00
<i>Incolto produttivo</i>	2.600,00	5.165,00
<i>Fabbricati non intensivi</i>	568,00	723,00
<i>Uffici</i>	568,00	723,00
<i>Negozi</i>	465,00	1.291,00

Per quanto riguarda il valore dei fabbricati, si evidenzia che gli stessi attengono a costruzioni in muratura in ordinarie condizioni di conservazione; si tratta di rilevazioni di prezzi in compravendite che hanno interessato zone agricole o frazioni rurali del comune. I valori immobiliari indicati

corrispondono circa ai costi di ricostruzione dei fabbricati con l'applicazione di una vetustà media del 70%.

Il valore delle costruzioni prefabbricate e delle tettoie nonché quelle di fabbricati ordinari come sopra considerati, ma in diverso stato di conservazione ovvero di tipologia edilizia non omogenea con quella base di raffronto è modulato con specifici coefficienti correttivi applicati in forma percentuale sui valori medi indicati.

4.2. VALUTAZIONE TERRENI

Terreni Boschivi

I terreni boschivi occupano circa il 50% dell'estensione dell'azienda, Nella parte descrittiva sono state individuate le loro peculiarità che si sostanziano nel tipo di soprassuolo, economicamente molto richiesto, nella giacitura, pressoché pianeggiante e nella rete viaria che li attraversa.

Nel loro insieme tali caratteristiche consentono un'ottima utilizzazione economica del bene, commisurata alla vendita dei tagli, che fanno registrare, per ogni esercizio, introiti di rilievo a fronte di poche spese.

In particolare sono stati raccolti presso l'amministrazione i dati degli importi di aggiudicazione che si sono svolti negli ultimi tre anni, riportati nella tabella n. 8.

Anno	Superficie in Ha	Importi in €
2000	83.00.00	238.000,00
2001	81.00.00	279.000,00
2002	80.00.00	237.000,00

L'importo per il 2001 è superiore di circa il 10 % degli altri perché ha risentito del ritardo con cui è stato fatto il taglio (17 anni rispetto ai 15 di norma), che ha comportato la presenza di una maggiore massa legnosa.

Dalla media degli importi, tenendo conto della considerazione per l'anno 2001 il ricavo medio per la vendita del taglio dei boschi è di 240.000,00 €/anno.

La buona redditività si riflette sul valore dei boschi, che in base all'andamento di mercato in considerazione di tutte le caratteristiche precedentemente indicate, li pone in una fascia di valore medio alta.

Sulla base delle rilevazioni di mercato riportate nel paragrafo 4.1, della data cui si riferiscono e della natura e consistenza degli immobili oggetto di trasferimento, avuto riguardo alla specifica natura dei terreni in esame, alla loro rilevante consistenza, si ritiene equo attribuire al parametro unitario un valore di 5.500,00 €/Ha.

Passando ai calcoli si ha:

$$\text{€/Ha } 5.500,00 \times 1.251,6550 \text{ Ha} = 6.884.102,00 \text{ €}$$

Se si confronta il valore stimato, con il reddito medio annuo, depurato delle spese, necessarie per la sistemazione di staccionate, per strade, per gli oneri fiscali e spese generali, il tutto quantificabile il linea di massima in 40.000,00 €, rimane un utile netto pari a 200.000,00 € che diviso per il valore dei boschi, precedentemente stimato, dà un tasso di fruttuosità di circa 3%.

Tale fruttuosità risultando adeguata comparabile ad altri rendimenti rilevabili sul mercato immobiliare e finanziario, conferma la previsione di stima del bene.

Terreni Seminativi

I terreni seminativi sono anche loro di buona valenza. L'azienda è inserita in un vasto comprensorio agricolo che abbraccia gli ambiti territoriali di più comuni, quali, e, dove insistono diverse aziende anche di vaste estensioni. La presenza di acque nella zona consente di praticare colture irrigue tra le quali quelle più usuali sono il granturco e il tabacco. Quest'ultima, come nota è fortemente redditizia, ma condizionata dalla quota a disposizione.

L'azienda ha delle quote, per le quali sono consentite le produzioni di 475 quintali di tabacco di qualità bright e 160 quintali di burley.

Per il conseguimento di tali produzioni, nella corrente stagione agraria la suddetta coltura è stata impiantata su 33,00 ettari.

Non sono state effettuate ulteriori colture irrigue, pur se l'azienda ha la potenzialità di poter irrigare solo con i pozzi a disposizione 110 ettari, coperti da impianti di irrigazione fissa o semoventi. Nella valutazione di questa tipologia di terreni, si terrà conto delle potenzialità di fatto e si valuterà come irrigua, la superficie complessivamente irrigabile in quanto coperta dagli impianti di irrigazione presenti.

