

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Oggetto:

Beni immobili di proprietà dell'..... siti  
in Comune di Podenzano (PC), frazione Gariga, comprendenti:

- A. fabbricato destinato a centro di formazione professionale sito in loc. Vignazza;
- B. centro aziendale costituito da vari fabbricati strumentali all'attività agricola e di sperimentazione, nonché da edificio abitativo bifamiliare, sito in loc. La Faggiola;
- C. due fabbricati di servizio di un pozzo irriguo, con terreno circostante su cui insiste una vasca di accumulo per acqua irrigua, siti in loc. Due Case;
- D. terreni agricoli siti nelle loc. Vignazza e La Faggiola;
- E. terreno edificabile sito nella frazione di Gariga.

Piacenza, li 28 giugno 2018

Il Tecnico Incaricato


The seal is circular with the text: "dott. Ing. Enrico MONTANARI", "AGG. degli INGEGNERI", "Prov. Piacenza", "N. 739", and "Prov. PIACENZA".

## PREMESSA

L'Avv. Alberto Chiesa, in qualità di Commissario Liquidatore dell' \_\_\_\_\_, incaricava il sottoscritto quale perito stimatore dei beni in oggetto.

- Accettato l'incarico, lo scrivente esperiva il sopralluogo presso i beni immobiliari di cui trattasi, eseguendo le opportune considerazioni, accertandone le caratteristiche costruttive e di finitura e lo stato di manutenzione.
- Eseguiva visure presso il Servizio Catastale dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza, al fine di verificare la posizione catastale dei beni.
- Effettuava ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della stessa Agenzia, al fine di verificare le provenienze e la sussistenza di eventuali vincoli, servitù o gravami a carico degli immobili di cui trattasi.
- Verificava la classificazione urbanistica degli immobili in oggetto ed effettuava l'accesso presso il Comune di Podenzano per prendere visione delle pratiche edilizie ivi depositate.
- Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità dei beni oggetto di valutazione, al fine di determinare il valore di stima alla data attuale.

Dopodiché il sottoscritto ing. Enrico Montanari, con studio in Via San Donnino, 14, a Piacenza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 739, nella qualità di tecnico incaricato si pregia relazionare quanto segue.

## 1) ANALISI DELL'INCARICO

L'incarico conferito al sottoscritto consiste nel determinare il valore dei beni immobiliari in oggetto alla data attuale. La valutazione consiste, quindi, nel fissare detti beni, attribuendo agli stessi, in base ai fattori che li caratterizzano, il più probabile valore di mercato alla data odierna.

## 2) CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore di beni immobiliari, lo scrivente ritiene che il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

### 3) COMPONENTI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Al momento della valutazione i componenti, tenuto conto delle singole consistenze, delle caratteristiche costruttive e delle destinazioni d'uso, erano i seguenti beni siti in **Comune di Podenzano (PC)**, frazione Gariga:

- A. **fabbricato destinato a centro di formazione professionale**, con piccolo fabbricato accessorio ed annessa area scoperta di pertinenza, sito in località "Vignazza" (catastralmente censito al foglio 15, mappali 44-45 graffiati, 46 parte e 48 parte);
- B. **centro aziendale**, costituito da vari fabbricati strumentali all'attività agricola e di sperimentazione, nonché da un edificio abitativo bifamiliare e relative aree di pertinenza, sito in località "La Faggiola" (catastralmente censito al foglio 15, mappale 300 Subb. 2, 3 e 4, mappale 301 Sub. 1 e al foglio 9, mappale 15 Subb. 10 e 11);
- C. **due fabbricati** contenenti gli impianti di sollevamento e la stazione di pompaggio di un pozzo irriguo, con terreno circostante su cui insiste una vasca di accumulo per acqua irrigua, siti in località "Due Case" (catastralmente censiti al foglio 15, mappali 293, 310 e 102);
- D. **terreni agricoli** siti nelle località "Vignazza" e "La Faggiola" (catastralmente censiti al foglio 15, mappali 37, 39, 42, 43, 46 parte, 47, 48 parte, 51, 52, 55, 56, 57, 60, 70, 238, 306, 307, 332, 334 e 355);
- E. **terreno edificabile** destinato a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, con porzione destinata a dotazioni territoriali di secondo livello, sito nella frazione di Gariga (catastralmente censito al foglio 9, mappali 7 e 552);

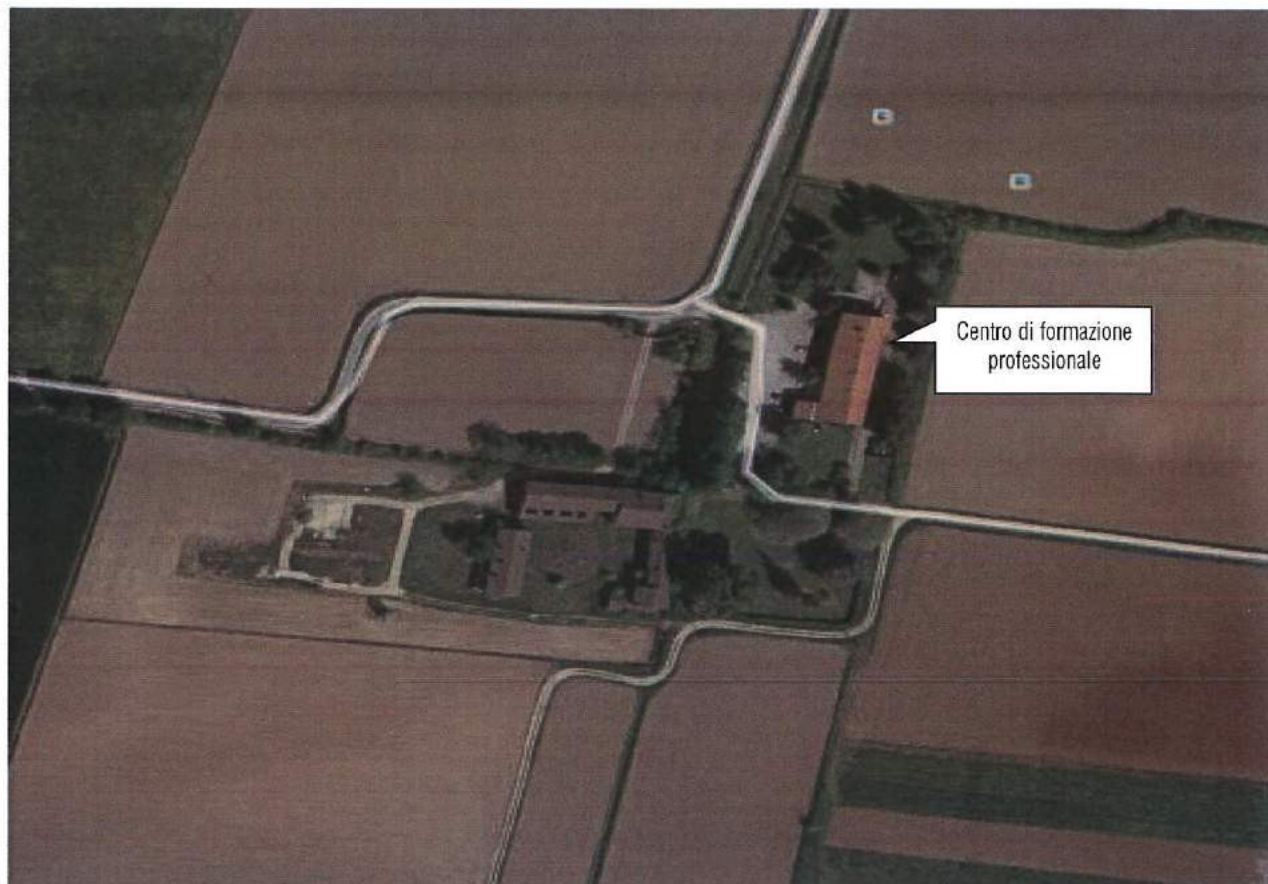
Restano espressamente **esclusi** dalla presente stima:

- l'**impianto fotovoltaico** installato sulle coperture della stalla per manze e censito con al **Fgl. 15, Mapp. 301 Sub. 2**;
- le **aree** censite al **Fgl. 15, Mapp. 247** (ex Mapp. 79) e al **Fgl. 9, Mapp. 15 Sub. 6**, gravate da **diritto di superficie** rispettivamente a favore dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia e di Enel S.p.A. (ora E-Distribuzione S.p.A.).

Nel capitolo successivo si descrivono dettagliatamente i beni immobili oggetto di stima.

#### 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

A. fabbricato destinato a centro di formazione professionale, con piccolo fabbricato accessorio ed annessa area scoperta di pertinenza



Veduta aerea del centro di formazione professionale di cui alla lett. A)

Il fabbricato destinato a centro di formazione professionale sito in località "Vignazza" è stato edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso ed è disposto su due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Il fabbricato dispone di un'area scoperta circostante, in parte inghiaziata e destinata a parcheggio ed in parte a verde, avente accesso dalla strada comunale della Faggiola, che collega la S.S. 654R della Val Nure alla S.S. 45 della Val Trebbia.

Si precisa che, ai fini estimativi, vengono considerate come "area di pertinenza" del centro di formazione, oltre che quella individuata dai Mapp. 44 e 45 del foglio 15, anche le porzioni degli attigui Mapp. 46 e 48 (di superficie complessiva pari a mq 5.670 circa) che lo strumento urbanistico vigente classifica come "Dotazioni territoriali per istruzione".

Al piano rialzato dell'edificio si trovano l'ingresso con la reception, varie aule e uffici, una sala riunioni, la sala mensa con relativa cucina, due servizi igienici e l'appartamento del custode (quest'ultimo dotato anche di accesso indipendente dall'esterno).

Al primo piano, raggiungibile tramite una scala interna e dotato di due scale antincendio esterne, sono presenti una ventina di camere, ciascuna dotata di bagno, una lavanderia-stireria e alcuni locali accessori.

Al piano seminterrato, accessibile mediante due scale interne, si trovano infine due ulteriori aule, l'aula cucina, una sala convegni, l'archivio, un locale di deposito, una rimessa e il locale caldaia (quest'ultimo accessibile mediante scala esterna).

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono costituite da pilastri e travi in c.a. gettato in opera, mentre le strutture portanti orizzontali sono rappresentate da solai in laterocemento.

La copertura, del tipo a falde inclinate, ha struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi di laterizio.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti principalmente da murature in mattoni faccia a vista.



Veduta esterna del centro di formazione professionale di cui alla lett. A)

Le tramezzature interne sono in laterizio. Gli interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in massima parte in linoleum, con presenza di pavimenti in ceramica nei bagni e in grès in alcuni locali al piano seminterrato. Nei bagni e nelle cucine sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio, mentre le porte interne in legno tamburato (alcune con specchiature a vetri).

L'impianto elettrico è principalmente sotto traccia, con presenza di alcuni conduttori in apposite canaline fuori traccia in PVC.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Lo stato di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, è da ritenersi in generale buono.

Le finiture sono di tipo economico ed in linea con l'epoca di costruzione.



