

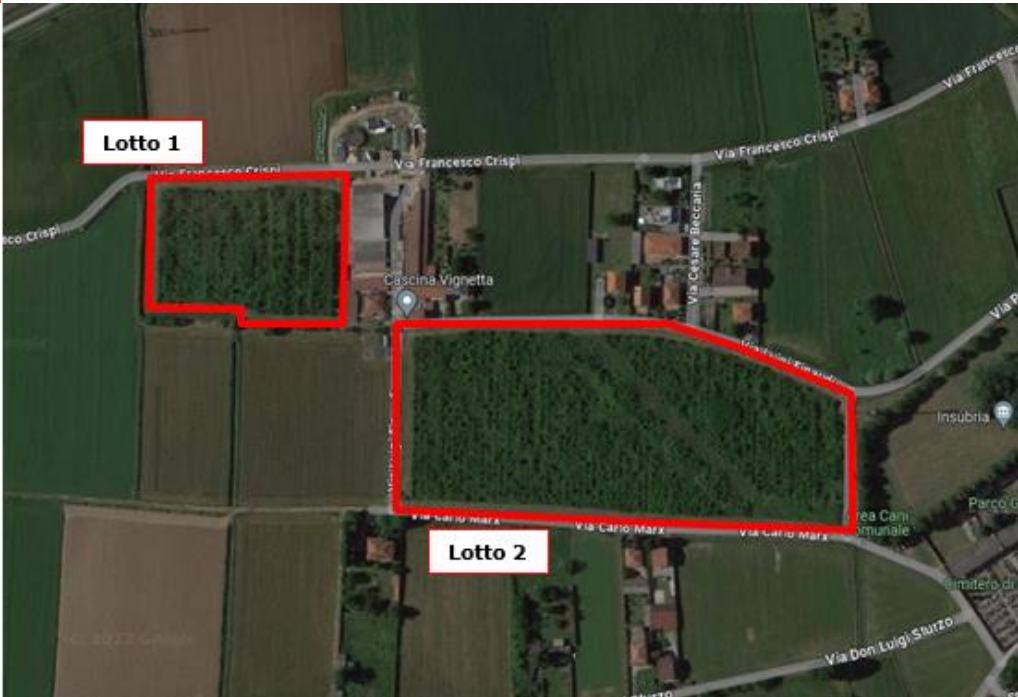
inc. n.517/2023
AdC.n.166569 del 29/08/2023

oggetto

Relazione Tecnico Estimale per la determinazione del valore
venale all’attualità delle aree di proprietà dell’ASST Papa
Giovanni XXIII site a Marcallo con Casone ed identificate al
NCT al foglio 5 particelle 57, 452, 537, 538, 886, ai fini di una
eventuale alienazione mediante procedura di pubblica asta.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - PEC:
upt_milano@pce.agenziaterritorio.itAdC



committente

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII
– Gestione Tecnico Patrimoniale – Piazza OMS, 1 – 24127 BERGAMO

A.d.C. N. 166569 del 29/08/2023

Relazione Tecnico Estimale per la determinazione del valore venale all'attualità delle aree di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII site a Marcallo con Casone ed identificate al NCT al foglio 5 particelle 57, 452, 537, 538, 886, ai fini di una eventuale alienazione mediante procedura di pubblica asta.

INDICE

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	2
1 Ubicazione e Descrizione del bene	2
1.1 Notizie di carattere generale.....	2
1.2 Ubicazione.....	3
1.3 Descrizione del bene	4
1.4 Identificazione catastale	8
1.5 Consistenza	11
PARTE SECONDA	11
2 Descrizione tecnico-legale del bene	11
2.1 Quadro urbanistico vigente.....	11
2.2 Applicazioni norme cogenti.....	11
2.3 Descrizione urbanistica	11
2.4 Servitù e altri diritti reali.....	16
2.5 Stato locativo.....	16
2.6 Provenienza.....	16
PARTE TERZA.....	16
3 Processo di valutazione.....	16
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	16
3.2 Scopo della stima	18
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare.....	18
3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	26
3.5 Determinazione all'attualità valore venale Terreni a destinazione Agricola	27
3.6 Precedenti valutazioni	39
CONCLUSIONI	39

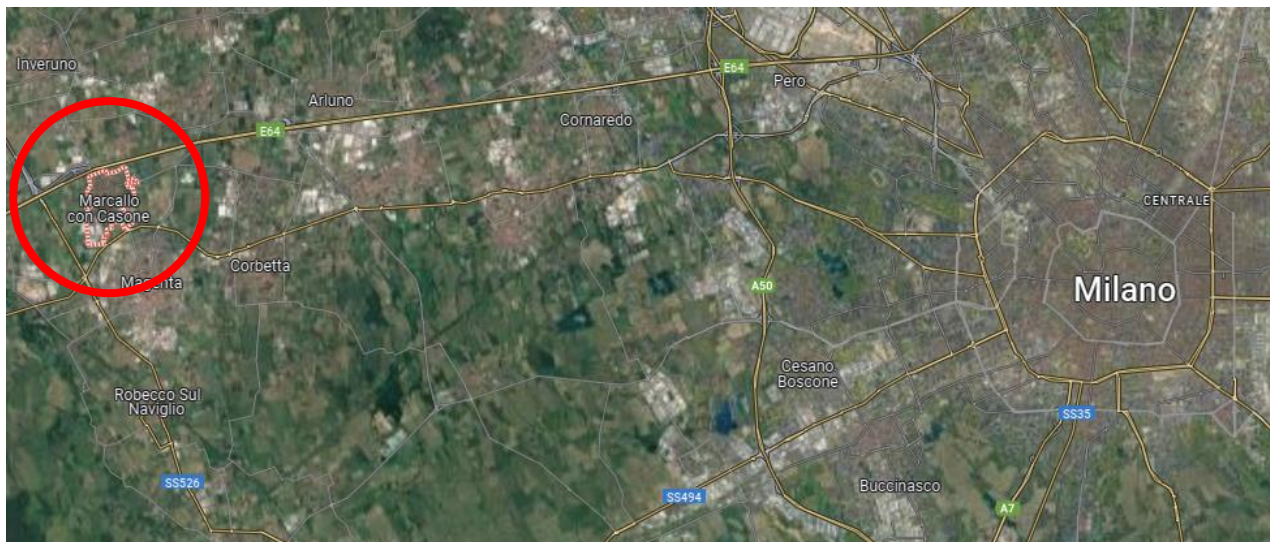
PREMESSA

L' Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII – Gestione Tecnico Patrimoniale (da ora ASST), ha manifestato con nota prot. n.36962 del 07/06/2023 (ns.prot. 127102 del 21/06/2023) alla scrivente Agenzia, la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima del compendio immobiliare di sua proprietà, composto da terreni rurali siti in Comune di Marcallo con Casone ed identificati al catasto terreni al foglio 5 mappali 57, 452, 537, 538, 886 (quota di 1/1 per le particelle 452 e 538; quota 1/2 per le particelle 57, 537 e 886).

A tale richiesta è stato dato immediato corso mediante Accordo di Collaborazione sottoscritto tra l'ASST e l'Agenzia delle Entrate – U.P. Milano – Territorio, identificato con prot. n. 166569 del 29/08/2023 relativo alla fornitura dei richiesti servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica. Viene pertanto redatta la presente relazione di stima, avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale del Podere sopra indicato, ai fini di una possibile alienazione mediante asta pubblica.

PARTE PRIMA**1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE****1.1 Notizie di carattere generale**

Il compendio in oggetto si trova nel Comune di Marcallo con Casone, comune di oltre 6.000 abitanti, parte della città metropolitana di Milano, posto nelle immediate vicinanze delle più conosciute cittadine di Magenta e Corbetta, ad una distanza di circa 30 chilometri ad ovest del capoluogo di provincia.



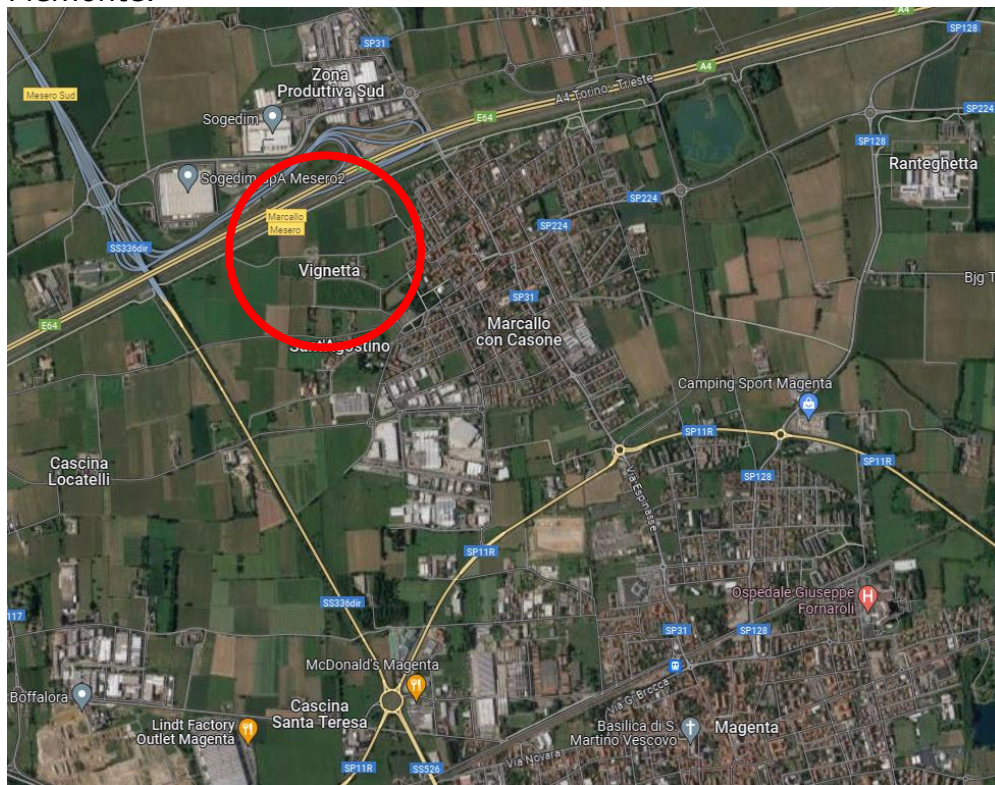
Il territorio comunale comprende oltre al centro abitato di Marcallo, la frazione di Casone, da cui risulta fisicamente separato dalla sede autostradale della A4 Milano-Torino, a cui si aggiungono le località di Sant'Agostino e Vignetta.