La presenza nella zona di numerosi corsi d'acqua fa ritenere che potrebbe essere possibile aumentare la superficie irrigabile, previa l'individuazione e realizzazione di ulteriori pozzi. Anche la restante superficie a seminativo asciutto ha buone valenze, per la composizione sciolta dei terreni, che li rende idonei alla lavorazione profonda, la mancanza di sassi e, in particolare, la giacitura degli stessi che risulta molto regolare e non assume mai pendenze particolari. Infine, come più volte detto, i terreni sono tutti facilmente raggiungibili attraverso la comoda rete viaria di cui è dotata l'azienda.

Per la definizione dei valori unitari da attribuire al parametro di riferimento ai prezzi rilevati e riportati nel paragrafo 4.1.

Ai terreni in esame, in relazione alle loro specifiche caratteristiche ed alla estensione –che peraltro non è un problema potendo l'azienda, in relazione all'ottima e distribuita dotazione di fabbricati rurali essere facilmente frazionata in 4-5 sub aziende di dimensione tali da renderle più facilmente commerciabili sul mercato competono certamente i valori della fascia medio alta e precisamente si stima:

- 20.000,00 €/Ha, per i seminativi irrigui;
- 12.500 €/Ha, per i seminativi asciutti.

Terreni irrigui:	Ha 110 x 20.000 €/Ha =	2.200.000,00 €
Terreni asciutti:	Ha 823,00 x 12.500 €/Ha =	10.287.500,00 €

Totale	12.487.500,00 €
--------	-----------------

Rimesse e Mangiatoie

Sono terreni disseminati nell'azienda e destinati al raduno e alla stabulazione del bestiame. Dato il contesto in cui tali terreni sono inseriti, nonché la presenza di recinzioni che li delimitano e la presenza di tettoie mangiatoie su di essi, si ritiene opportuno attribuire a tali terreni un valore unitario di 5.000 €/Ha., che si avvicina a quello medio-massimo tra quelli di riferimento. Più precisamente, vicino al valore della fascia media del pascolo e al valore massimo dell'incolto produttivo (previsto dall'Osservatorio de valori immobiliari dell'Agenzia del territorio per il Comune di

Passando ai calcoli si ha:

Ha 29,00 x 5.000 €/Ha =	145.000,00 €
-------------------------	--------------

Pascoli

Anche i terreni a pascolo sono disseminati per tutta l'azienda e sono costituiti in genere dalle spallette e coste poste a ridosso delle vallette e dei corsi d'acqua.

In considerazione della maggiore redditività e utilizzazione agricola, rispetto ai pascoli ordinari della zona, si ritiene di poterli valutare ad un valore unitario di 7.000,00 €/Ha.

Passando ai calcoli si ha:

$$\text{Ha } 145 \times 7.000 \text{ €/Ha} = 1.015.000,00 \text{ €}$$

Terreni agricoli in uso alle cooperative

Tali terreni occupano la parte est dell'azienda, oltre la fascia boschiva e sono delimitati dal fosso della e del Hanno le stesse caratteristiche agronomiche dei seminativi asciutti precedentemente trattati ad eccezione della giacitura, che risulta essere a schiena d'asino, con buone pendenze che degradano verso i due fossi che li delimitano.

I terreni non sono attualmente in uso all'azienda ma a cooperative che corrispondono dei canone d'affitto secondo i patti agrari.

Il merito agrario e commerciale è pari a quello dei seminativi asciutti già valutati precedentemente.

Tuttavia il vincolo derivante dalla suddetta affittanza limita notevolmente il valore. Tale vincolo che costituisce uno scomodo per l'azienda, si valuta percentualmente nel 60% del valore libero di mercato, che è pari a 12.500,00 €/Ha.. Tale minor valore attribuito può essere considerato come una equa buonuscita proponibile agli attuali conduttori per il reintegro nel resto aziendale dei terreni in esame, in vista di una presumibile vendita. In ogni caso tale riduzione di valore compensa, per come detto, la presenza del vincolo e rende ugualmente appetibile l'azienda per i probabili futuri acquirenti-

Passando ai calcoli si ha:

$$\text{Ha } 139,9180 \times 12.500,00 \times 0,40 \text{ €/Ha} = 699.590,00 \text{ €}$$

Terreni occupati da centri aziendali, strade e tare

Il valore di questi terreni, che incidono per circa il 4,2% sulla superficie complessiva dell'azienda (percentuale ordinaria), deve ritenersi compreso nella valutazione dei terreni effettivamente produttivi in relazione ai valori unitari adottati (al netto di detta incidenza).

4.3. VALUTAZIONE FABBRICATI

Centro Agricolo in loc.

Gli edifici del centro aziendale sono raggruppabili in due tipologie di destinazione d'uso: gli edifici del borgo originario, utilizzati per uffici, abitazioni e ristorante e gli edifici a carattere rurale. Le palazzine del borgo, realizzate in epoca remota, si elevano di due piani fuori terra, ad eccezione della ex scuola composta del solo piano rialzato, con struttura in elevazione in muratura e copertura a tetto. Generalmente presentano le caratteristiche di finitura originarie, con infissi in legno pavimentazioni in marmette di cemento con graniglia. Anche gli impianti tecnologici non hanno subito sostanziali modifiche, salvo gli adeguamenti necessari per renderli funzionanti e in alcuni casi rispondenti alla normativa in vigore in materia.