Veduta interna del centro di formazione professionale di cui alla lett. A) – Ingresso al piano terra



Veduta interna del centro di formazione professionale di cui alla lett. A) – Aula

Sull'area scoperta di pertinenza, in posizione retrostante rispetto al fabbricato principale sopra descritto, si trova un piccolo fabbricato accessorio di un solo piano fuori terra, adibito a locale di deposito.

B. **centro aziendale**, costituito da vari fabbricati strumentali all'attività agricola e di sperimentazione, nonché da un edificio abitativo bifamiliare e relative aree di pertinenza



Veduta aerea del centro di formazione professionale di cui alla lett. A)

Il centro aziendale dell'Azienda Sperimentale Vittorio Tadini si compone di due nuclei edificati posti nella località "La Faggiola", posti rispettivamente a Sud e a Nord della strada comunale della Faggiola.

Il nucleo principale, posto a Sud della suddetta strada comunale, è costituito sostanzialmente dal "centro zootecnico", comprendente vari fabbricati strumentali all'attività agricola, destinati principalmente all'allevamento di bovini da latte.

Sono infatti presenti la stalla principale, la stalla per manze e vitelli, un piccolo fabbricato ove è collocato il pozzo idropotabile e un edificio residenziale composto da due unità abitative a disposizione del personale dell'azienda.

Di seguito si descrivono nel dettaglio i corpi di fabbrica che costituiscono il nucleo principale del centro aziendale.

La stalla principale è del tipo a stabulazione libera ed è costituita da una tettoia ove sono poste le cuccette, da un'ulteriore tettoia a copertura della corsia di alimentazione, da un fabbricato ove si trovano la sala mungitura e la sala latte (oltre a spogliatoi e servizi igienici per il personale), nonché da un paddock interposto tra le tettoie e il fabbricato suddetto.

La capacità di detta stalla è pari a circa 180 capi in mungitura, oltre ai capi "in asciutta".

Le strutture portanti verticali e le coperture dei suddetti fabbricati sono costituite da elementi prefabbricati in c.a. Il manto di copertura della tettoia a copertura delle cuccette è in tegole di laterizio, mentre gli altri fabbricati della stalla principale presentano un manto di copertura in lastre di cemento-amianto.

I tamponamenti, ove presenti, sono costituiti da murature in blocchi di cemento colorati a vista.

I pavimenti della stalla sono in cemento, con rivestimento in gomma nelle cuccette.

La sala mungitura è pavimentata in cemento, la sala latte in grès e i locali di servizio presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. I serramenti esterni ed interni sono in metallo o alluminio.

Sono presenti l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice e l'impianto idrico.

Parallelamente alla tettoia delle cuccette, sono inoltre presenti tre silos a trincea (di cui n. 1 da m 50x12 circa e n. 2 da m 35x8 circa) e, retrostante rispetto alla tettoia della corsia di alimentazione, una vasca fuori terra. Tali manufatti sono tutti costituiti da elementi prefabbricati in c.a. su solettoni in cemento.



Veduta della stalla principale (tettoia a copertura delle cuccette)





Veduta della stalla principale (tettoia a copertura della corsia di alimentazione e paddock)



Veduta esterna del fabbricato ove si trovano la sala mungitura e la sala latte a servizio della stalla principale

Le stalla per manze e vitelli (di capacità idonea per n. 90 capi circa) è costituita da un fabbricato principale elevato a un solo piano fuori terra ove sono poste le cuccette, una tettoia a copertura della corsia di alimentazione e un ulteriore fabbricato di minori dimensioni, anch'esso a un solo piano fuori terra, destinato a vitellaia. Anche detta stalla dispone di un paddock interposto tra i fabbricati di cui sopra. L'edificazione risale a circa 35 anni fa.

Il fabbricato ove sono poste le cuccette ha struttura portante verticale costituita da pilastri prefabbricati in c.a., copertura in profilati metallici con sovrastanti pannelli coibentati, tamponamenti in blocchi di cemento colorati a vista, pavimenti in cemento e serramenti metallici.

La tettoia a copertura della corsia di alimentazione ha una struttura portante verticale di tipo misto, costituita in parte da pilastri prefabbricati in c.a. e in parte da pilastri in acciaio. La copertura e i pavimenti sono invece del tutto analoghi a quelli presenti nel fabbricato principale.

Il fabbricato destinato a vitellaia, elevato a un solo piano fuori terra, è realizzato in muratura di blocchi di cemento colorati a vista, con copertura a una falda inclinata.

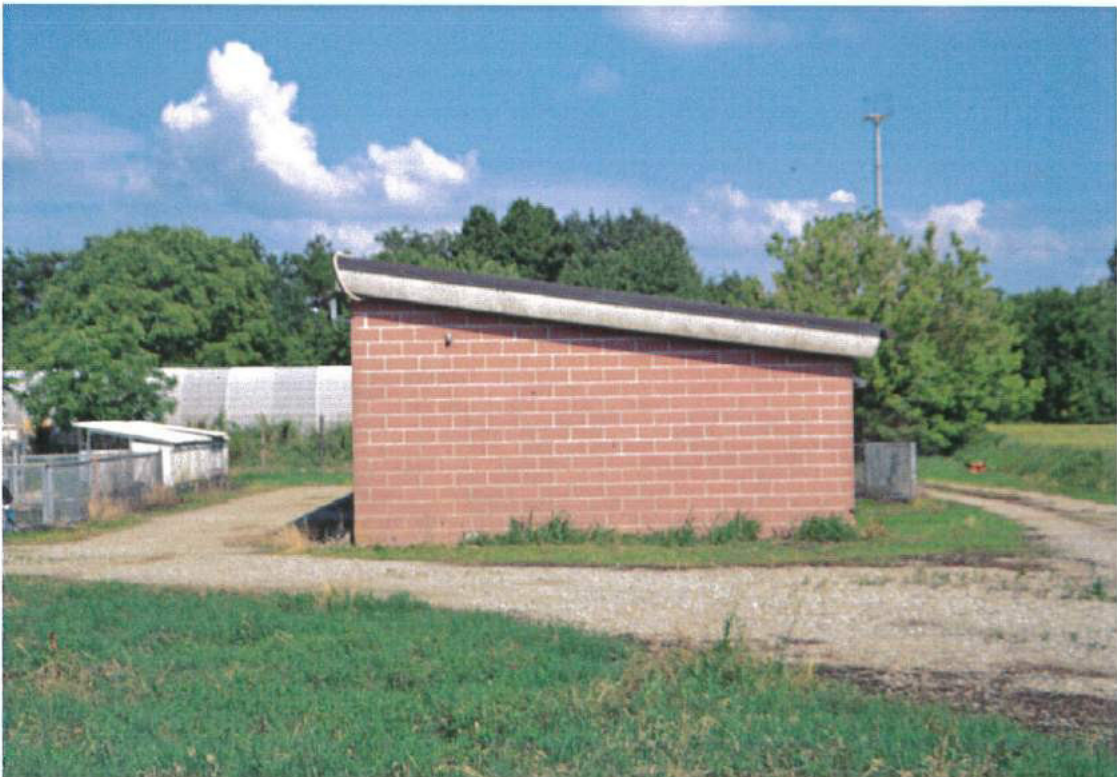
Si precisa che sulle coperture di tutti i fabbricati sono presenti i pannelli dell'impianto fotovoltaico che, come già anticipato, non è oggetto di stima.



Veduta della stalla per manze e vitelli (fabbricato con cuccette)



Veduta della stalla per manze e vitelli (tettoia corsia di alimentazione)



Veduta esterna della stalla per manze e vitelli (vitellaia)

Il fabbricato del pozzo idropotabile, anch'esso elevato a un solo piano fuori terra, è una piccola costruzione risalente a circa venti anni fa, ove è installato l'impianto di sollevamento del pozzo che assicura l'approvvigionamento idrico necessario per l'abbeveramento del bestiame. Il fabbricato, posto all'interno di un'area completamente recintata, ha struttura e copertura in elementi prefabbricati in c.a.



Veduta esterna del fabbricato del pozzo idropotabile

L'edificio residenziale a disposizione del personale dell'azienda agricola, edificato nel 1960, è disposto su un piano terra e un piano seminterrato ed è costituito da due unità abitative, ciascuna delle quali presenta quattro vani più servizi e ballatoio, oltre a sottostante cantina raggiungibile tramite scala interna esclusiva.

L'edificio stesso ha struttura portante verticale in muratura di laterizio, strutture portanti orizzontali e copertura in laterocemento, con manto di copertura in lastre di cemento-amianto.



Veduta esterna dell'edificio residenziale bifamiliare

Lo stato di manutenzione dei fabbricati costituenti il nucleo del centro aziendale posto a Sud della strada comunale Gariga-Settima è da ritenersi in generale discreto.

Si precisa che:

- le due stalle sono attualmente in disuso;
- il fabbricato destinato a fienile rappresentato sulla planimetria catastale dell'unità di cui al foglio 15, mapp. 300 Sub. 2 è stato demolito.

Il nucleo di fabbricati ubicato a Nord rispetto alla strada comunale della Faggiola è composto da fabbricati che in origine erano tutti di proprietà dell' , ma che successivamente sono stati alienati a terzi, ad eccezione del **laboratorio agronomico** (di cui al foglio 9, mapp. 15 sub. 11) e del **fabbricato destinato a magazzino** (di cui al foglio 9, mapp. 15 sub. 10).

Il **laboratorio agronomico** posto al piano terra, fa parte di un più ampio fabbricato di un solo piano fuori terra, la cui costruzione risale agli anni '50 del secolo scorso, costituito anche da altre u.i.u. attualmente di proprietà di terzi. La porzione occupata dal laboratorio di cui trattasi è stata ristrutturata nel 1988.

L'unità immobiliare presenta un portico sul lato nord (ove peraltro è ubicato l'ingresso). Internamente sono presenti diversi vani ad uso laboratorio, completi di deposito, ufficio e servizi igienici.

L'edificio è libero su tre lati, mentre il quarto lato (fronte sud) confina con altra porzione immobiliare di proprietà di terzi. L'accesso avviene dall'area cortilizia individuata dal subalterno 14 (area comune ad altre unità).

Tale unità immobiliare risulta costituita da quattro locali ad uso laboratorio, una stanza ad uso ufficio, spogliatoio, servizi igienici, locale di deposito e piccolo locale in fregio al lato Ovest a protezione del compressore.

Sul lato Nord, ove è posto l'ingresso, è inoltre presente un portico.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un corpo di fabbrica con struttura verticale in muratura di laterizio e cemento, solaio in laterocemento e copertura a volta in laterocemento con sovrastante manto in tegole.

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata al civile e tinteggiata. I pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono in ceramica. I serramenti sono in metallo con vetri del tipo termocamera, con avvolgibili in PVC, zanzariere e inferriate esterne. Le porte interne sono in legno tamburato e/o alluminio. La porta d'ingresso è in legno. L'unità di cui trattasi è dotata di impianto elettrico sotto e fuori traccia, impianto di riscaldamento con termoconvettori, impianto di condizionamento ed impianto idrosanitario (la parte impiantistica si presenta visivamente in mediocre stato di manutenzione - non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti).