Marcallo con Casone non ha una propria stazione ferroviaria, la linea FFSS Milano-Novara-Torino (tratto ad alta velocità), passa poco distante con fermata a Magenta. Il comune risulta pertanto raggiungibile veicularmente dal capoluogo mediante la già citata autostrada A4 uscita Mesero-Marcallo, e la Strada Provinciale 11 Milano-Novara, oltre a diverse linee di trasporto pubblico locale su ruote. Recenti infrastrutture come la SS 336 dir, hanno dato slancio alla zona collegandola in modo più rapido ed agevole all'Aeroporto internazionale di Malpensa ed all'intera rete autostradale nazionale.

I comuni confinanti o di prima corona risultano essere Magenta, Mesero, Ossona, Boffalora sopra Ticino, Santo Stefano Ticino e Bernate Ticino.

1.2 Ubicazione

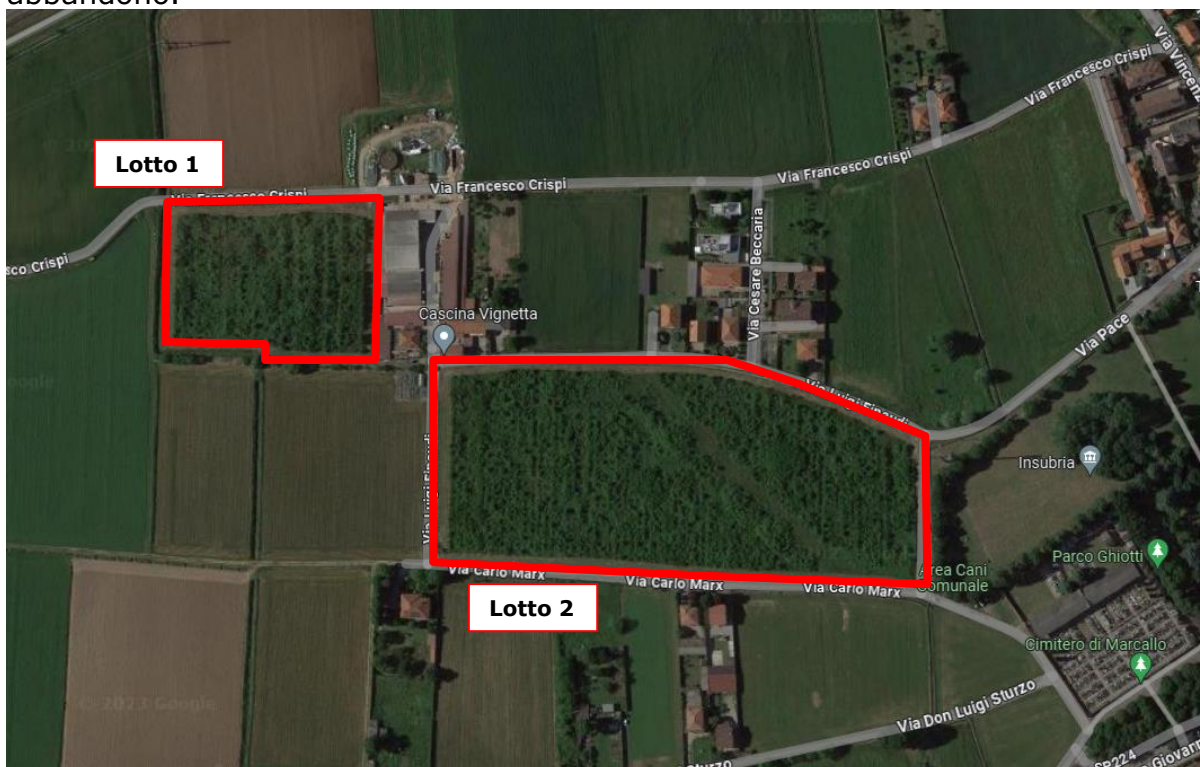
Il compendio oggetto della presente valutazione risulta posizionato nel settore di territorio comunale posto ad ovest del centro abitato principale, a sud della sede autostradale della A4 Milano-Torino in località Vignetta, nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Boffalora sopra Ticino, nell'ampia zona ancora profondamente agricola che separa i centri abitati in prossimità del Parco del fiume Ticino, che costituisce il confine tra le regioni Lombardia e Piemonte.



La zona, risulta caratterizzata dalla presenza di ampie estensioni di aree ad uso agricolo al confine delle zone preservate ed adibite a coltivazioni e boschi lungo il fiume Ticino.

1.3 Descrizione del bene

Come già accennato, l'immobile in valutazione è costituito da due appezzamenti di terreno di forma approssimativamente rettangolare irregolare in parte delimitati dalle strade e dalle vicinali campestri che si sviluppano intorno al podere individuato dalla Cascina Vignetta. I suddetti appezzamenti di terreno, sviluppanti complessivamente una superficie catastale pari a mq. 52.150, si presentano pianeggianti e con residui di preesistenti coltivazioni di essenze arboree ed arbustive. Tuttavia, come confermato da mail della ASST del 21/03/24, le suddette particelle non sono più oggetto da tempo di regolare locazione e quindi di normale coltivazione confermando un generale stato di abbandono.



Più precisamente:

- Il Lotto 1, composto dalla particella 57 di mq. catastali 12.680 di forma approssimativamente rettangolare posto in aderenza con il lato minore ai fabbricati costituenti la Cascina Vignetta, risulta accessibile direttamente dalla via Francesco Crispi lungo il lato nord, mentre per i restanti lati confina con altri appezzamenti coltivati.
- Il Lotto 2, composto dalle particelle 452, 537, 538 e 886 per mq. 39.470 catastali, di forma irregolare approssimativamente rettangolare, risulta fisicamente delimitato e direttamente accessibile a nord e ad ovest dalla via Luigi Einaudi, ad est dalla via Al Cimitero, e a sud dalla via Carlo Marx. In prossimità dell'incrocio tra via Luigi Einaudi e via Carlo Marx, è ubicato un piccolo manufatto adibito a cabina enel, costruito nel 2006 e successivamente censito al NCEU nel 2012.

A tale proposito si precisa di aver reperito informazioni ed immagini dal sistema informatico dell'Agenzia SIT (mappe wegis, ortofoto, viste esterne) sufficienti a predisporre un'adeguata indagine preliminare esterna del bene, oltre ad informazioni e fotografie aggiornate fornite dalla proprietà con mail del 21/03/24, senza necessità di esperire pertanto un sopralluogo diretto.



Vista ovest del Lotto 2 (mapp.537 e a seguire mapp.538) dalla via C.Marx angolo L.Einaudi (Google maps 10/2022)



Vista est del Lotto 2 (mapp.452 e a seguire mapp.538) dalla via C.Marx angolo via Al Cimitero (Google maps 10/2022)



Vista del mapp.57-Lotto 1 dalla via Carlo Marx angolo via Einaudi (Google maps 10/2022)



NCEU Particella 886

Per la precisa individuazione ed identificazione della proprietà in oggetto si prosegue con il successivo punto 1.4 riferito alla ricognizione catastale.

Con mail del 21/03/24, la proprietà ha trasmesso le fotografie di seguito riportate che hanno confermato lo stato di abbandono specificando quanto segue:

- *attualmente i terreni sono liberi e non vi è in essere alcun contratto di locazione;*
- (.....)
- *con il rilievo eseguito in data 25.01.2024 è stato possibile accertare che i terreni sono in disuso da diversi anni, il che ha comportato l'espandersi incontrollato degli alberi da legname pregiato in essi piantati, con ampio sviluppo di infestanti e rovi; infatti è avvenuto che a seguito del primo taglio per ricavarne il legname pregiato (eseguito parecchi anni fa da precedente proprietario), il terreno è stato lasciato incontrollato fino a diventare un bosco fitto e inaccessibile, per cui il taglio del legname non può portare reddito;*
- *al fine di coltivare i terreni, il futuro acquirente sarà costretto a farsi carico di importanti interventi volti a rendere la terra nuovamente seminabile.*

(.....)

Al fine di quantificare il costo della pulizia del fondo che permetterà di renderlo nuovamente seminabile, abbiamo contattato un'azienda agricola della zona che ci ha stimato un costo unitario di 3.500,00 €/ha per intervenire con: macinatura forestale, macinatura in profondità di 25/30 centimetri, fresatura.