Tutte le unità immobiliari sono ancora prive di impianto di riscaldamento ad eccezione delle abitazioni poste sopra gli uffici e quella ubicata sopra il ristorante, dove sono stati realizzati impianti fissi a gas propano.

Pur se il centro di è ben collegato al resto del territorio comunale dalla suddetta provinciale, le varie unità immobiliari sono sinergicamente integrati nel contesto aziendale, pertanto non presentano un peculiare interesse commerciale se poste sul mercato separatamente.

Soltanto la palazzina che ospita il ristorante e l'abitazione soprastante, presenta la possibilità di essere scorporata dal resto dell'azienda per avere, a titolo esclusivo, una porzione di area esterna direttamente accessibile dalla strada provinciale.

Con riferimento alle caratteristiche degli immobili in valutazione con quelli in raffronto di cui al paragrafo 4.1, tenuto conto di quanto fin qui detto, si ritiene equo attribuire i seguenti valori unitari da riferire alle superfici lorde delle varie unità immobiliari:

- 600,00 €/m² alle abitazioni e agli uffici ristrutturati;
- 500,00 €/m² alle abitazioni e all'ex scuola nelle condizioni originarie;
- 1.000,00 €/m² al ristorante.

Nell'intorno del borgo sono ubicati una serie di annessi agricoli costituiti da stalle e depositi in muratura, capannoni prefabbricati, tettoie con strutture in muratura, tettoie con struttura metallica, alcune in parte tamponate, forni prefabbricati per l'essiccazione del tabacco.

Le stalle ed i depositi, generalmente si elevano di un solo piano fuori terra, con struttura in muratura e copertura a tetto con orditura in legno, sormontata da fogli di eternit o manto di tegole del tipo "marsigliese. La pavimentazione è in battuto di cemento; le stalle hanno ancora le postazioni per il bestiame.

Gli impianti tecnologici, generalmente elettrico e idrico, non sono rispondenti alle norme in vigore e sono limitati al minimo indispensabile necessario all'uso.

Le tettoie con struttura in muratura presentano pilastri in calcestruzzo e copertura a tetto in latero – cemento, quelle con struttura metallica sono coperte con fogli di eternit o di lamiera grecata. Alcune hanno la pavimentazione in massetto di calcestruzzo, le restanti sono a fondo sterrato.

Per questo genere di fabbricati, data la loro specifica destinazione, nonché finalità costruttiva, sul mercato immobiliare non si rilevano prezzi medi ordinari di compravendita. L'attribuzione dei valori unitari, pertanto, viene fatta in funzione del costo di costruzione, tenendo debitamente conto delle estensioni di superficie e dei particolari strutturali, in alcuni casi superati.

Un cenno di dettaglio va fatto per il mattatoio, in disuso da anni, che si considera alla stregua di un deposito, visto che i vari impianti non sono più funzionanti e funzionali per l'attività originaria.

Per quanto fin qui detto si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

- 600,00 €/m² per gli uffici;
- 650,00 €/m² per le abitazioni;
- 1.000,00 €/m² per il ristorante;
- 200,00 €/m² all'officina, al deposito limitrofo e al capannone del mangimificio (altezza ml 10,00);
- 150,00 €/m² alle stalle e ai depositi;
- 120,00;
- 60,00 €/m² alle tettoie in muratura;
- 400,00 €/m² alla chiesa;
- 500,00 €/m² alla scuola e alle abitazioni su due piani;
- 30,00 – 60,00 €/m² alle tettoie metalliche;
- 130,00 €/m² al fabbricato al rustico;
- 6.000,00 €/cad ai forni per l'essiccazione del tabacco.

Tali valori, di limitata entità, tengono anche conto che attualmente la dotazione edilizia dei fabbricati rurali, risulta esuberante rispetto alle potenzialità produttive dell'azienda.

Nel prospetto di valutazione dei beni che segue, vengono riportati i singoli immobili per i quali, in ragione della consistenza determinata durante i sopralluoghi all'azienda sono stati ottenuti i relativi valori, applicando alla consistenza stessa i valori unitari desunti attraverso il percorso estimale sopra descritto.

Tali immobili sono stati individuati con dei numeri che corrispondono a quelli presenti sulla planimetria d'insieme, allegata alla presente parte della relazione e sulla documentazione fotografica, nella quale non sono riportate le foto di tutti i manufatti, ma solo quelle necessarie ad individuare ciascuna tipologia edilizia facente parte della dotazione immobiliare dell'azienda.

Nella tabella n. 9 sono riportati i risultati di stima di questi immobili.