Veduta esterna del laboratorio agronomico

Lo stato di manutenzione generale è da intendersi normale/mediocre per quanto riguarda sia gli esterni sia gli interni, in particolare con riferimento alla vetustà dell'immobile. I materiali usati per le finiture sono di modesta qualità.

La statica del fabbricato si presenta visivamente in normale stato. Non sono presenti fessurazioni o deformazioni apprezzabili. Lo scrivente, sulla base di quanto sopra, ritiene che l'unità immobiliare sia staticamente idonea all'attuale destinazione d'uso.

Il fabbricato destinato a magazzino è un edificio elevato ad un piano fuori terra, realizzato negli anni '50 del secolo scorso e mai stato oggetto di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

All'interno del corpo di fabbrica in oggetto non sono presenti tramezzature o altre separazioni verticali, fatta eccezione per due piccoli locali posti in corrispondenza del fronte sud.

L'edificio è libero su quattro lati, con ingressi posizionati sui fronti nord e sud (l'accesso avviene dall'area cortilizia individuata dal subalterno 14 - area comune ad altre unità).



Veduta esterna del fabbricato destinato a magazzino

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un corpo di fabbrica con struttura verticale in muratura di laterizio e cemento e copertura a volta in laterocemento con sovrastante manto in tegole.

I pavimenti sono in cemento. I serramenti sono in metallo. Le porte d'ingresso sono in metallo. L'unità di cui trattasi è dotata di impianto elettrico sotto e fuori traccia (la parte impiantistica si presenta visivamente in pessimo stato di manutenzione - non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti).

Lo stato di manutenzione generale è da intendersi pessimo per quanto riguarda sia gli esterni sia gli interni, in particolare con riferimento alla vetustà dell'immobile. I materiali usati per le finiture sono di modesta qualità.

La statica del fabbricato si presenta visivamente in discreto stato. Non sono presenti fessurazioni o deformazioni apprezzabili. Lo scrivente, sulla base di quanto sopra, ritiene che l'unità immobiliare sia staticamente idonea all'attuale destinazione d'uso.

C. due fabbricati contenenti gli impianti di sollevamento e la stazione di pompaggio di un pozzo irriguo, con terreno circostante su cui insiste una vasca di accumulo per acqua irrigua



Veduta aerea dei due fabbricati a servizio del pozzo irriguo e del terreno circostante con vasca di accumulo

I due fabbricati a servizio del pozzo irriguo (entrambi a un solo piano fuori terra) e il terreno circostante su cui insiste la vasca di accumulo, sono posti in località Due Case e costituiscono un corpo separato rispetto ai restanti terreni di proprietà dell'azienda, anche se si trovano comunque nei pressi degli stessi.

L'accesso avviene tramite strada carraia che li collega con il centro aziendale di cui alla lett. B).

Il più vecchio dei due fabbricati, con struttura portante verticale in mattoni pieni a vista, e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio, è costituito da due distinti locali, di cui uno contiene l'impianto di sollevamento del pozzo e uno funge da cabina elettrica. Il fabbricato presenta uno stato di manutenzione mediocre.

Il fabbricato più recente, realizzato circa venti anni fa, è invece realizzato con elementi prefabbricati in c.a. e contiene l'impianto di pompaggio che alimenta la rete irrigua aziendale. Lo stato di manutenzione di questo secondo fabbricato può invece ritenersi discreto.

La vasca di accumulo aziendale, che occupa buona parte della superficie del terreno di cui al mapp. 102 del foglio 15, è in disuso, in quanto non più necessaria per il funzionamento del sistema attualmente utilizzato per l'irrigazione degli appezzamenti.



Si precisa che il mapp. 102 è classificato dal PSC vigente come "Dotazioni territoriali di secondo livello", facente dell'ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 40, che comprende terreni anche di proprietà di terzi.



Veduta esterna dei due fabbricati a servizio del pozzo irriguo e della vasca di accumulo acqua

D. terreni agricoli siti nelle località "Vignazza" e "La Faggiola"



Veduta aerea dei terreni agricoli di cui alla lett. D).

Il terreni dei fondi "Vignazza" e "La Faggiola", ubicati nella frazione di Gariga, a circa una diecina di chilometri dalla città di Piacenza, nel settore Nord-Ovest del Comune di Podenzano, in zona prossima ai Comuni di Gossolengo e Piacenza, si sviluppano su un unico corpo fondiario sostanzialmente regolare, con morfologia tipica dell'alta pianura piacentina, caratterizzata da lontane deposizioni dei fiumi Trebbia e Nure correnti rispettivamente a pochi chilometri a Ovest e a Est dei medesimi. Il complesso dei terreni si trova ad una quota altimetrica variabile dai 93 agli 85 m s.l.m., con pendenza variabile da 0,6% all' 1%, e, in relazione alla loro origine alluvionale correlata ai due corsi d'acqua sopra citati, presentano composizione granulometrica e mineralogica non sempre uniforme in virtù delle sovrapposte sedimentazioni fluviali. Si trova infatti una prevalenza di terreno di medio impasto tendenzialmente limoso, e confinate superfici con terreni un po' più argillosi e rossastri verso la parte Nord-Ovest e di medio impasto ma con sensibile presenza di scheletro (ghiaie) nelle parti estreme più a Nord-Ovest e Ovest. Trattasi tuttavia di terreno di buona fertilità, totalmente irriguo per la presenza di n. 3 pozzi, sul quale sono condotte le colture tipiche del territorio: cereali, foraggere, colture industriali, fra le quali primeggia il ben noto pomodoro di cui il comune di Podenzano ha assunto ormai da anni il connotato di "capitale provinciale del pomodoro" (da oltre 25 anni si celebra la fiera del pomodoro) per la storica presenza di primarie realtà industriali adibite alla trasformazione in prodotti di alta qualità. L'estensione poderale risulta suddivisa in ampi e ben sistemati appezzamenti disposti secondo la naturale origine pedologica in diverse unità superficiali terrazzate separate fra loro da scarpate, argini e arginelli e costeggiate da canali di varia finalità e funzionalità idraulica. I corpi terrazzati non sempre si presentano regolari

e graduali nella loro disposizione plano-altimetrica, ma tendono talvolta a confluire in compluvi naturali lungo i quali scorrono canali di raccolta dell'acqua o, in assenza o insufficienza di questi ultimi, si vengono a creare situazioni di criticità con riguardo al drenaggio e all'allontanamento efficaci delle acque di supero, soprattutto in occasione di consistenti eventi piovosi. Tutti i terreni sono ben serviti dall'esistente reticolo di strade poderali e carraie a fondo ghiaioso regolare e ben stabilizzato utile al transito in sicurezza di qualsiasi mezzo impegnato nelle diverse attività agricole. L'accesso al centro aziendale ed ai terreni avviene direttamente dalla strada comunale Gariga-Settima, via pubblica di connessione fra la strada provinciale di Val Nure (direzione Est) e la Strada Statale n. 45 della Val Trebbia (direzione Ovest), che consente agli immobili in esame di essere nelle immediate vicinanze di importanti vie di comunicazione. Relativamente alla pratica irrigua i terreni dispongono di acqua libera grazie alla presenza di tre pozzi autorizzati e di una vasca di accumulo. Il reticolo di canali correnti a lato dei diversi appezzamenti consente una comoda e agevole distribuzione dell'acqua, tuttavia nel corso degli anni, sono state posate, lungo i lati delle principali strade poderali, condotte interrato dotate di prese fuori terra per alimentare direttamente i vari irrigatori riducendo così perdite di acqua dagli alvei dei canali, salvaguardando la purezza dell'acqua e velocizzando le varie operazioni di attivazione dei vari impianti irrigui disponibili per una efficace pratica irrigua, sia con impianti per aspersione (a pioggia) sia con i moderni e sempre più diffusi impianti di microirrigazione (irrigazione a goccia).

L'immobile si colloca in una realtà agricola molto dinamica e specializzata (Regione Agraria n. 5 "pianura di Piacenza") in cui prevalgono due indirizzi produttivi: zootecnico, con allevamenti bovini per la produzione principale del latte da destinare alla trasformazione casearia nel tipico "Grana padano" e industriale, con produzione di pomodoro da conferire alle apprezzate industrie conserviere locali. Dette peculiarità produttive hanno prodotto una notevole valorizzazione del territorio agricolo con conseguente apprezzamento economico dei valori fondiari.

Le servitù riguardanti i terreni di cui trattasi, in particolare gli interrati metanodotti, non determinano particolari gravi impatti sulla conduzione agricola, resta tuttavia il fatto che impianti accessori (apparecchiature di sfiato, ampio impianto fuori terra di controllo, cabine, cartelli segnalatori ecc.) e vincoli riguardanti eventuali interventi sotterranei di natura idraulica (drenaggi sotterranei) non consentono una libera e serena coltivazione dei terreni. Gli elettrodotti, con conduttori aerei, pur non di elevata capacità costituiscono comunque un ostacolo alla libera coltivazione dei terreni, in modo particolare per le operazioni meccaniche in prossimità dei sostegni e la pratica irrigua con impianti per aspersione. Sul mapp. 306 è inoltre presente un'area adibita a stazione controllo meteo, recintata e di protezione di apparecchiature per monitoraggio clima.

E. terreno edificabile destinato a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, con porzione destinata a dotazioni territoriali di secondo livello.



Veduta aerea del terreno edificabile di cui alla lett. E).

Trattasi di terreno edificabile, dell'estensione complessiva di mq 34.469, di cui mq 26.380 (mapp. 7 del foglio 9) classificati dal PSC vigente come "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" - n. 35 e per i residui mq 8.089 (mapp. 552 di foglio 9) come "Dotazioni territoriali di secondo livello".

Il terreno è ubicato immediatamente a Ovest del centro abitato di Gariga e a Sud confina con il complesso edificato ex-rurale denominato "La Faggiola", che in passato era di proprietà dell

l. Il mapp. 7, che ha una conformazione geometrica pressoché regolare, è accessibile percorrendo una strada carraia che si immette sulla strada comunale della Faggiola, mentre il mapp. 552, caratterizzato invece da una forma geometrica più articolata, è accessibile direttamente da tale strada comunale.