Particella 57



Particella 537



Particella 538



1.4 Identificazione catastale

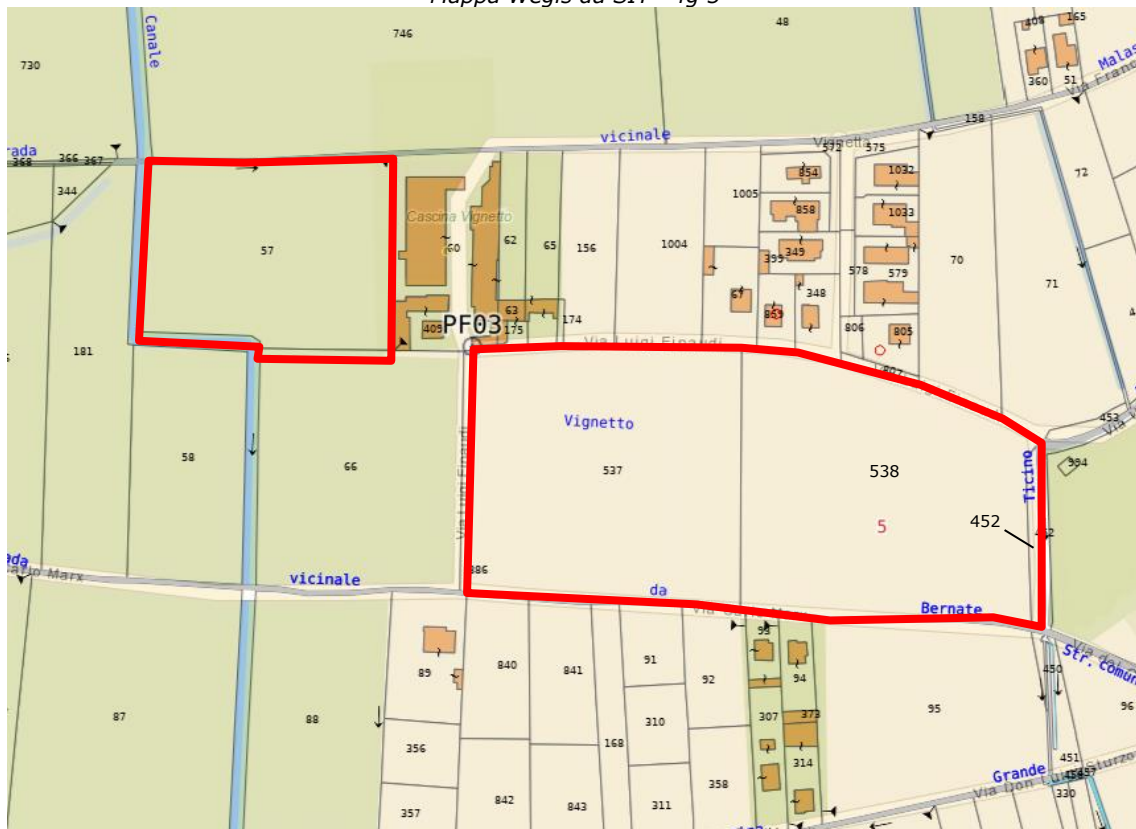
Gli immobili in valutazione risultano identificati al catasto terreni e catasto urbano del comune di Marcallo con Casone come di seguito riportato:

Catasto Terreni - Comune di MARCALLO CON CASONE (E921) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 5 Particella 57 Partita: 2546	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.1	Superficie: 12.680 m²	1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1000/2000 deriva dall'atto 1) 2. AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII (CF 04114370168) sede in BERGAMO (BG) Diritto di: Proprieta' per 1000/2000 deriva dall'atto 2)	Dati identificativi: Impianto meccanografico del 02/01/1974 1) SUCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] (BG) Registrazione Volume 88888 n. 179517 registrato in data 14/04/2023 - Trascrizione n. 5307.2/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 28/04/2023. 2) SUCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] (CR) Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023
Foglio 5 Particella 452	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.1	Superficie: 456 m²	AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII (CF 04114370168) sede in BERGAMO (BG) Diritto di: Proprieta' per 1/1 deriva dall'atto 1)	Dati identificativi: Impianto meccanografico del 02/01/1974 1)SUCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] (CR) Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023
Foglio 5 Particella 537	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.1	Superficie: 19.730 m²	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 1) 2. AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII (CF 04114370168) sede in BERGAMO (BG) Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 2)	Dati identificativi: Impianto meccanografico del 02/01/1974 1). SUCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 179517 registrato in data 14/04/2023 - Trascrizione n. 5307.2/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 28/04/2023. 2) SUCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

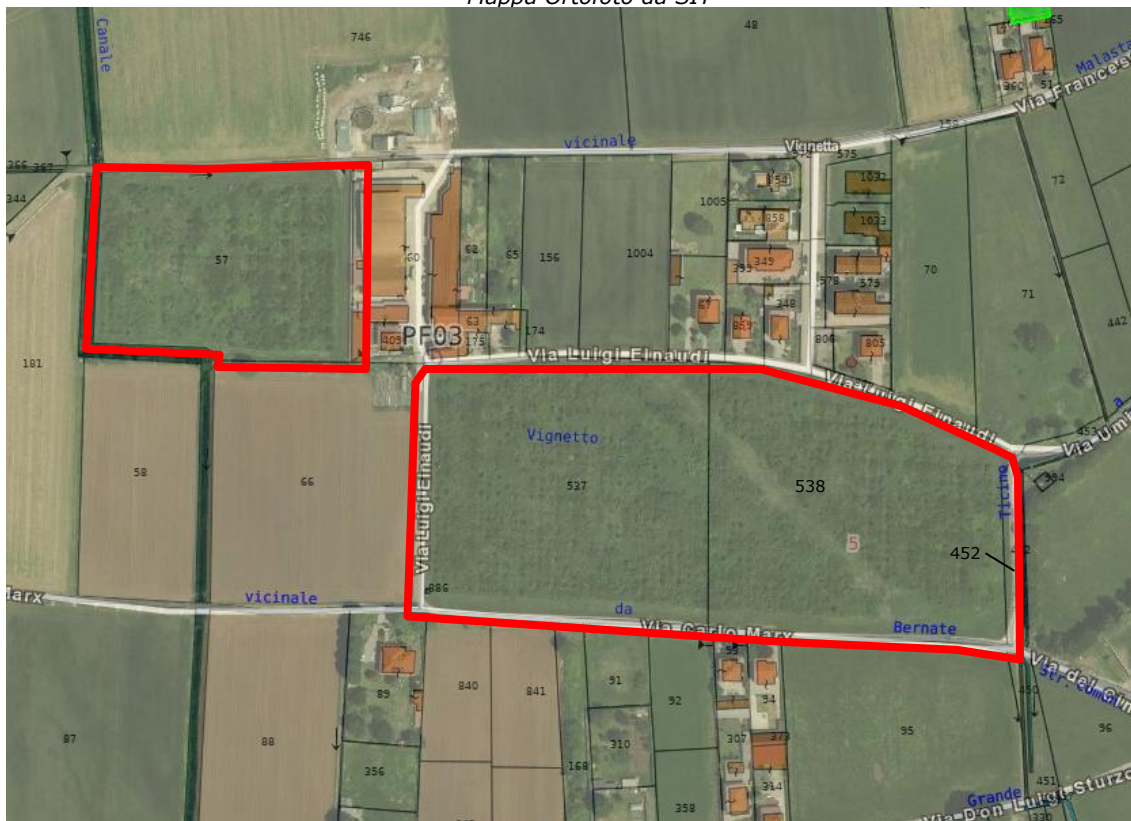
				Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023
Foglio 5 Particella 538	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.1	Superficie: 19.279 m ²	AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII (CF 04114370168) sede in BERGAMO (BG) Diritto di: Proprieta' per 1/1 deriva dall'atto 1)	Dati identificativi: Impianto meccanografico del 02/01/1974 1) SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023
Foglio 5 Particella 886	Particella con qualità: ENTE URBANO Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Superficie: 5 m ²		Tipo Mappale del 06/12/2012 Pratica n. MI0866264 in atti dal 06/12/2012 presentato il 05/12/2012 (n. 866264.1/2012)
Consistenza complessiva mq.		52.150		

Catasto Urbano - Comune di MARCALLO CON CASONE (E921) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consist.:	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 5 Particella 886 Via CARLO MARX snc PT	categoria D/1 ^a) a) D/1: Opifici Rendita euro 20,00 COSTITUZIONE del 10/12/2012 Pratica n. MI0871078 in atti dal 10/12/2012 COSTITUZIONE (n. 7879.1/2012) VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2013 Pratica n. MI0581797 in atti dal 05/11/2013 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 132909.1/2013)		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 1) 2. AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII (CF 04114370168) sede in BERGAMO (BG) Diritto di: Proprieta' per 1/2 deriva dall'atto 2)	Dati identificativi: Impianto meccanografico del 02/01/1974 1). SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 179517 registrato in data 14/04/2023 - Trascrizione n. 5307.2/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 28/04/2023. 2) SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023

Mappa Wegis da SIT – fg 5



Mappa Ortofoto da SIT



1.5 Consistenza

Di seguito si riporta la consistenza catastale delle particelle oggetto di valutazione, riportata nella banca dati di quest'Ufficio.

Fg 5, particelle indicate nella nota di richiesta - TERRENI		
	Particelle	Totale catastali mq
Lotto 1	57	12.680
Lotto 2	452	456
	537	19.730
	538	19.279
	886	5
	Tot. Lotto 2	39.470
	Totali in valutazione - TERRENI	52.150

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro urbanistico vigente

Il comune di Marcallo con Casone è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2011. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, gli atti del PGT hanno acquisito piena efficacia, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenuta con il BURL N.42 - Serie Avvisi e Concorsi del 19/10/2011, ed al contempo hanno cessato di avere efficacia i documenti del precedente strumento urbanistico.

In seguito, si sono succedute le seguenti Varianti al PGT:

- Variante approvata con delibera CC n.24 del 29/07/2013;
- Variante approvata con delibera CC n.40 del 25/11/2014;
- Variante -SUAP _ Edificio produttivo via Einstein, approvata con delibera CC n.21 del 02/07/2015;
- Variante al DdP e al PdS, approvata con delibera CC n.7 del 28/03/2019;
- Ultima Variante per approvazione rettifiche e correzioni errori materiali degli atti costituenti il PGT, approvata con delibera CC n.42 del 15/12/2022 e pubblicazione sul BURL n. 24 del 14/06/2023.

2.2 Applicazioni norme cogenti

Non sono in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative all'utilizzo del bene.