## 5) POSIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare oggetto di stima alla data del 15/05/2018 risultava censita come segue:

### Catasto Terreni del Comune di PODENZANO

Intestazione e titolo:

– , con sede in , c.f. , proprietà per 1/1

Dati identificativi e di classamento:

- Fgl. 9 – Mapp. 7 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 2.63.80 – R.D. Euro 307,91 – R.A. Euro 299,73;
- Fgl. 15 – Mapp. 37 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 1.62.20 – R.D. Euro 192,67 – R.A. Euro 184,29;
- Fgl. 15 – Mapp. 39 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 4.86.20 – R.D. Euro 577,53 – R.A. Euro 552,42 (comprendente l'ex Mapp. 40);
- Fgl. 15 – Mapp. 42 – Seminativo – Cl. 2 – are 8.40 – R.D. Euro 6,51 – R.A. Euro 8,46;
- Fgl. 15 – Mapp. 43 – Bosco misto – Cl. U – are 6.20 – R.D. Euro 1,60 – R.A. Euro 0,19;
- Fgl. 15 – Mapp. 46 – Semin irrig – Cl. 1 – are 35.60 – R.D. Euro 41,55 – R.A. Euro 40,45;
- Fgl. 15 – Mapp. 47 – Semin irrig – Cl. 1 – are 84.20 – R.D. Euro 98,28 – R.A. Euro 95,67;
- Fgl. 15 – Mapp. 48 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 2.04.30 – R.D. Euro 242,68 – R.A. Euro 232,13;
- Fgl. 15 – Mapp. 51 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 1.46.00 – R.D. Euro 173,43 – R.A. Euro 165,89;
- Fgl. 15 – Mapp. 52 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 4.94.10 – R.D. Euro 586,92 – R.A. Euro 561,40;
- Fgl. 15 – Mapp. 55 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 2.87.30 – R.D. Euro 341,27 – R.A. Euro 326,43 (comprendente gli ex Mapp. 38 e 54);
- Fgl. 15 – Mapp. 56 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 1.42.80 – R.D. Euro 169,63 – R.A. Euro 162,25;
- Fgl. 15 – Mapp. 57 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 1.60.20 – R.D. Euro 190,29 – R.A. Euro 182,02;
- Fgl. 15 – Mapp. 60 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 4.41.00 – R.D. Euro 523,84 – R.A. Euro 501,07 (comprendente l'ex Mapp. 59);
- Fgl. 15 – Mapp. 70 – Semin irrig – Cl. 2 – are 16.60 – R.D. Euro 17,15 – R.A. Euro 17,58;
- Fgl. 15 – Mapp. 102 – Semin irrig – Cl. 1 – are 57.35 – R.D. Euro 49,17 – R.A. Euro 65,16 (comprendente l'ex Mapp. 176);
- Fgl. 15 – Mapp. 238 – Seminativo – Cl. 1 – ha 3.04.00 – R.D. Euro 290,46 – R.A. Euro 321,86 (derivante dall'ex Mapp. 49);
- Fgl. 15 – Mapp. 306 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 2.50.35 – R.D. Euro 292,21 – R.A. Euro 284,45 (derivante dall'ex Mapp. 41);
- Fgl. 15 – Mapp. 307 – Semin irrig – Cl. 1 – are 4.55 – R.D. Euro 5,31 – R.A. Euro 5,17 (anch'esso derivante dall'ex Mapp. 41);
- Fgl. 9 – Mapp. 552 – Semin irrig – Cl. 1 – are 80.89 – R.D. Euro 96,09 – R.A. Euro 91,91 (derivante dall'ex Mapp. 286, quest'ultimo comprendente l'ex Mapp. 168, a sua volta derivante dall'originario ex Mapp. 14);
- Fgl. 15 – Mapp. 332 – Semin irrig – Cl. 1 – are 39.90 – R.D. Euro 46,57 – R.A. Euro 45,33 (derivante dall'ex Mapp. 208, a sua volta derivante dall'originario Mapp. 35);

- Fgl. 15 – Mapp. 334 – Semin irrig – Cl. 1 – are 22.90 – R.D. Euro 27,20 – R.A. Euro 26,02  
(derivante dall'ex Mapp. 36);
- Fgl. 15 – Mapp. 355 – Semin irrig – Cl. 1 – ha 5.78.80 – R.D. Euro 687,53 – R.A. Euro 657,64;  
(derivante dall'ex Mapp. 239, a sua volta derivante dall'ex Mapp. 49);

Intestazione e titolo:

- AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Dati identificativi e di classamento:

- Fgl. 9 – Mapp. 15 – Ente urbano – are 67.20 – senza redditi;
- Fgl. 15 – Mapp. 44 – Ente urbano – are 54.70 – senza redditi;
- Fgl. 15 – Mapp. 45 – Ente urbano – are 11.00 – senza redditi;
- Fgl. 15 – Mapp. 293 – Ente urbano – ca 23 – senza redditi  
(derivante dal Mapp. 102, quest'ultimo comprendente l'ex Mapp. 176);
- Fgl. 15 – Mapp. 300 – Ente urbano – ha 3.17.10 – senza redditi  
(derivante dall'ex Mapp. 49, quest'ultimo comprendente gli ex Mapp. 236 e 237);
- Fgl. 15 – Mapp. 310 – Ente urbano – ca 10 – senza redditi  
(derivante dal Mapp. 293, a sua volta derivante dal Mapp. 102);
- Fgl. 15 – Mapp. 301 – Ente urbano – are 81.30 – senza redditi  
(derivante dall'ex Mapp. 50);
- Fgl. 15 – Mapp. 247 – Ente urbano – are 82.80 – senza redditi  
(derivante dall'ex Mapp. 79);

### Catasto Fabbricati del Comune di PODENZANO

Intestazione e titolo:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ proprietà per  
1000/1000

Dati identificativi e di classamento:

- Fgl. 15 – Mapp. 44 e 45 (graffati) – Località Vignazza piano S1-T-1 – Cat. B/5 – Cl. U – 6162 mc – Sup. cat. 1987 mq – R.C. Euro 8.274,27  
(derivante dagli originari Mapp. 44 Subb. 2, 3, 4 e 5);
- Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 10 – Località Faggiola snc piano T, interno 1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – 557 mq – Sup. cat. 595 mq – R.C. Euro 575,33  
(derivante dagli originari Mapp. 15 Subb. 2, 3, 4, 5 e 7);
- Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 11 – Località Faggiola snc piano T, interno 1 – Cat. B/5 – Cl. U – 1195 mc – Sup. cat. 250 mq – R.C. Euro 1.604,63

(derivante dagli originari Mapp. 15 Subb. 2, 3, 4, 5 e 7)

- Fgl. 15 – Mapp. 293 – Località Due Case piano T – Cat. D/1 – R.C. Euro 65,00  
(derivante dal Mapp. 102);
- Fgl. 15 – Mapp. 300 Sub. 2 – Località Faggiola piano T – Cat. D/10 – R.C. Euro 12.500,00;
- Fgl. 15 – Mapp. 300 Sub. 3 – Località Faggiola piano S1-T – Cat. A/3 – Cl. 2 – 7 vani – Sup. cat. 126 mq  
– R.C. Euro 263,91;
- Fgl. 15 – Mapp. 300 Sub. 4 – Località Faggiola piano S1-T – Cat. A/3 – Cl. 2 – 7 vani – Sup. cat. 132 mq  
– R.C. Euro 263,91;
- Fgl. 15 – Mapp. 310 – Località Due Case piano T – Cat. D/10 – R.C. Euro 12,00;
- Fgl. 15 – Mapp. 301 Sub. 1 – Località Palazzo Parma piano T – Cat. D/10 – R.C. Euro 4.162,20;

**Note:**

- le unità immobiliari di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Subb. 10 e 11 hanno diritto al bene comune non censibile di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 14 (area cortilizia);
- le unità immobiliari di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 Subb. 2, 3 e 4 hanno diritto al bene comune non censibile di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 Sub. 1 (corte).

## 6) TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il centro di formazione professionale (foglio 15, mapp. 44-45), i fabbricati attualmente destinati a magazzino e a laboratorio agronomico (foglio 9, mapp. 15 subb. 10 e 11), l'edificio residenziale (foglio 15, mapp. 300 subb. 3 e 4), nonché il vecchio fabbricato che contiene l'impianto di sollevamento del pozzo irriguo (foglio 15, mapp. 293) sono stati edificati in epoca anteriore al 01/09/1967. Le opere di modifica riguardanti detti fabbricati e le opere di costruzione e modifica dei restanti fabbricati sono state eseguite in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 34/1978 (*trasformazione del capannone avicolo in svezzamento vitelli e costruzione di stalla per ingrasso vitelli – foglio 15, mapp. 301 sub. 1*);
- Licenza edilizia n. 5/1982 del 18/05/1983 (*relativa a variante per la costruzione della stalla per manze e vitelli – foglio 15, mapp. 301 sub. 1*);
- Concessione edilizia n. 25/1985 (*relativo all'installazione di impianto di depurazione delle acque di scarico dell'attuale laboratorio agronomico – foglio 9, mapp. 15 sub. 11*);
- Concessione edilizia n. 19/1988 del 27/09/1988 (*relativa a trasformazione di fabbricato esistente finalizzata a ricavare l'attuale laboratorio agronomico – foglio 9, mapp. 15 sub. 11*);
- Concessione edilizia n. 24/1988 del 18/05/1988 (*relativa a modifiche interne e opere di adeguamento alla normativa riguardanti il centro di formazione – foglio 15, mapp. 44-45*);
- Concessione edilizia n. 69/1990 del 25/03/1991 (*costruzione della stalla principale – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Concessione edilizia n. 31/1992 del 18/06/1992 (*variante alla Concessione edilizia n. 69/1990 – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Concessione edilizia n. 150/1993 del 23/09/1993 (*demolizione di edificio sull'attuale Mapp. 300 del F. 15*);
- Concessione edilizia n. 129/1997 del 04/12/1997 (*relativa alla costruzione dei fabbricati dei pozzi idropotabile e irriguo – foglio 15, mapp. 300 sub. 2 e mapp. 310*);
- Autorizzazione edilizia n. 130/1997 del 19/11/1997 (*reinterri e scavi*);
- Autorizzazione edilizia n. 20/1998 del 11/02/1998 (*reinterri e scavi*);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 108/2000 (*variante alla Conc. Ed. n. 129/1997 – foglio 15, mapp. 300 sub. 2 e mapp. 310*);
- Concessione edilizia n. 15/2001 del 29/11/2002 (*realizzazione di silos a trincea – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 170/2003 (*interventi per superamento barriere architettoniche nel centro di formazione – foglio 15, mapp. 44-45*);
- Concessione edilizia n. 21/2003 del 29/08/2003 (*variante alla Concessione edilizia n. 15/2001 – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Concessione edilizia n. 57/2004 del 25/09/2004 (*opere di completamento del centro zootecnico – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 138/2004 del 15/06/2004 (*variante relative alle modifiche da apportare al silos orizzontale – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 151/2009 del 24/09/2009 (*manutenzione straordinaria nell'edificio residenziale – foglio 15, mapp. 300 subb. 3 e 4*);
- Permesso di Costruire n. 47/2011 (*demolizione fabbricato adibito a fienile – foglio, mapp. 300 sub. 2*).



Alla data attuale, per il complesso immobiliare oggetto di valutazione risultano essere state rilasciate:

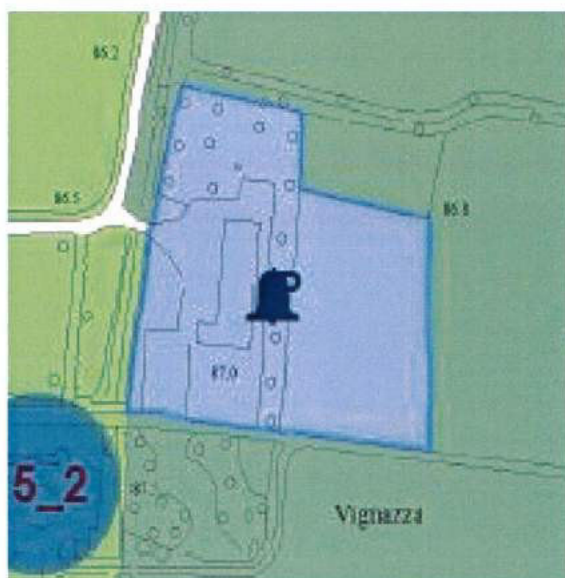
- Certificato di Abitabilità del 27/03/1970 (*relativo al centro di formazione professionale – foglio 15, mapp. 44-45*);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 7606 del 26/07/1994 – relativo alla Concessione edilizia n. 69/1990 (*relativo alla stalla e annessi uffici – foglio 15, mapp. 300 sub. 2*).

## 7) CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il complesso immobiliare oggetto di stima è classificato dal PSC vigente del Comune di Podenzano così come segue:

A. **fabbricato destinato a centro di formazione professionale**, con annessa area scoperta di *pertinenza* (foglio 15, mapp. 44-45 graffati, 46 parte e 48 parte):

*"Dotazioni territoriali per istruzione – Attrezzature e spazi di interesse collettivo"* (art. 6.1.2 N.T.S.);



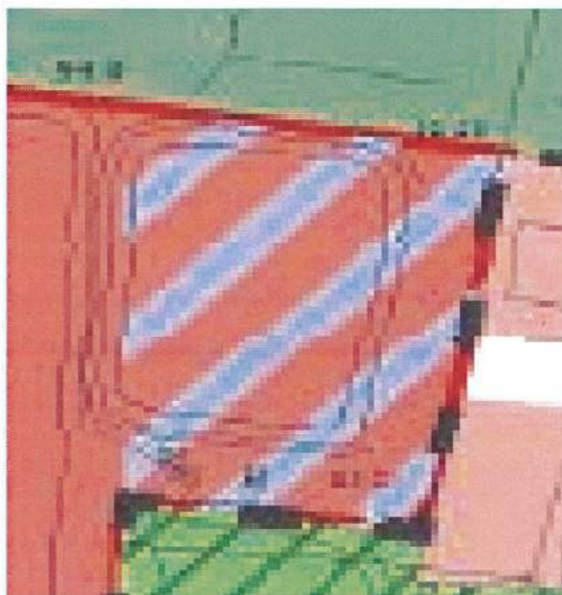
B. **centro aziendale** costituito da vari fabbricati strumentali all'attività agricola e di sperimentazione, nonché da un edificio abitativo bifamiliare e relative aree di pertinenza (foglio 9, mapp. 15 subb. 10 e 11, foglio 15, mapp. 300 subb. 2, 3 e 4, mapp. 301 sub. 1):

*"Insediamenti rurali nel territorio extraurbano"* (art. 4.1.23 N.T.S.) ricadenti in aree classificate come *"Ambiti periurbani"* (art. 4.1.6 N.T.S.);



C. **due fabbricati** contenenti gli impianti di sollevamento e la stazione di pompaggio di un pozzo irriguo, con terreno circostante su cui insiste una vasca di accumulo per acqua irrigua (foglio 15, mapp. 293, 310 e 102):

*"Dotazioni territoriali di secondo livello" facente parte dell'"ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 40" (art. 5.1.2 N.T.S.);*



D. **terreni agricoli**

*foglio 15, mappali 37, 42, 43, 46 parte, 47, 48 parte, 51, 52, 55, 56, 57, 60 parte, 70, 238, 306, 307, 332 e 355 come "Ambiti periurbani" (art. 4.1.6 N.T.S.);*

*foglio 15, mappali 39, 60 parte e 334 come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (art. 4.1.5 N.T.S.);*



**E. terreno edificabile**

*foglio 9, mapp. 7 come "Ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 35" (art. 5.1.2 N.T.S.);*

*foglio 9, mapp. 552 come "Dotazioni territoriali di secondo livello" facente parte dell'"ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 35" (art. 5.1.2 N.T.S.).*



## 8) PROVENIENZE, VINCOLI, SERVITU' E GRAVAMI

### PROVENIENZE

I diritti reali sulla consistenza immobiliare oggetto di stima pervennero all' \_\_\_\_\_ in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- quanto alla **proprietà esclusiva dei terreni** di cui al Fgl. 15 - Mapp. 102 parte (porzione corrispondente all'ex mapp. 176) e al Fgl. 9 - Mapp. 552 parte (porzione corrispondente all'ex Mapp. 168) a seguito di **permuta** effettuata con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, mediante atto ricevuto dal Notaio dott. Vittorio Boscarelli in data 20 marzo 1981 – Rep. n. 4363 / 1081, trascritto a Piacenza in data 4 aprile 1981 ai nn. 3506 R.G. / 2822 R.P.;
- quanto alla **proprietà esclusiva dei restanti terreni** e del **fabbricato** attualmente individuato al Fgl. 15 – Mapp. 293 (ex Mapp. 102) in forza di titolo di **provenienza** anteriore al 24 luglio 1957;
- quanto alla **proprietà esclusiva dei restanti fabbricati**, per **accessione ex art. 934 c.c.**, avendoli edificati su terreni ad essa pervenuti in forza di titolo di provenienza anteriore al 24 luglio 1954.

Si precisa che la **cabina elettrica** censita al Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 6 e il **fabbricato adibito a laboratorio scientifico** censito al Fgl. 15 – Mapp. 247 (ex Mapp. 79), pur essendo edificati su aree di proprietà dell' \_\_\_\_\_, non sono di proprietà della stessa Azienda, la quale ha ceduto il diritto di superficie rispettivamente ad Enel S.p.A. (ora E-Distribuzione S.p.A.) ed all'Istituto Zooprofilattico della Lombardia e dell'Emilia (vedasi successivo capitolo "servitù e vincoli).

### SERVITU' E VINCOLI

- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 57, 56, 55, 37 e 334 (ex Mapp. 36) sono gravati da **servitù di metanodotto** a favore di **SNAM S.p.A.**, con sede in Milano, c.f. 00771870151, costituita con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. Manfredo Ferrerio in data 20 marzo 1986 – Rep. n. 4177 e in data 21 aprile 1986 – Rep. n. 4625, trascritto a Piacenza in data 20 maggio 1986 ai nn. 4112 R.G. / 3357 R.P.  
Detta servitù comporta, tra l'altro, il divieto di costruire nuove opere di qualsiasi genere (comprese fognature e canalizzazioni chiuse) a una distanza inferiore di m 20 dalla tubazione e di eseguire piantagioni di alto fusto a una distanza inferiore a m 2 dalla tubazione.
- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 (ex Mapp. 49), 52, 57 e 60, sono gravati da **servitù di metanodotto** a favore di **SNAM S.p.A.**, con sede in Milano, c.f. 00771870151, costituita con contratto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio dott. Massimo Toscani in data 26 novembre 1986 – Rep. n. 62926, trascritto a Piacenza in data 29 dicembre 1986 ai nn. 10513 R.G. / 8423 R.P.  
Detta servitù comporta, tra l'altro, il divieto di costruire nuove opere di qualsiasi genere (comprese fognature e canalizzazioni chiuse) a una distanza inferiore di m 7 dalla tubazione e di eseguire piantagioni di alto fusto a una distanza inferiore a m 2 dalla tubazione.

- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 (ex Mapp. 49), 301 (ex Mapp. 50), 52, 57 e 102 sono gravati da **servitù di elettrodotto** a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL, con sede in Piacenza, c.f. 00811720580, costituita con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Massimo Toscani in data 19 febbraio 1988 – Rep. n. 68621, trascritta a Piacenza in data 21 marzo 1988 ai nn. 2615 R.G. / 2046 R.P.  
Detta servitù, che ha una percorrenza di m 2.035, larghezza complessiva di m 14 in senso normale all'asse della linea stessa ed è comprensiva di n. 25 pali in cemento, comporta, tra l'altro, il divieto di eseguire innovazioni, costruzioni o impianti che comportino la rimozione o una diversa collocazione dei sostegni, delle condutture o qualsiasi modifica alla linea, nonché la necessità di mantenere libera la striscia di terreno asservita da alberi di alto fusto e da coltivazioni o piantagioni che possono recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto.
- Il terreno di cui al Fgl. 15 – Mapp. 102 è gravato da **servitù di elettrodotto** con conduttori aerei a favore di Enel S.p.A., con sede in Roma, c.f. 00811720580, costituita con atto ricevuto dal Notaio dott. Sergio Motti in data 21 ottobre 1996 – Rep. n. 155356, trascritto a Piacenza in data 6 novembre 1996 ai nn. 10527 R.G. / 8102 R.P.
- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 48, 37, 39, 300, 55, 57 e 60, nonché le unità immobiliari di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 Subb. 1, 2, 3 e 4, sono stati gravati da **vincolo di destinazione** a favore del Comune di Podenzano, con sede in Podenzano (PC), c.f. 80003050335, costituito mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Sergio Motti in data 17 ottobre 2003 – Rep. n. 179462, trascritta a Piacenza in data 4 novembre 2003 ai nn. 15418 R.G. / 10660 R.P., così come modificata dalla successiva scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Carlo Brunetti in data 2 settembre 2013 – Rep. n. 43750 / 15757, trascritta a Piacenza in data 5 settembre 2013 ai nn. 9391 R.G. / 6729 R.P.  
Il **vincolo di destinazione** costituito ai sensi degli artt. 56 e 57 delle N.T.A. vigenti, consistente nell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso del fabbricato e dei terreni gravati, ha durata di dieci anni relativamente al fabbricato (decorrenti dalla data di costruzione dello stesso) e a tempo indeterminato relativamente ai terreni.
- Il terreno di cui al Fgl. 15 – Mapp. 52 e l'unità immobiliare di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 Sub. 1 sono gravati da **servitù di elettrodotto** e da **servitù di passaggio pedonale e carroia** a favore di Enel Distribuzione S.p.A., con sede in Roma, c.f. 05779711000, costituite mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Carlo Brunetti in data 12 maggio 2009 – Rep. n. 34076 / 11489, trascritta a Piacenza in data 29 maggio 2009 ai nn. 8158 R.G. / 5372 R.P.  
L'**elettrodotto** a 15 kV è costituito da due cavi posti alla profondità di m 1 circa e interessa una fascia asservita della lunghezza di m 150 e larghezza di m 4, per una superficie di mq 600.  
La **servitù di passaggio pedonale e carroia** è finalizzata a consentire l'accesso alla cabina n. 44242 biogas.
- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 37, 332 e 47 sono gravati da **servitù di passaggio pedonale e carroia** a favore del fondo di cui al Fgl. 15 – Mapp. 333 e 331, costituita con atto ricevuto dal Notaio dott. Amedeo Fantigrossi in data 6 novembre 2013 – Rep. n. 110862 / 24458, trascritto in data 13 novembre 2013 ai nn. 11611 R.G. / 8360 R.P.  
La servitù viene esercitata su strada carraia esistente lungo il confine Est dei Mapp. 333 e 331, insistente sui Mapp. 37, 332 e 47, questi ultimi di proprietà dell'Azienda Sperimentale Vittorio Tadini.