2.3 Descrizione urbanistica

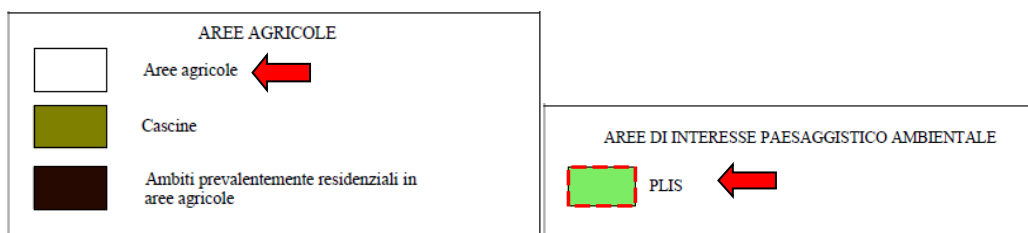
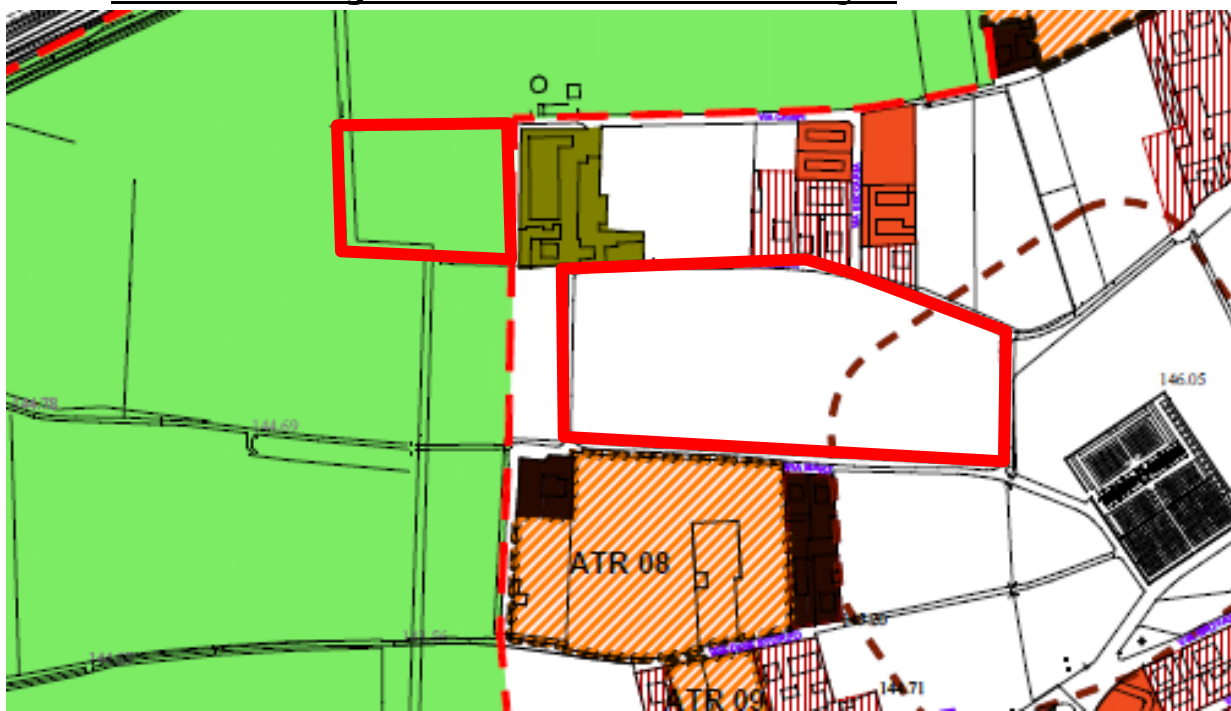
2.3.1 Generalità

Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti, autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- il **Documento di piano**, che individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città;
 - il **Piano dei servizi**, che è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale;
 - il **Piano delle regole**, che norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati.
- L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di piano avviene di norma attraverso i **Piani attuativi comunali**, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
- Sulla base dell'analisi del vigente strumento urbanistico aggiornato, si rileva che le aree oggetto di valutazione sono inserite nel PdR in Ambito Agricolo interno al Parco Adda, parzialmente vincolate all'interno della fascia di rispetto fluviale del canale Muzza. Si riportano di seguito le immagini prese dalle rispettive tavole del PR e del PS e le relative NTA.

2.3.2 Destinazione Urbanistica

Dal **Piano delle Regole** – tav.3.0A PPiano delle Regole



Dalle NTA del **Piano delle Regole**

ART . 26 AREE AGRICOLE

1. Ai sensi della vigente normativa regionale, nelle aree agricole sono ammesse le attività e gli interventi di cui all'art 27 delle presenti NTA, in funzione esclusiva della conduzione del fondo, delle opere destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

2. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni della autorità competente; le nuove costruzioni destinate a tali allevamenti devono rispettare la distanza stabilita dai Servizi competente dell'ASL dai limiti di zona e da edifici residenziali esistenti.

3. Deve essere inoltre verificata la dotazione minima di area per ogni quintale di bestiame vivo.

4. E' vietata l'apertura di nuove cave salvo quanto disposto dal Piano Cave Provinciale.

5. E' consentita la realizzazione di impianti temporanei di cantierizzazione connessi con gli interventi TAV/ITAC nella parte sud/est del tracciato autostradale, nella zona compresa tra l'autostrada TO-MI e la S.P. n.224 così come definiti in sede di conferenza di servizi dell'anno 2000.

6. Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di qualificazione colturale e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono assoggettati ad approvazione del piano agricolo aziendale da parte dello SPAFA (servizio provinciale agricoltura e foreste e alimentazione) e dall'Amministrazione comunale.

7. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui a destinazione agricola entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua, secondo i rapporti stabiliti dal successivo art. 27. La richiesta di costruzione di impianti e attrezzature produttive e di quelle necessarie all'allevamento di animali, di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli operatori agricoli singoli o associati, deve essere corredata da un piano aziendale, disposto dallo SPAFA che dimostri la conformità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali dell'azienda all'interno del territorio comunale e alle specifiche esigenze produttive.

8. Non è subordinata a concessione né autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

9. Non è consentita la realizzazione di alcun tipo di recinzione se non nel caso di documentata necessità in relazione alla specifica attività agricola svolta; in tale caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali; non sono ammessi manufatti in muratura di qualsiasi natura e funzione, le recinzioni piene realizzate in opera o prefabbricate.

10. Prescrizioni particolari: oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è consentito:

- abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano un particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico, secondo i disposti sotto specificati. Si considerano di particolare valore tutti gli alberi radicati sul territorio aventi m. 1 di altezza dal suolo, un diametro non inferiore a cm. 15, con l'esclusione di essenze infestanti, delle essenze da frutto e delle colture boschive a rotazione;
- costruire nuove strade veicolari, salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle strettamente necessarie alla conduzione del fondo;
- effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo;
- intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio dei Genio Civile o da altro ufficio competente;
- esercitare ai di fuori delle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuori strada o con veicoli e motore;
- costituire discariche di terreni di sterro, macerie ed altri materiali di rifiuto;

- impermeabilizzare spazi aperti, cortili, viali ecc. mediante manti bitumati e cementizi ecc. senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

11. Escluse le colture boschive a rotazione e gli impianti florovivaistici, nella formazione di nuovi boschi estensivi si devono impiegare specie autoctone e spontaneamente presenti nelle formazioni boschive locali con l'esclusione di specie infestanti. Al fine di costituire un bosco equilibrato anche nella mescolanza delle essenze, é fatto divieto, nei nuovi rimboschimenti, esclusa la realizzazione di filari, di impiegare una sola specie. Pertanto tutti i nuovi rimboschimenti devono essere eseguiti con l'impiego di più specie, seguendo la composizione delle associazioni forestali già spontaneamente presenti sul territorio. Tale prescrizione non si applica a impianti florovivaistici e alle colture a rotazione.

12. Lo svolgimento dei lavori agricoli di seguito elencati deve rispettare le prescrizioni seguenti:

- La pratica della concimazione con "liquame" é consentita solo se seguita dalla aratura e interrimento entro le 24 ore dalla distribuzione;

- La pratica della fertirrigazione é vincolata all'utilizzo di liquame sottoposto a trattamenti di "stabilizzazione".

13. II trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi della presente normativa, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a vincolo "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

ART. 27 INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE AGRICOLE

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05.

2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

5. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

6. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

8. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

9. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

ART. 28 PRESUPPOSTI SOGGETTIVI E OGGETTIVI

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato

esclusivamente: a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito; b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

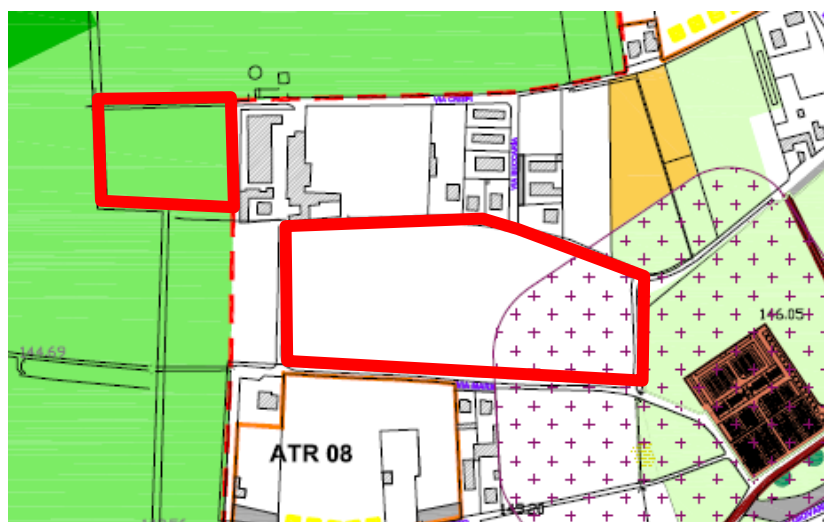
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della LR 12/05.

ART. 33 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuate nel perimetro del P.L.I.S., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli edifici esistenti. Per tutti gli altri interventi eccedenti le normali pratiche colturali, si rimanda alla specifica normativa del PLIS.

Dal **Piano dei Servizi** – Tav 2.2° Piano dei Servizi



SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE
SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE DI USO PUBBLICO

Fascia di rispetto cimiteriale

SERVIZI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

PLIS

Tenuto conto della destinazione funzionale per gli immobili in valutazione, ad uso agricolo, non si ravvisano particolari vincoli, in quanto l'ordinaria fascia di rispetto cimiteriale e l'inserimento nel PLIS, non costituiscono impedimento alla normale attività agricola.

2.4 Servitù e altri diritti reali

L'Azienda Committente non ha fornito documentazione inerente specifica servitù, pertanto ai fini valutativi il bene in esame viene ritenuto libero da qualsiasi vincolo, peso o gravame.