- L'area cortilizia di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 14 è gravata da servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a favore delle unità immobiliari di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Subb. 12, 13 e 15, mentre l'unità immobiliare di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 6 gode di servitù attiva di passaggio sull'area cortilizia individuata al Fgl. 9 – Mapp. 15 Sub. 15, servitù costituite con atto ricevuto dal Notaio dott. Marco Micheli in data 2 aprile 2014 – Rep. n. 67438 / 25537, trascritto in data 23 aprile 2014 ai nn. 3902-3 R.G. / 2917-8 R.P.

La servitù gravante sull'area cortilizia di cui al Mapp. 15 Sub. 14 è stata costituita a favore del fondo dominante al fine di poter accedere e recedere alla strada comunale della Faggiola, mentre la servitù gravante sull'area cortilizia di cui al Mapp. 15 Sub. 15 è finalizzata a consentire l'accesso ai quadri elettrici dell'impianto fotovoltaico siti sul lato Est del Mapp. 15 Sub. 13.

- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 57, 60 e 355 (ex Mapp. 239) sono gravati da servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas S.p.A., con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 10238291008, costituita mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Arturo Dalla Tana in data 16 giugno 2014 – Rep. n.115215 / 37736, trascritta a Piacenza in data 17 giugno 2014 ai nn. 5843 R.G. / 4389 R.P.

La servitù riguarda una tubazione trasportante idrocarburi interrata a una profondità di m 1,00 circa, cavi accessori per reti tecnologiche, apparecchi di sfianto e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie ai fini della sicurezza. Detta servitù comporta il divieto di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m 6,00 dall'asse della tubazione. Sulla superficie asservita è consentito praticare le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione.

- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 52, 355 (ex Mapp. 239) e 300, nonché le unità immobiliari di cui al Fgl. 15 Mapp. 300 Subb. 1, 2, 3 e 4 sono gravati da servitù di passo a favore di SNAM Rete Gas S.p.A., con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 10238291008, costituita mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Arturo Dalla Tana in data 14 luglio 2014 – Rep. n. 115354 / 37819, trascritta a Piacenza in data 16 luglio 2014 ai nn. 6895 R.G. / 5177 R.P.

La servitù di passo riguarda la strada esistente che collega la strada comunale della Faggiola con l'impianto HPRS del gasdotto di SNAM Rete Gas.

- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 37, 52, 55 e 355 (ex Mapp. 239) sono gravati da servitù di metanodotto a favore di SNAM Rete Gas S.p.A., con sede in San Donato Milanese (MI), c.f. 10238291008, costituita mediante scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio dott. Arturo Dalla Tana in data 14 luglio 2014 – Rep. n. 115355 / 37820, trascritta a Piacenza in data 16 luglio 2014 ai nn. 6896 R.G. / 5178 R.P.

La servitù riguarda una tubazione trasportante idrocarburi interrata a una profondità di m 1,00 circa, cavi accessori per reti tecnologiche, apparecchi di sfianto e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie ai fini della sicurezza. Detta servitù comporta il divieto di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a m 13,5 dall'asse della tubazione. Sulla superficie asservita è consentito praticare le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione.

## GRAVAMI DI NATURA VOLONTARIA

- I terreni di cui al Fgl. 9 – Mapp. 7 e di cui al Fgl. 15 – Mapp. 334 (ex Mapp. 36), 39, 47, 51, 56, 332 (ex Mapp. 208), 355 (ex Mapp. 239), nonché le unità immobiliari censite al Fgl. 15 – Mapp. 44, 45 e al Fgl. 9 – Mapp. 15 Subb. 11, sono gravati da **ipoteca volontaria** dell'importo di Euro 3.900.000,00 (di cui Euro 2.600.000,00 per capitale) a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Parma, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato stipulato con atto ricevuto dal Notaio dott. Sergio Motti in data **13 marzo 2003** – Rep. n. 177583, ipoteca iscritta a Piacenza in data **14 marzo 2003** ai nn. 3952 R.G. / 721 R.P.  
Relativamente alla suddetta iscrizione risulta l'annotazione in data **27 settembre 2006** ai nn. 15009 R.G. / 2222 R.P., concernente **quietanza e conferma** per il ricevimento dell'intera somma di Euro 2.600.000,00. Risultano altresì ulteriori n. 4 annotazioni, tutte relative a restrizioni di beni mediante le quali sono stati liberati dall'ipoteca alcuni immobili attualmente non più di proprietà dell' \_\_\_\_\_, che pertanto si omettono.
- I terreni di cui al Fgl. 9 – Mapp. 7 e 552 (ex Mapp. 286 parte) e di cui al Fgl. 15 – Mapp. 36, 39, 47, 51, 53, 56, 208, 239, nonché le unità immobiliari censite al Fgl. 15 – Mapp. 44, 45 e al Fgl. 9 – Mapp. 15 Subb. 11, sono gravati da **ipoteca volontaria** dell'importo di Euro 900.000,00 (di cui Euro 600.000,00 per capitale) a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto ricevuto dal Notaio dott. Sergio Motti in data **22 marzo 2006** – Rep. n. 187772 / 18413, ipoteca iscritta a Piacenza in data **23 marzo 2006** ai nn. 4876 R.G. / 880 R.P.  
Relativamente alla suddetta iscrizione risultano n. 6 annotazioni, tutte relative a restrizioni di beni mediante le quali sono stati liberati dall'ipoteca alcuni immobili attualmente non più di proprietà dell' \_\_\_\_\_ che pertanto si omettono.
- I terreni di cui al Fgl. 15 – Mapp. 48, 70, 238 e 306 sono gravati da **ipoteca volontaria** dell'importo di Euro 600.000,00 (di cui Euro 300.000,00 per capitale) a favore di \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulata con atto ricevuto dal Notaio dott. Carlo Brunetti in data **8 luglio 2011** – Rep. n. 38918 / 13805, ipoteca iscritta a Piacenza in data **13 luglio 2011** ai nn. 10175 R.G. / 1857 R.P.  
Debitore non datore di ipoteca è la \_\_\_\_\_
- Le unità immobiliari di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 Subb. 2, 3, 4 e 1, nonché la relativa area coperta e scoperta di pertinenza censita al Fgl. 15 – Mapp. 300, sono gravate da **ipoteca volontaria** dell'importo di Euro 1.200.000,00, a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, derivante da costituzione effettuata con atto ricevuto dal Notaio dott. Carlo Brunetti in data **22 luglio 2013** – Rep. n. 43552 / 15661, ipoteca iscritta a Piacenza in data **24 luglio 2013** ai nn. 7998 R.G. / 1106 R.P.



- Le unità immobiliari di cui al Fgl. 9 – Mapp. 15 Subb. 6, 10 e 11, di cui al Fgl. 15 - Mapp. 293, Mapp. 300 Subb. 2, 3, 4 e 1, Mapp. 44 e 45 (graffati), Mapp. 310 e Mapp. 301 Subb. 1 e 2 (ex Mapp. 301), l'area di cui al Fgl. 15 – Mapp. 300 e i terreni di cui al Fgl. 9 – Mapp. 7 e 552 e di cui al Fgl. 15 – Mapp. 37, 39, 47, 51, 52, 55, 56, 57, 60, 332, 334, 42, 43, 46, 48, 70, 102, 238, 306, 307, 355, sono gravati da ipoteca volontaria dell'importo di Euro 825.000,00 (di cui Euro 550.000,00 per capitale) a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., con sede in Parma, c.f. 02113530345, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulata con atto ricevuto dal Notaio dott. Massimo Toscani in data 18 dicembre 2014 – Rep. n. 163077 / 49211, ipoteca iscritta a Piacenza in data 19 dicembre 2014 ai nn. 12750 R.G. / 1716 R.P.

#### GRAVAMI DI NATURA PREGIUDIZIEVOLE

Alla data del 15/05/2018, a carico dell'Azienda Sperimentale Vittorio Tadini non risultano formalità pregiudizievoli relativamente agli immobili oggetto di stima (ipoteche giudiziarie o legali, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, citazioni, ecc.).

## 9) CONSISTENZE

Le consistenze commerciali dei beni immobili oggetto di stima sono state determinate come segue.

Per quanto riguarda i fabbricati, lo scrivente ha calcolato graficamente, sulla scorta delle planimetrie catastali, la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 di quelle a confine con altre u.i. o con parti comuni).

Le superfici dei locali accessori e delle pertinenze esclusive sono state ragguagliate alla superficie dei locali principali applicando i seguenti coefficienti riduttivi:

- rimessa, locale caldaia e locale di deposito al piano s1 del centro di formazione professionale: 0,50;
- balcone al p.1 e locale di deposito in corpo staccato al p.t. del centro di formazione professionale: 0,25;
- portico antistante l'ingresso del laboratorio agronomico: 0,25;
- cantine e ballatoi dell'edificio residenziale: 0,25.

La consistenza dei silos a trincea corrisponde alla superficie dei solettoni in c.a. su cui poggiano, mentre per la vasca fuori terra è stata calcolata come volume utile, espresso in metri cubi.

Per quanto concerne la superficie dei terreni agricoli, si è fatto riferimento alla superficie catastale, che è stata convertita nella misura agraria locale (pertica piacentina = p.p. = mq 762 ca.).

Anche per quanto riguarda la superficie dei terreni edificabili si è considerata la superficie catastale, che è stata espressa in mq, così come per le aree coperte e scoperte di pertinenza di uso esclusivo delle unità immobiliari oggetto di stima (censite come "Ente urbano") anche se queste ultime non verranno valutate a parte, come precisato nel successivo capitolo 10).

In base a tali criteri di misurazione, le superfici prese in considerazione ai fini estimativi risultano le seguenti:

### A. Fabbricato destinato a centro di formazione professionale ai p. T-1-S1

(foglio 15, mapp. 44-45 graffiati):	mq 1.890,00
- area coperta e scoperta di pertinenza (Ente urbano – foglio 15, mapp. 44 e 45):	mq 6.570
- appezzamento di terreno classificato "Dotazioni territoriali per istruzione" (foglio 15, mapp. 46 parte e 48 parte):	mq 5.670,00

### B. centro aziendale

#### stalla principale (foglio 15, mapp. 300 sub. 2)

- tettoia cuccette:	mq 1.998,00
- tettoia corsia di alimentazione:	mq 1.174,00
- sala mungitura, sala latte e locali tecnici:	mq 323,00
- spogliatoio, ufficio, servizi igienici:	mq 32,00
- fabbricato pozzo idropotabile:	mq 13,00
- n. 3 silos a trincea:	mq 1.160,00
- vasca fuori terra:	mc 1.900,00

#### stalla per manze e vitelli (foglio 15, mapp. 301 sub. 1)

- tettoia cuccette:	mq 532,00
- tettoia corsia di alimentazione:	mq 403,00
- vitellaia:	mq 180,00

#### edificio residenziale:

- abitazione al p.t. con cantina al p.s1 (foglio 15, mapp. 300 sub. 3):	mq 109,00
- abitazione al p.t. con cantina al p.s1 (foglio 15, mapp. 300 sub. 4):	mq 113,00

---

laboratorio agronomico (foglio 9, mapp. 15 sub. 11):	mq	260,00
fabbricato destinato a magazzino (foglio 9, mapp. 15 sub. 10)	mq	590,00
- aree coperte e scoperte di pertinenza (Ente urbano – fgl. 15, mapp. 300 e 301):	mq	39.840,00
<b>C. due fabbricati a servizio del pozzo irriguo</b>		
- fabbricato dell'impianto di sollevamento e cabina elettrica (foglio 15, mapp. 293):	mq	16,00
- fabbricato del gruppo di pompaggio (foglio 15, mapp. 310):	mq	11,00
- terreno circostante con vasca di accumulo acqua uso irriguo classificato come "Dotazioni territoriali di secondo livello" (foglio 15, mapp. 102):	mq	5.735,00
<b>D. terreni agricoli (fgl. 15, mapp. 37, 39, 42, 43, 46 parte, 47, 48 parte, 51, 52, 55, 56, 57, 60, 70, 238, 306, 307, 332, 334, 355 – tot. ha 38.18.91)</b>		
	p.p.	501,17
<b>E. terreno edificabile</b>		
- porzione classificata come "Ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 35" (foglio 9, mapp. 7):	mq	26.380,00
- porzione classificata come "Dotazioni territoriali di secondo livello" (foglio 9, mapp. 552):	mq	8.089,00

---

## 10) VALORI DI STIMA

### 10.1) Elementi di stima

Nella determinazione dei valori di stime dei beni di cui trattasi si è tenuto in conto di tutto quanto sopra, dell'andamento commerciale attuale con riferimento a transazioni avvenute di recente per beni aventi caratteristiche analoghe e in particolare dei seguenti elementi di calcolo:

- consistenze commerciali e destinazioni d'uso particolari della maggior parte di fabbricati, che incidono negativamente sulla loro appetibilità commerciale. In particolare si segnala la difficile situazione in cui si trova il settore zootecnico nazionale riguardante i bovini da latte, che in un decennio ha portato alla chiusura di quasi la metà delle stalle presenti in Italia, anche a causa delle notevoli quantità di latte vaccino importato dall'estero in varie forme (liquido, in polvere o sottoforma di cagliate) a prezzi che non consentono ai piccoli e medi allevamenti di coprire i costi di gestione, con conseguente concentrazione della produzione in un numero ridotto di grandi allevamenti, che sono costretti ad ampliarsi sempre più al fine di mantenere una redditività soddisfacente;
- ubicazione degli immobili, in zona pianeggiante ben servita da arterie stradali di primaria importanza;
- stato di manutenzione generale e caratteristiche impiantistiche e di finitura degli edifici, da ritenersi in generale modeste/mediocri;
- conformazione geometrica, accessibilità ed estensione degli appezzamenti, caratteristiche agronomiche dei terreni agricoli;
- disponibilità idrica per l'irrigazione dei terreni e l'abbeveramento del bestiame;
- rete di scolo delle acque meteoriche a servizio dei terreni agricoli;
- presenza di numerose servitù, che limitano la coltivazione degli appezzamenti;
- destinazione nello strumento urbanistico vigente dei terreni edificabili;
- situazione attuale del mercato immobiliare che, dopo un lungo periodo di forte crisi, negli ultimi due anni ha mostrato segnali di una moderata ripresa;
- stato locativo/di affitto di alcuni beni immobili oggetto di stima.

Non si è invece tenuto conto:

- delle ipoteche volontarie gravanti sugli immobili di cui trattasi, riportate nel capitolo 8) della presente perizia;
- di eventuali oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dei fabbricati;
- dello stato di affitto/locazione riguardante alcuni beni immobili oggetto di stima, che pertanto sono tutti stimati come liberi da persone e cose.

Si precisa che le aree coperte e scoperte di pertinenza dei fabbricati, censite al Catasto Terreni come "Ente Urbano", non sono state valutate separatamente, in quanto costituiscono pertinenza inscindibile delle unità immobiliari oggetto di stima, pertanto non alienabili separatamente. Il valore di tali aree deve pertanto ritenersi compreso nella valutazione delle u.i.u. medesime.

### 10.2) Analisi economica generale del mercato dei fondi rustici

L'analisi economica ed il giudizio di valore riguardano un fondo agricolo dotato di fabbricati e infrastrutture stabili con indirizzo produttivo consolidato nei seminativi tipici del territorio. L'attuale mercato dei fondi rustici è piuttosto eterogeneo e con andamento meno lineare rispetto al tradizionale mercato immobiliare. Gli operatori,

infatti, concludono le transazioni più in funzione di specifici episodi e rispettivi personali interessi che non su vere e proprie logiche di mercato. Inoltre, accanto a specifici episodi e determinate quotazioni di scambio, si celano, o appaiono poco visibili, interessi e situazioni non sempre note ma che comunque sono in grado di creare variabilità e turbative nel mercato. Il mercato dei fondi rustici e dei terreni agricoli in generale negli ultimi anni ha risentito sensibilmente delle difficoltà economiche e finanziarie in essere ormai dal 2008 tanto da aver stabilizzato, se non depresso in diverse situazioni, i prezzi di scambio. Crea-Inea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nelle ultime indagini annuali sull'andamento del mercato fondiario in Italia fornisce alcune importanti indicazioni e considerazioni che si ritiene di riportare, nei punti più significativi, in sintesi: *"il prezzo della terra nel 2015 è diminuito per il quarto anno consecutivo così come confermato dagli operatori che ormai da anni segnalano una stasi del mercato fondiario e una progressiva flessione dei valori fondiari. Nel 2016, dopo 8 anni di continue riduzioni, si è osservato un piccolo aumento delle compravendite (0,1% in Emilia Romagna). La flessione dei valori, che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche, è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario, che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova una sufficiente domanda da parte degli imprenditori più dinamici. Da qualche anno il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi sono scesi in misura più consistente proprio nelle aree più fertili. Tenendo conto dell'inflazione, i prezzi reali sono in costante diminuzione dal 2005. La nuova riforma della PAC non sembra avere determinato effetti rilevanti sui valori fondiari. Semmai si nota che, malgrado si cerchi di intensificare il sostegno alle imprese di minore dimensione, le prospettive per un progressivo calo degli aiuti stanno accentuando l'uscita dal settore delle imprese più fragili, con conseguente aumento dell'offerta di terreni. È probabile comunque, che la prospettiva ormai certa di una progressiva riduzione del valore dei titoli di aiuto, soprattutto nelle aree di pianura che in passato hanno generalmente goduto di un aiuto diretto particolarmente elevato, stia deprimendo anche il valore della terra. Anche per i proprietari fondiari che non intendono affittare il terreno diventa sempre più difficile acquisire aiuti non potendo avere il pieno riconoscimento di "agricoltore attivo" riflettendosi negativamente sulla redditività del patrimonio fondiario e di conseguenza sul suo valore. Gli operatori segnalano casi di abbandono dell'attività anche da parte dei cosiddetti imprenditori extra agricoli che, per difficoltà gestionali o per necessità di capitali per le loro attività principali, non sempre sostenute dal credito bancario, o per il carico fiscale, dismettono gli investimenti fondiari agricoli con ulteriore aumento dell'offerta di terra". - "Il mercato rimane stagnante in termini di compravendite, ma il valore della terra in Italia sembra aver ormai terminato la discesa. I prezzi medi si sono stabilizzati sia in termini correnti sia reali, stante un livello di inflazione ufficiale quasi nullo. I prezzi sono fermi, ma al palo rimangono, per ora, le compravendite, una stasi che fotografa ancora l'incertezza dovuta alla crisi economica e che vede un'offerta superiore alla domanda, ma con prezzi lontani tra loro che di conseguenza non si incontrano". (Il patrimonio dei campi – Italia Oggi 27/11/2017). Crea Inea, per l'anno 2016 (annata a cui si riferisce l'indagine regionale pubblicata a fine 2017) indica quotazioni dei terreni variabili da un minimo di euro 41.000,00/ha ad un massimo di euro 65.000,00/ha per i seminativi irrigui della pianura piacentina (la pianura centrale e circostante al capoluogo provinciale in genere). Pur trattandosi di dati medi, talvolta rilevati anche ai soli fini statistici, rispecchiano con un certo grado di significatività i prezzi di scambio convenuti nelle transazioni e pertanto rappresentano per i vari operatori del settore attendibili elementi di riferimento. Inoltre, sempre ai fini dell'analisi delle fluttuazioni dei valori dei terreni negli ultimi 5/6 anni, lo scrivente ritiene utile menzionare alcune significative indicazioni riferibili ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) annualmente ratificati dalla preposta Commissione Tecnica Provinciale ai sensi dell'art. 25 Legge regionale E.R. 19/12/2002 n. 37. Per il comune di Podenzano, ricompreso nella Regione Agraria n. 5 "Pianura di Piacenza", il Valore Agricolo Medio accertato per il terreno di qualità Seminativo irriguo di pianura, per l'anno 2018, dalla preposta Commissione Tecnica Provinciale, ammonta, a euro 50.700,00/ha, valore diminuito di una aliquota pari a circa il 7,81% rispetto agli anni 2012, 2013 e 2014 in cui risultava il valore massimo di euro 55.000,00/ha.*

Il mercato dei terreni è ancora caratterizzato da un andamento dei valori correnti sempre crescenti con intensità pari o superiore a quella dell'inflazione. Tale fenomeno, pur in presenza di contrazione dei prezzi delle principali produzioni agricole, è ancora evidente grazie ai tradizionali fattori di sostegno del mercato agricolo e fondiario (politiche di aiuto alle produzioni, agevolazioni fiscali per i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli) e alla rinomata convenienza degli investimenti nei cosiddetti "beni rifugio", soprattutto in periodi di crisi dei più noti strumenti finanziari, che rappresentano sempre una garanzia in termini di redditività (elevato livello dei mercati degli affitti) stabilità e rivalutazione.

Per quanto riguarda la procedura di stima, lo scrivente ritiene di operare mediante comparazione diretta e più precisamente, confrontare, con solidi elementi di raffronto, l'immobile in esame con altri simili della zona caratterizzati da analoga situazione fondiaria ed economico-produttiva, di cui sono note recenti quotazioni mercantili conseguenti a compravendita o a valutazioni per svariate motivazioni. Al fine di effettuare una comparazione attendibile, sono stati presi in esame quei fondi agricoli che più evidenziavano similitudini con quello in esame. I caratteri analogici maggiormente considerati per il confronto sono stati: caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ubicazione, estensione, configurazione planimetrica, viabilità, sistemazioni idraulico-agrarie, disponibilità irrigua, natura e fertilità del suolo, lavorabilità e produttività del terreno e relative future prospettive economiche, nonché tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si riflettono sulla cosiddetta appetibilità. Sono inoltre da considerare le diverse superfici improduttive (le cosiddette tare improduttive e incolti) costituite dai vari canali, argini, terrapieni e scarpate, fasce di rispetto, aree incolte circostanti i fabbricati, strade e aree depresse poco produttive per ragioni di natura idraulica connessa con le difficoltà di drenaggio più sopra menzionate.