2.5 Stato locativo

L'Azienda Committente ha specificato con mail del 21/03/24 che il bene risulta non locato e non coltivato da diversi anni, pertanto ai fini valutativi il bene in esame viene ritenuto libero da qualsiasi vincolo locativo.

2.6 Provenienza

Il bene, per la relativa quota di competenza (quota di 1/1 per le particelle 452 e 538; quota 1/2 per le particelle 57, 537 e 886), è pervenuto ad ASST a seguito di:

- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [REDACTED] del 12/01/2023 Sede CREMA (CR) Registrazione Volume 88888 n. 476381 registrato in data 31/10/2023 - Trascrizione n. 14362.3/2023 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/11/2023

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

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

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

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

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

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

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

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

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

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

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

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare all'attualità il più probabile:

- valore di mercato del compendio composto da terreni liberi a destinazione agricola siti in Marcallo con Casone e censiti al catasto terreni al foglio 5 particelle 57, 452, 537, 538, 886. Tutto ciò, al fine di acquisire una valutazione sul valore di mercato da utilizzare per la futura procedura di alienazione mediante asta pubblica.

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

Mercato dei Terreni - Sintesi¹

Nel quarto trimestre del 2023 si stabilizza l'andamento tendenziale del mercato dei terreni dopo le riduzioni rilevate nel semestre precedente. Si arresta così il progressivo rallentamento degli scambi iniziato a partire dalla metà del 2022. Con oltre 40.000 ettari di terreni compravenduti il livello complessivo degli scambi risulta in linea con quello rilevato nell'omologo trimestre dell'anno precedente (-0,2%). Sul piano territoriale i dati si presentano piuttosto differenziati. I tre mercati di maggior peso, vale a dire Sud, Isole e Nord Est esibiscono dinamiche di crescita comprese tra il 3% e l'8%, laddove nei restanti mercati si registrano cali significativi che nel caso nelle regioni centrali sfiorano il 12%.

L'analisi dei volumi di scambio dei terreni, distinguendone la destinazione nei limiti delle informazioni disponibili, evidenzia l'intensificarsi di una tendenza negativa per il segmento dei terreni edificabili con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% nel periodo

¹ Pubblicazioni OMI: Statistiche: Terreni nel IV trimestre 2023

ottobre-dicembre 2023. Il dato è attribuibile soprattutto ai cali registrati nelle regioni del Nord Ovest (-40,7%) e del Centro (-36,5%).

Il mercato dei terreni in Italia

I terreni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel quarto trimestre del 2023, dopo i cali registrati nei precedenti trimestri dell'anno, il mercato dei terreni risulta nel complesso sostanzialmente stabile con una variazione totale delle superfici scambiate pari, su base tendenziale, a -0,2% (Tabella 1). La serie storica dei dati trimestrali dal 2011 (Figura 1) mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle altre tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; forse l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato e che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020. Alla forte crescita post-pandemica ha fatto seguito una flessione nella compravendita di fabbricati e terreni.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati⁴

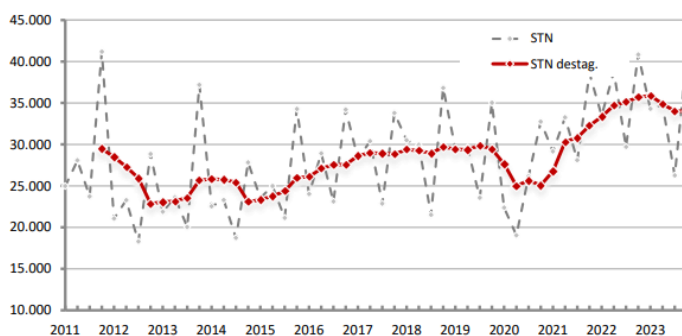
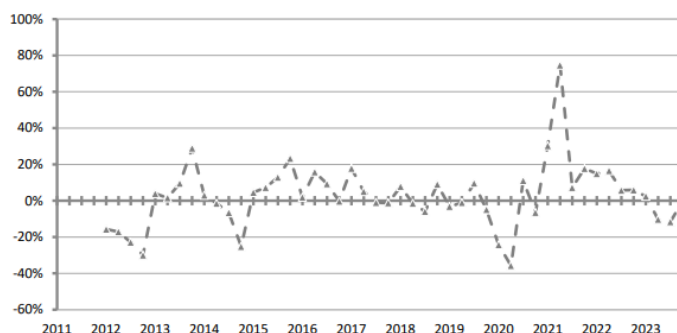


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



I dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo lungo tutto il 2022, con uno stacco evidente tra i primi due trimestri e gli ultimi due (Figura 2). Il primo trimestre 2023 si apre con segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022 mentre nel secondo e terzo trimestre si assiste a una flessione significativa che coinvolge tutti i comparti e i territori. Il quarto trimestre 2023 si chiude con una sostanziale stabilità delle superfici di particelle terreni scambiate. Come già anticipato, a livello nazionale

(Tabella 1) la dinamica tendenziale delle superfici scambiate fa segnare, un valore in linea con quello rilevato alla fine del 2022. Sul piano territoriale i dati si presentano piuttosto differenziati. I tre mercati di maggior peso, vale a dire Sud, Isole e Nord Est esibiscono dinamiche di crescita comprese tra il 3% e l'8%, laddove nei restanti mercati si registrano cali significativi che nel caso nelle regioni centrali sfiorano il 12%.

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	Var % STN III 23/III 22	Var % STN IV 23/IV 22
Nord Ovest	7.711	6.489	6.140	3.862	7.209	-9,1%	-6,5%
Nord Est	7.430	5.667	5.693	4.316	7.751	-11,0%	4,3%
Centro	7.298	5.137	5.824	4.861	6.438	-24,8%	-11,8%
Sud	10.517	10.223	9.612	7.369	10.834	-6,3%	3,0%
Isole	7.874	6.782	7.503	5.839	8.511	-7,0%	8,1%
Italia	40.830	34.297	34.772	26.247	40.744	-11,6%	-0,2%

Nella Tabella 2 vengono approfonditi due aspetti specifici che aiutano a interpretare il mercato: le dimensioni dei beni compravenduti e i soggetti coinvolti.

Ancora una volta si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino in termini di superfici medie compravendute valori significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, in particolare nelle Isole e al Centro (superficie quasi doppia). Si osserva inoltre, in controtendenza con quanto rilevato nell'ultimo trimestre, come le superfici medie risultino in crescita significativa in entrambi i segmenti passando da una media di 0,83 ha per atto a 0,92 per le persone fisiche e da 1,45 a 1,56 per gli altri soggetti.

Tabella 2: STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,72	1,02	0,78	72,9%	27,1%
Nord Est	0,96	1,81	1,17	59,7%	40,3%
Centro	0,90	1,97	1,11	65,0%	35,0%
Sud	0,87	1,32	0,93	78,7%	21,3%
Isole	1,24	2,17	1,37	77,1%	22,9%
Italia	0,92	1,56	1,03	71,6%	28,4%

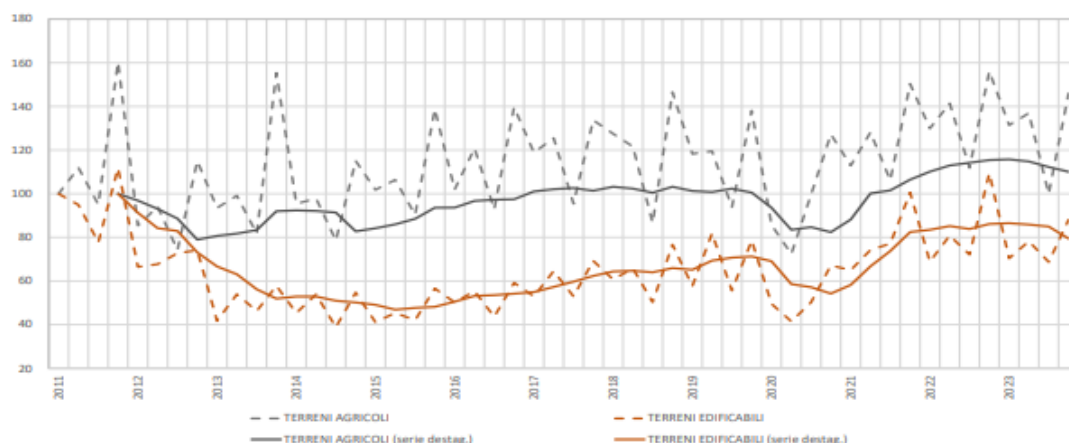
Terreni agricoli e terreni edificabili

In questo paragrafo si presentano i volumi di scambio dei terreni, sempre in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione, nei limiti delle informazioni disponibili². Il grafico in Figura 3

² Essendo la tipologia di terreno (agricolo, edificabile, ecc.) un'informazione desumibile esclusivamente dal codice del negozio inserito in sede di registrazione dell'atto, le statistiche qui presentate sono il risultato di una stima,

descrive, in termini di numeri indice, assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite. I due segmenti principali, agricolo ed edificabile, il cui andamento destagionalizzato si è divaricato ad inizio della serie tendono negli anni più recenti ad essere piuttosto correlati, con maggiori oscillazioni cicliche nell'ambito dell'agricolo.

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri più recenti, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili³) e a una quarta residuale⁴. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano quasi il 95% della superficie compravenduta. Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti evidenziano andamenti molto diversificati. In particolare, il mercato agricolo, dopo i ripetuti cali dei trimestri precedenti, si mantiene su un livello di scambi leggermente superiore rispetto a quello dell'omologo periodo 2022 (+0,5% su base tendenziale). Nel segmento edificabile prosegue invece e anzi si intensifica la tendenza negativa con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% del periodo ottobre-dicembre

mediante la quale sono state estese le distribuzioni del sottoinsieme dei soli atti incrociati (mediamente pari all'80% circa) con gli archivi del Registro all'insieme complessivo degli atti trascritti. La stima viene aggiornata ad ogni trimestre sulla base degli ultimi dati disponibili a seguito del verificarsi di ulteriori incroci (evento tendenzialmente limitato all'ultimo mese del trimestre). Sebbene le variazioni legate a tale procedura siano contenute il dato, da questo punto di vista, può considerarsi stabile solo nel trimestre successivo a quello di prima pubblicazione.