### 10.3) Analisi del mercato fondiario locale e dei relativi prezzi osservati

L'analisi del mercato locale riguarda puntuali indagini su immobili simili, o comunque ricompresi nel medesimo segmento di mercato, oggetto di compravendita in tempi recenti, allo scopo di acquisire attendibili indicazioni sulle quotazioni raggiunte e operare le opportune comparazioni di carattere estimativo. Allo stato attuale non sono disponibili prezzi di scambio per terreni simili, per morfologia, produttività, peculiarità agronomiche ecc. L'unico atto a disposizione riguarda una compravendita di un fondo agricolo di ha 26.42.15, costituito da soli terreni, posto a circa 1 Km dall'immobile oggetto di stima, venduto in data 27/11/2017 con atto a ministero notaio dr. M. Toscani rep. 51249, ad un prezzo di euro 2.002.00,00 pari a euro 75.771,62/ha. Si tratta ovviamente di un prezzo di scambio al di fuori dell'ordinarietà, riguardante una superficie di terreno laterale alla strada statale n. 45 di Val Trebbia, a forma perfettamente rettangolare, di ottima fertilità, privo di qualsivoglia servitù, incolto o tara improduttiva, con profilo orizzontale perfettamente piano senza alcuna difficoltà connessa col drenaggio, dotato di rete irrigua sotterranea di avanguardia compatibile con i vari impianti attivi con sistemi di precisione, così come di altre migliorie di carattere fondiario da renderlo nettamente al di sopra dell'ordinarietà, quantificabile in una aliquota del 30%.

Applicando al valore sopra esposto di euro 75.771,62/ha un abbattimento di valore del 30% si otterrebbe un valore di euro 53.040,13/ha pari, in misura locale, a euro 4.042,69 a pertica piacentina (arrotondato prudenzialmente a euro 4.000,00 a pertica piacentina), prezzo indubbiamente più coerente con la realtà del mercato fondiario locale e delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto della presente stima.

Anche con riferimento ai fabbricati (centro professionale, centro aziendale, ecc.) si è ritenuto di applicare una sostanziale "prudenza" estimativa, a causa della oggettiva situazione di crisi e di latitanza della domanda, nonché della particolarità delle destinazioni d'uso. In particolare:

- per quanto riguarda il fabbricato destinato a centro di formazione professionale, si è tenuto in particolare conto della difficoltà a reperire potenziali acquirenti sulla scorta della conformazione del complesso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e stato di manutenzione ma soprattutto della particolarità della destinazione d'uso assentita. L'attuale contratto di locazione – il cui canone è pari a €/anno 10.000,00 – garantisce una redditività molto limitata (praticamente l'uno per cento rispetto al valore di stima) e ha l'unico vantaggio reale di garantire l'utilizzo della struttura, che qualora non utilizzata porterebbe ad un continuo inesorabile deperimento dell'immobile;
- per quanto riguarda il centro aziendale, si è tenuto in conto dello stato di manutenzione generale e delle caratteristiche tecnico-costruttive, in generale modeste/mediocri pur con qualche distinguo. Con riferimento alla stalla principale, si è considerato anche il possibile canone ritraibile in caso di locazione (180 capi x €/anno 120,00 – 140,00 per capo adulto), in modo che sia garantita una congrua redditività;
- per quanto riguarda infine il terreno edificabile, si è ritenuto corretto considerarlo e valutarlo di fatto come agricolo, sia per la posizione (*loc. Due Case di Podenzano*) e conformazione (*di forma allungata e stretta*) che rendono di fatto poco appetibile l'area per investimento ai fini di uno sviluppo edilizio sia per il fatto che il Comune di Podenzano in data 18/06/2018 ha disposto una Manifestazione di interesse per attuazione PSC “*Approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, cui dare immediata attuazione, mediante proposte di accordi operativi ai sensi della L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5, in esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 51 del 02/05/2018*” con la quale:
  - invita i soggetti interessati, privati cittadini o persone giuridiche purché aventi titolo, a manifestare il proprio interesse per dare immediata attuazione, in tutto o in parte, delle previsioni del vigente PSC, previa presentazione di proposte di accordi operativi, in osservanza a quanto stabilito dall'art. 4 della L.R. 24/2017;
  - stabilisce, a tal fine, che i soggetti interessati aventi titolo dovranno presentare la manifestazione di interesse utilizzando l'unito allegato “A - Manifestazione d'interesse per l'immediata attuazione di parte delle previsioni del PSC – art. 4 L.R. 24/2017”: alla domanda dovrà essere allegata la documentazione indicata nel modello considerata essenziale per l'illustrazione della proposta;
  - le proposte di manifestazione d'interesse dovranno pervenire al Comune di Podenzano entro 90 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, ovvero entro il giorno lunedì 27 agosto 2018, pena l'esclusione della proposta;
  - la presentazione della manifestazione d'interesse non è vincolante per il Comune di Podenzano il quale, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza ed in osservanza agli indirizzi indicati dalla G.C. con la delibera n. 51 del 02/05/2018, potrà anche esprimere una valutazione negativa;

E' di tutta evidenza che, alla luce di quanto sopra, le probabilità che l'area di cui trattasi divenga effettivamente edificabile sono di fatto quasi nulle. Ne consegue che si è adottata una sostanziale “prudenza” estimativa, considerando l'area, come di fatto, agricola

10.4) Dettaglio dei valori di stima dei beni immobili oggetto di valutazione

A seguito delle considerazioni riportate nei paragrafi precedenti, lo scrivente attribuisce ai beni immobili di cui trattasi i seguenti valori di stima (nota: viene contestualmente effettuata la individuazione di separati lotti per una eventuale vendita frazionata del compendio immobiliare complessivo):

<b>A. fabbricato destinato a centro di formazione professionale (foglio 15, mappali 44-45 graffati)</b>				
mq	1.890,00	x euro/mq	425,00	= euro 803.250,00
- appezzamento di terreno classif. "Dotazioni territoriali per istruzione" (foglio 15, mapp. 46 parte e 48 parte):				
mq	5.670,00	x euro/mq	10,00	= euro 56.700,00
<b>Totale A)</b>				<b>= euro 859.950,00</b>

<b>B1. centro aziendale</b>				
<b>stalla principale (foglio 15, mapp. 300 sub. 2):</b>				
- tettoia cuccette:				
mq	1.998,00	x euro/mq	225,00	= euro 449.550,00
- tettoia corsia di alimentazione:				
mq	1.174,00	x euro/mq	175,00	= euro 205.450,00
- sala mungitura, sala latte e locali tecnici:				
mq	323,00	x euro/mq	350,00	= euro 113.050,00
- spogliatoio, ufficio, servizi igienici:				
mq	32,00	x euro/mq	400,00	= euro 12.800,00
- fabbricato pozzo idropotabile:				
mq	13,00	x euro/mq	200,00	= euro 2.600,00
- n. 3 silos a trincea:				
mq	1.160,00	x euro/mq	10,00	= euro 11.600,00
- vasca fuori terra:				
mc	1.900,00	x euro/mc	30,00	= euro 57.000,00
<b>stalla per manze e vitelli (foglio 15, mapp. 301 sub. 1):</b>				
- tettoia cuccette:				
mq	532,00	x euro/mq	175,00	= euro 93.100,00
- tettoia corsia di alimentazione:				
mq	403,00	x euro/mq	150,00	= euro 60.450,00
- vitellaia:				
mq	180,00	x euro/mq	150,00	= euro 27.000,00
<b>edificio residenziale</b>				
- abitazione al p.t. con cantina al p.si (foglio 15, mapp. 300 sub. 3):				
mq	109,00	x euro/mq	300,00	= euro 32.700,00
- abitazione al p.t. con cantina al p.si (foglio 15, mapp. 300 sub. 4):				
mq	113,00	x euro/mq	300,00	= euro 33.900,00



Totale B)	= euro 1.099.200,00
-----------	---------------------

### B2. Laboratorio agronomico e magazzino

laboratorio agronomico (foglio 9, mapp. 15 sub. 11):

mq	260,00	x euro/mq	200,00	= euro	52.000,00
----	--------	-----------	--------	--------	-----------

fabbricato destinato a magazzino (foglio 9, mapp. 15 sub. 10):

mq	590,00	x euro/mq	150,00	= euro	88.500,00
----	--------	-----------	--------	--------	-----------

Totale B)	= euro 140.500,00
-----------	-------------------

### C. due fabbricati a servizio del pozzo irriguo

- fabbricato dell'impianto di sollevamento e cabina elettrica (foglio 15, mapp. 293) :

mq	16,00	x euro/mq	200,00	= euro	3.200,00
----	-------	-----------	--------	--------	----------

- fabbricato del gruppo di pompaggio (foglio 15, mapp. 310):

mq	11,00	x euro/mq	200,00	= euro	2.200,00
----	-------	-----------	--------	--------	----------

- terreno con vasca di accumulo acqua, classif. "Dotazioni territoriali di secondo livello" 8f. 15, mapp. 102):

mq	5.735,00	x euro/mq	5,00	= euro	28.675,00
----	----------	-----------	------	--------	-----------

Totale C)	= euro 34.075,00
-----------	------------------

### D. terreni agricoli

(fogl. 15, mapp. 37, 39, 42, 43, 46 parte, 47, 48 parte, 51, 52, 55, 56,

57, 60, 70, 238, 306, 307, 332, 334, 355 – tot. ha 38.18.91)

p.p.	501,17	x euro/p.p.	4.000,00	= euro	1.754.095,00
------	--------	-------------	----------	--------	--------------

Totale D)	= euro 2.004.680,00
-----------	---------------------

### E. terreno edificabile

- porzione classif. "Ambito per nuovo insediamento prevalentemente residenziale n. 35" (foglio 9, mapp. 7):

mq	26.380,00	x euro/mq	5,25	= euro	138.495,00
----	-----------	-----------	------	--------	------------

- porzione classif. "Dotazioni territoriali di secondo livello" (foglio 9, mapp. 552):

mq	8.089,00	x euro/mq	5,25	= euro	42.467,25
----	----------	-----------	------	--------	-----------

Totale E)	= euro 180.962,25
-----------	-------------------

Sommano in totale	= euro 4.319.267,25
-------------------	---------------------

Arrotondati a	euro 4.319.000,00
---------------	-------------------

(diconsi euro quattromilionitrecentodiciannovemila/00)

Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 28 giugno 2018.

L.C.S.

Il perito stimatore

(ing. Enrico Montanari)



Allegati:

1. documentazione catastale;
2. copia pratiche edilizie;
3. estratto delle N.T.S. del P.S.C.;
4. documentazione fotografica.