³ Si tratta quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli in base agli strumenti urbanistici; può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc..

⁴ Si tratta di un'aggregazione residuale (e poco rilevante dal punto di vista quantitativo, inferiore all'1% del totale STN) che mette insieme i terreni compravenduti con tipologie di negozio (codice utilizzato nella nota di registro) che non consente di classificarlo nelle tre specificate.

2023. Anche l'andamento relativo ai terreni non classificabili come agricoli né come edificabili mostra un segno negativo che sfiora il -9%.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

COMPRAVENDITA TERRENI	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
TERRENI AGRICOLI	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%
TERRENI EDIFICABILI	1.828	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	728	1006	564	460	663	15,5%	-8,9%
ALTRO	108	91	75	77	128	-40,7%	18,0%
TOTALE	40.830	34.297	34.772	26.247	40.744	-11,4%	-0,2%

Nelle tabelle che seguono l'analisi si concentra sulle due principali aggregazioni, rispettivamente terreni agricoli (Tabella 4 e Tabella 5) e terreni edificabili (Tabella 6 e Tabella 7), con riferimento alle singole aree territoriali. In entrambi i segmenti è osservabile una certa differenziazione nella dinamica delle singole aree. Vale, almeno per i terreni agricoli, quanto già osservato con riferimento alla Tabella 1. Per i terreni edificabili al contrario si osserva una contrazione significativamente più pronunciata degli scambi, rispetto al dato complessivo, nel Nord Ovest (-40,7%) e nel Centro (-36,5%). Occorre evidenziare il dato di segno opposto che si osserva nelle regioni del Mezzogiorno dove, in controtendenza rispetto al resto del Paese, le transazioni relative ai terreni edificabili sono aumentate: nel caso del Sud in particolare tale incremento, sempre in termini di superfici compravendute, ha sfiorato il +20%. Il dato sulle superfici medie per singolo atto (Tabella 5 e Tabella 7) conferma come la differenza tra gli acquisti da parte di persone non fisiche e di persone fisiche, già precedentemente rilevata, risulti più pronunciata nel caso dei terreni edificabili dove, all'opposto rispetto ai terreni agricoli, gli acquisti di persone non fisiche sono prevalenti anche dal punto di vista numerico. Nel confronto con il trimestre precedente risulta in aumento la dimensione media dei terreni agricoli oggetto di compravendita, mentre rimane sostanzialmente stabile quella dei terreni edificabili.

Tabella 4: Terreni agricoli – STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima)

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
Nord Ovest	6.997	5.958	5.688	3.516	6.701	-9,6%	-4,2%
Nord Est	6.963	5.378	5.360	3.997	7.240	-9,7%	4,0%
Centro	6.804	4.870	5.423	4.562	6.103	-26,5%	-10,3%
Sud	10.022	9.763	9.221	7.018	10.279	-5,6%	2,6%
Isole	7.380	6.059	7.159	5.463	8.048	-7,7%	9,1%
Totale	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%

Tabella 5: Terreni agricoli - STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,89	1,56	1,00	75,2%	24,8%
Nord Est	1,18	2,78	1,51	61,5%	38,5%
Centro	1,07	2,85	1,34	67,4%	32,6%
Sud	1,07	1,92	1,16	82,0%	18,0%
Isole	1,40	2,19	1,49	83,4%	16,6%
Totale	1,10	2,22	1,26	74,9%	25,1%

Tabella 6: Terreni edificabili - STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima)

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
Nord Ovest	517	311	265	245	307	-4,4%	-40,7%
Nord Est	383	202	260	223	380	-27,9%	-0,9%
Centro	306	149	271	194	194	38,7%	-36,5%
Sud	376	340	286	270	449	-8,0%	19,4%
Isole	241	170	202	222	252	-3,1%	4,7%
Totale	1.824	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%

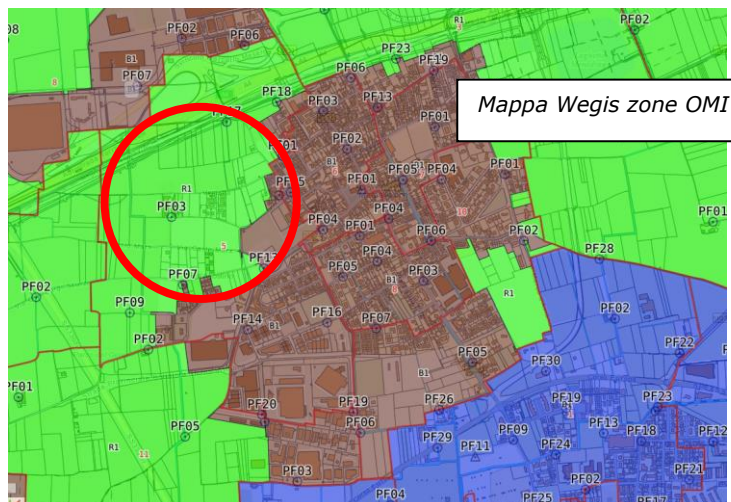
Tabella 7: terreni edificabili- STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,13	0,44	0,25	29,7%	70,3%
Nord Est	0,11	0,58	0,33	18,4%	81,6%
Centro	0,17	0,45	0,29	33,3%	66,7%
Sud	0,13	0,57	0,26	34,3%	65,7%
Isole	0,11	0,69	0,26	30,1%	69,9%
Totale	0,13	0,54	0,28	28,9%	71,1%

Indicatori di mercato

- Osservatorio del Mercato Immobiliare

Ai soli fini di una maggior compiutezza e completezza di esposizione, descrizione del territorio e del relativo mercato immobiliare nel quale è inserito il bene in valutazione, si riportano, seppur non utilizzati nel processo estimale, i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da quest'Ufficio



Mappa Wegis zone OMI

mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si rileva, per il comune di Marcallo con Casone relativo al 2° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato) quanto di seguito riportato.

Semestre: 2023/2 Zona: R1 - ZONA RURALE	Destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva	Zone: Tutte
---	---	-------------

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	O	P	1550	1850	L	5	6	L
Ville e Villini	N	-	1300	1550	L	3.9	5	L
Box	N	P	840	1100	L	3.6	4.9	L
Abitazioni civili	O	P	1500	1650	L	4.8	6	L
Abitazioni civili	N	-	1200	1500	L	3.7	5	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Negozi	N	P	990	1400	L	5.2	6.7	L
Magazzini	N	P	395	540	L	2.4	3.3	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Uffici	O	P	990	1300	L	4.9	6.1	L

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
			Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	N	P	540	740	L	3	4.1	L
Capannoni industriali	N	P	540	640	L	3.2	4.1	L
Laboratori	N	P	640	690	L	3.9	4.5	L

Valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2023

La Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano ha deliberato nella seduta del 10/01/2023 i seguenti valori agricoli medi, il Comune di Marcallo con Casone rientra nella regione agraria N. 4.

Tale indicazione viene riportata ai soli fini del completamento dell'indagine. Risulta infatti opportuno specificare che i V.A.M. sono stati inseriti solo a titolo informativo ed al solo fine di indicare la Regione Agraria di appartenenza del bene in esame, in quanto la Sentenza di Corte Costituzionale n. 181/2011 ha dichiarato l'incostituzionalità delle valutazioni delle aree agricole attraverso i V.A.M., impiegati ai fini della quantificazione dell'indennità d'esproprio.

REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

La Città Metropolitana di Milano, costituita da 134 Comuni, è suddivisa in 8 regioni agrarie.

REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI

Basiglio, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzano sull'Adda, Vaprio d'Adda.

REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESE: 27 COMUNI

Arese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Cornaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI

Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

REGIONE AGRARIA N. 6 – PIANURA TRA LAMBRO ED ADDA: 31 COMUNI

Bellinzago Lombardo, Bussero, Carpiano, Cassano d'Adda, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Liscate, Locate Triulzi, Mediglia, Melegnano, Melzo, Opera, Pantigliate, Paullo, Pessano con Bornago, Pioltello, Pozzuolo Martesana, Rodano, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Settala, Tribiano, Trucuzzano, Vignate, Vizzolo Predabissi.

REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA TRA TICINO E LAMBRO: 28 COMUNI

Abbiategrosso, Albairate, Assago, Basiglio, Besate, Binasco, Bubbiano, Buccinasco, Calvignasco, Casarile, Cislino, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Lacchiarella, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozzero, Pieve Emanuele, Robecco sul Naviglio, Rosate, Rozzano, Trezzano sul Naviglio, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

REGIONE AGRARIA N. 8 – PIANURA DI CODOGNO: 1 COMUNE

San Colombano al Lambro.

N°	TIPI DI CULTURA	REGIONE AGRARIA N. 1	REGIONE AGRARIA N. 2	REGIONE AGRARIA N. 3	REGIONE AGRARIA N. 4	REGIONE AGRARIA N. 5	REGIONE AGRARIA N. 6	REGIONE AGRARIA N. 7	REGIONE AGRARIA N. 8
1	SEMINATIVO	6,16	6,16	6,16	6,03	6,60	5,93	5,81	4,94
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,31	7,31	7,31	7,81	8,33	8,07	7,49	6,35
3	PRATO	6,16	6,16	6,16	6,03	6,60	5,93	5,81	4,94
4	PRATO IRR. O A MARCITA	7,31	7,31	7,31	7,81	8,33	8,07	7,49	6,35
5	ORTO	8,53	8,53	8,53	7,59	8,22	7,60	7,28	7,62
6	ORTO IRRIGUO	13,43	13,95	13,43	12,54	14,43	13,21	11,92	12,05
7	FRUTTETO (2)	8,43	8,43	8,45	=	10,00	9,67	=	9,03
8	VIGNETO (2)	6,68	6,68	6,68	=	=	=	=	7,29
9	VIGNETO DOC (2)	0,00	0,00	0,00	=	=	=	=	12,26
10	INCOLTO PRODUTTIVO	3,02	3,02	3,02	2,81	3,48	3,08	2,66	2,71
11	PIOPPETO (2)	5,64	5,64	5,64	5,07	6,40	6,19	4,87	5,06
12	BOSCO (2)	3,12	3,12	3,12	2,89	3,45	3,03	2,73	2,81
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	15,62	15,62	15,62	13,95	16,26	14,61	13,39	12,90
14	RISAIA	=	=	=	=	8,41	8,15	7,56	=

3.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

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

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile:

- valore di mercato dei due lotti di terreno così come identificati ai punti 1.3 e 1.5 della presente relazione, siti a Marcallo con Casone, ai fini di una vendita mediante procedura di pubblica asta da parte di ASST.

La suddetta ASST ha precisato con mail del 21/03/24 quanto segue:

(.....)

Attualmente i terreni sono liberi e non vi è in essere alcun contratto di locazione;

- *con il rilievo eseguito in data 25.01.2024 è stato possibile accertare che i terreni sono in disuso da diversi anni, il che ha comportato l'espandersi incontrollato degli alberi da legname pregiato in essi piantati, con ampio sviluppo di infestanti e rovi; infatti è avvenuto che a seguito del primo taglio per ricavarne il legname pregiato (eseguito parecchi anni fa da precedente proprietario), il terreno è stato lasciato incontrollato fino a diventare un bosco fitto e inaccessibile, per cui il taglio del legname non può portare reddito;*
- *al fine di coltivare i terreni, il futuro acquirente sarà costretto a farsi carico di importanti interventi volti a rendere la terra nuovamente seminabile.*

(.....)

Al fine di quantificare il costo della pulizia del fondo che permetterà di renderlo nuovamente seminabile, abbiamo contattato un'azienda agricola della zona che ci ha stimato un costo unitario di 3.500,00 €/ha per intervenire con: macinatura forestale, macinatura in profondità di 25/30 centimetri, fresatura.

Sulla base delle specifiche sopra riportate fornite dall'Azienda committente, si ritiene che il valore venale dei terreni in oggetto, ritenuta ormai compromessa la coltivazione in essere a legname pregiato, sarà determinato considerando i valori riscontrati sul mercato per la compravendita di terreni ad uso seminativo mediante l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, detraendo dal valore stimato il costo sopra indicato, relativo all'approntamento dei suddetti terreni mediante i lavori di sistemazione descritti.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile, infatti il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita, inoltre tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

Si è pertanto effettuata una ricerca riguardante il mercato delle compravendite e locazioni di immobili paragonabili a quello in esame, nel comune di Marcallo con Casone e nella macroarea circostante riuscendo a rilevare dati sufficienti relativi a compravendite di beni simili, rendendo possibile l'applicazione di metodologia diretta.

Tutto ciò premesso, considerando il compendio in parola ai fini valutativi come costituito in parte da destinazioni ordinarie come i terreni destinati ad un uso agricolo, è possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo.

Inoltre, si precisa di aver considerato il compendio costituito dall'insieme dei terreni agricoli, possibilmente frazionabile in lotti di minor consistenza al fine di poter riscontrare atti di C/V di beni simili.

Si è pertanto ipotizzato un subject costituito dalla sola particella 538 di mq 19.279, al fine di considerare un valore unitario relativo al diritto di piena proprietà, oltre che un segmento immobiliare molto più dinamico e quindi con una maggiore possibilità di intercettare atti di C/V utili alla determinazione del valore del bene in esame.

3.5 Determinazione all'attualità valore venale Terreni a destinazione Agricola

In merito alla valutazione dei terreni aventi destinazione agricola, fatto presente che dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento svolta è emersa nel comune di Marcallo con Casone, una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, la cui metodologia viene di seguito esplicitata.

Si fa presente che poiché le quotazioni OMI non sono disponibili per i terreni agricoli, queste non vengono considerate nell'MCA e quindi non risulta presente il test di ammissibilità.

Market Comparison Approach (MCA) per terreni agricoli

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni agricoli, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le

caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;

2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)

Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con i terreni in oggetto. Eventuali differenziazioni in alcune caratteristiche verranno armonizzate attraverso i parametri correttivi meglio spiegati in seguito. Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati nel prosieguo della perizia. I comparabili individuati riguardano atti di compravendita di terreni con destinazione urbanistica agricola e ubicati nel medesimo comune del subject.

Comparabile C_a

Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma rettangolare regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona nord-ovest del territorio comunale nella frazione di Casone a nord della sede della autostrada Milano-Torino. Più precisamente risulta posizionato nelle immediate vicinanze al confine con il comune di Boffalora sopra Ticino e risulta accessibile dalla via San Carlo. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS.

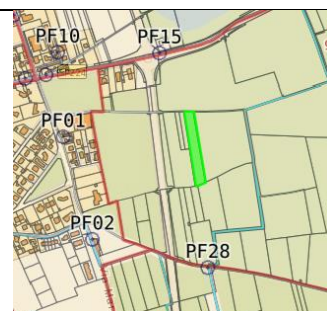


Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		PV002021004517
Prezzo (€):		12.000,00
Data dell'atto:		01/04/2021
Comune:		Marcallo con Casone
Indirizzo	Toponimo	Via San Carlo
	Numero civico	/
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	2
	Particella	1
	Subalterno	/

Comparabile C_b

Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma rettangolare regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona est del territorio comunale in località C.na Bianca. Risulta accessibile dalla strada vicinale San Marco. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS.

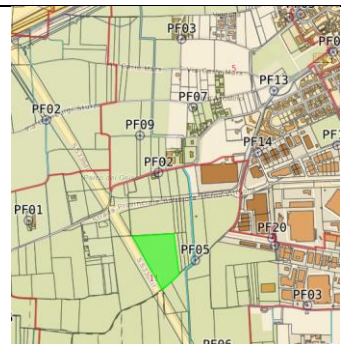


Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		PV002022006876
Prezzo (€):		30.000,00
Data dell'atto:		19/05/2022
Comune:		Marcallo con Casone
Indirizzo	Toponimo	Vicinale San Marco
	Numero civico	/
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	9
	Particella	65
	Subalterno	/

Comparabile C_c

Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma irregolare approssimativamente trapezoidale e giacitura pianeggiante ubicato in zona ovest del territorio comunale in località Campaccio a sud del subject. Più precisamente risulta posizionato in aderenza alla SS 336 dir da cui risulta accessibile come anche da altre direttrici al nucleo urbano principale. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS.

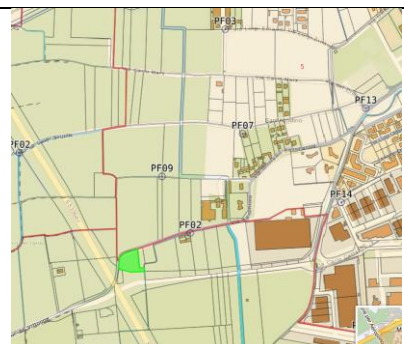


Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		PV002022013181
Prezzo (€):		160.000,00
Data dell'atto:		21/09/2022
Comune:		Marcallo con Casone
Indirizzo	Toponimo	SS 336 dir
	Numero civico	/
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	11
	Particella	253
	Subalterno	/

Comparabile C_a

Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma irregolare definita dall'aderenza alle sedi viarie, e giacitura pianeggiante ubicato in zona ovest del territorio comunale nelle vicinanze dell'abitato principale a sud del subject. Più precisamente risulta posizionato in posizione angolare delimitato dalle sedi della SS336 dir e la SP Boffalora Ticino-Vittuone (via Savonarola). Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS.

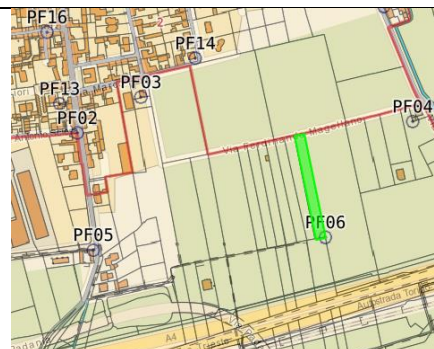


Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		PV002022013182
Prezzo (€):		21.000,00
Data dell'atto:		21/09/2022
Comune:		Marcallo con Casone
Indirizzo	Toponimo	SP Boffalora Ticino - Vittuone
	Numero civico	/
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	11
	Particella	225
	Subalterno	/

Comparabile C_e

Destinazione della coltura/Descrizione:

Appezzamento di terreno costituito da un'unica particella catastale a seminativo di forma rettangolare regolare allungata e giacitura pianeggiante ubicato in zona nord-est del territorio comunale in località Casone. Più precisamente risulta accessibile dalla via Ferdinando Magellano. Nel PGT risulta identificato in zona a Verde agricolo interno al PLIS.



Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		PV002023003113
Prezzo (€):		11.000,00
Data dell'atto:		07/03/2023
Comune:		Marcallo con Casone
Indirizzo	Toponimo	Via Ferdinando Magellano
	Numero civico	/
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	3
	Particella	177
	Subalterno	/

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Seminativo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie	m ²
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	in forte declivio	0
	in lieve declivio	1
	pianeggiante	2
Forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Esposizione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2

Tali caratteristiche vengono qui di seguito dettagliate.

Accessibilità: si qualifica il fatto che il lotto abbia accesso diretto da una strada, piuttosto che invece da campi adiacenti o da strade poco percorribili. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: ottimo, normale, scarso.

Ottimo: quando è direttamente accessibile da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Normale: quando l'accesso avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m;

Scarso: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. Il particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Giacitura: normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

In lieve declivio – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

In forte declivio – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Forma geometrica: fattore che valuta la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);

Irregolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).

Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione/ubicazione: con questa caratteristica si valuta la posizione del terreno rispetto alla sua vicinanza o meno alle principali vie di comunicazione, che possono facilitare il trasporto delle materie e prodotti. La vicinanza a tali vie di comunicazione incide infatti

sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e quindi sul valore del terreno. Non si considerano però plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Scarsa: il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 km dalle vie di comunicazione principali;

Normale: il terreno è ubicato nel raggio di 5 – 10 km da tali vie di comunicazione;

Ottima: il terreno è entro 5 km dalle principali vie di comunicazione.

Si precisa che solo nel presente caso in mancanza di caratteristica specifica si è utilizzata l'opzione **Esposizione** al fine di considerare la caratteristica di vincolo urbanistico "**interno al PLIS**". Indicando con la dicitura "normale" la presenza del vincolo PLIS relativamente ai terreni agricoli, e con "ottima" la mancanza del suddetto vincolo PLIS.

Vengono quindi riportate nel seguito le tabelle dell'analisi condotta tramite MCA.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

[illegible]

Tabella dei dati

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

TABELLA "B" - DATI													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore		
c1	Consistenza	Superficie (mq)	2.380,00	Superficie (mq)	6.000,00	Superficie (mq)	28.240,00	Superficie (mq)	3.200,00	Superficie (mq)	2.660,00	Superficie (mq)	19.279,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	scarsa	0,00	ottima	2,00	ottima	2,00	scarsa	0,00	normale	1,00
c3	Giacitura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00
c4	Forma geometrica	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	normale	1,00	scarsa	0,00	ottima	2,00	ottima	2,00	normale	1,00	normale	1,00
c6	Esposizione	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00	ottima	2,00

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I coefficienti dei prezzi impliciti sono quelli ordinariamente rilevati dal mercato.

CARATTERISTICHE			Coeff. K/Ci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia		Unità di misura	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x p/omln	€/mq	4,09	4,09	4,09	4,09	4,09	
c2	Accessibilità	Kc2X/Pci	€	600,00	1.500,00	8.000,00	1.050,00	550,00	
c3	Giatura	Kc3X/Pci	€	600,00	1.500,00	8.000,00	1.050,00	550,00	
c4	Forma geometrica	Kc4X/Pci	€	600,00	1.500,00	8.000,00	1.050,00	550,00	
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5X/Pci	€	600,00	1.500,00	8.000,00	1.050,00	550,00	
c6	Esposizione	Kc6X/Pci	€	600,00	1.500,00	8.000,00	1.050,00	550,00	

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: up_milano@agenziaterritorio.it

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

"Nella Tabella ""D"" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA									
IMMOBILE IN STIMA (Subject)									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Caratteristica	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce
N.	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi
c1	16.899,00	69.103,72	13.279,00	54.300,74	-9.961,00	-40.732,71	16.079,00	65.750,56	16.899,00
c2	1,00	600,00	1,00	1.500,00	-1,00	-8.000,00	-1,00	-1.050,00	1,00
c3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	0,00	0,00	1,00	1.500,00	-1,00	-8.000,00	-1,00	-1.050,00	0,00
c6	1,00	600,00	1,00	1.500,00	1,00	8.000,00	1,00	1.050,00	1,00
CORREZIONE DEL PREZZO									
$\sum \Delta P_i$	70.303,72		58.800,74		-48.732,71		64.700,56		88.936,06
P_c	12.000,00		30.000,00		180.000,00		21.000,00		11.000,00
$P_c + \sum \Delta P_i$	82.303,72		88.800,74		111.267,29		85.700,56		79.936,06
1° SINTESI									
$P_{c\text{ corretto}}$	4,27		4,61		5,77		4,45		4,15
$\Delta_{medio} \%$	-8,17%		-0,88%		24,06%		-4,30%		-10,75%
Esito 1° sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Scartato		Accettato		Scartato
2° SINTESI									
$P_{c\text{ corretto}}$	4,27		4,61				4,45		
$\Delta_{medio} \%$	-3,83%		3,83%				0,23%		
Esito 2° sintesi valutativa	Accettato		Accettato				Accettato		
Valore 1° sintesi (€)									
prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)									4,85
% di scostamento accettato									10%
Valore 1° sintesi (€)									83.647,35
Valore 2° sintesi (€)									
prezzo unitario medio 2° sintesi (€/mq)									4,44
Valore 2° sintesi (€)									85.598,76

di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui."

In conclusione, dall'analisi di mercato elaborata, delle caratteristiche posizionali dell'area, e come determinato attraverso il metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) sopra esposto si prevedono valori unitari di vendita per terreni agricoli a Marcallo con Casone pari a €/mq 4,44.

Il valore unitario sopra determinato si riferisce ad un subject a "seminativo" pronto alla coltivazione, al contrario le particelle in valutazione devono essere trattate e lavorate per rimediare alla condizione di abbandono degli ultimi anni e rendere possibile una normale ripresa dell'attività agraria. Sulla base delle indicazioni fornite dalla proprietà di detraggono pertanto i costi evidenziati e comunicati con mail del 21/03/24⁵, pari a €/mq 0,35 pervenendo al valore unitario di €/mq 4,44 - €/mq 0,35 = €/mq 4,00 in c.t.

Il suddetto valore unitario si riferisce ad un subject (part. 538) di proprietà di ASST per l'intero ed esterno al PLIS.

A questo punto è opportuno tenere presente ai fini estimali che alcune particelle (57, 537 e 886) risultano essere di proprietà di ASST solo per la quota di 1/2 in condivisione con privati, pertanto è necessario considerare che da tale presupposto ne consegue una ridotta fascia di mercato per lo scarso numero di possibili acquirenti interessati alla sola quota di 1/2, condizione che ne determina una ridotta commerciabilità del bene e/o spesso un'univocità obbligata del possibile acquirente. Tale condizione valutativa condiziona il relativo valore venale con una riduzione ordinaria quantificabile complessivamente in una percentuale del 25%.

Al risultato finale sopra riportato, valore dell'area in condizione di ordinaria piena proprietà, va pertanto applicato un coefficiente correttivo per le motivazioni sopra esposte pari in c.t. al 25%, pervenendo ad un valore unitario pari a:

€/mq 4,00 x 0,75 = €/mq 3,00.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei conteggi valutativi.

⁵ Al fine di quantificare il costo della pulizia del fondo che permetterà di renderlo nuovamente seminabile, abbiamo contattato un'azienda agricola della zona che ci ha stimato un costo unitario di 3.500,00 €/ha per intervenire con: macinatura forestale, macinatura in profondità di 25/30 centimetri, fresatura.

Dati identificativi:	Consistenza:	Quota di proprietà ASST	Valore unitario €/mq	Valore complessivo e della quota di 1/2 €
Foglio 5 Particella 57	Superficie: 12.680 m ²	1/2	€/mq 3,00 - 5% vincolo PLIS = €/mq 2,85	18.069,00 (36.138,00/2)
Foglio 5 Particella 452	Superficie: 456 m ²	1	€/mq 4,00	1.824,00
Foglio 5 Particella 537	Superficie: 19.730 m ²	1/2	€/mq 3,00	29.595,00 (59.190,00/2)
Foglio 5 Particella 538	Superficie: 19.279 m ²	1	€/mq 4,00	77.116,00
Foglio 5 Particella 886	Superficie: 5 m ²	1/2	€/mq 3,00 Non si considera ai fini valutativi la piccola cabina enel di cui alla cat. D/1	7,50 (15,00/2)
Totale	52.150			126.611,50

Qualora la proprietà consideri l'eventualità di una vendita in blocco, tenuto conto che la superficie lorda complessiva del bene, risulta essere pari a mq.52.150, al fine di considerare l'economia di scala, si ritiene possibile ipotizzare una riduzione del valore complessivo sopra determinato, di una percentuale pari in c.t. al 10%, pervenendo al seguente valore complessivo:

$$€ 126.611,50 * 0,90 = € 113.950,35.$$

3.6 Precedenti valutazioni

Non sono state effettuate precedenti valutazioni da parte dello scrivente Ufficio relativamente al bene in esame.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 166569 del 29/08/2023 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - UP Milano - Territorio e l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII - Gestione Tecnico Patrimoniale. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione di cui alla nota n. 36962 del 07/06/2023 (ns.prot. 127102 del 21/06/2023), consiste in una stima finalizzata alla determinazione all'attualità del più probabile valore venale di un compendio di sua proprietà a destinazione agricola costituito da due lotti adiacenti come descritti al punto 1 della presente relazione, siti in Comune di Marcallo con Casone ed identificati al catasto terreni al foglio 5 mappali 57, 452, 537, 538, 886 (quota di 1/1 per le particelle 452 e 538; quota 1/2 per le particelle 57, 537 e 886), ai fini di una possibile vendita mediante asta pubblica da parte da ASST.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto si riassume quanto segue:

- Oggetto di valutazione è il compendio agricolo composto da due lotti di terreno adiacenti identificati al NCT del comune di Marcallo con Casone al foglio 5 mappali 57, 452, 537, 538, 886 della consistenza complessiva di mq. 52.150.
- Lo strumento urbanistico di riferimento per la presente valutazione all'attualità, risulta essere la Variante al PGT del Comune di Marcallo con Casone, pubblicata sul BURL N.24 - Serie Avvisi e Concorsi del 14/06/2023.
- Tale strumento urbanistico vincola le aree in "Aree agricole" di cui la particella 57 interna al PLIS.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, considerando il compendio in parola ai fini valutativi come costituito da destinazioni ordinarie come i terreni destinati ad un uso agricolo, è stato possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo mediante l'utilizzo di un metodo comparativo pluriparametrico MCA.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile in stima pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale oltre che libero da affittanze;
- A seguito di richiesta di informazioni, l'Istituto proprietario, con mail del 21/03/2024 ha precisato che i terreni in valutazioni erano liberi e privi di contratti agricoli in essere, evidenziandone lo stato di abbandono e la necessità di una pulizia del fondo che permetterà di renderlo nuovamente seminabile, al costo stimato pari a 3.500,00 €/ha.
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità dei due lotti di terreno agricolo adiacenti siti in località Vignette a Marcallo con Casone, ai fini di una eventuale alienazione mediante asta pubblica.

Tutto ciò premesso, è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali effettuate, quest'Ufficio ritiene come più probabile valore all'attualità;

- Particelle 57, 537 e 886 di proprietà ASST per la quota di 1/2: terreni agricoli per la consistenza complessiva pari a mq 32.415, € 47.671,50;
- Particelle 452 e 538 di proprietà ASST per la quota di 1/1 (intero): terreni agricoli per la consistenza complessiva pari a mq 19.735, € 78.940,00.
- Complessivamente € 126.611,50.

- Nell'eventualità di una vendita in blocco, è possibile considerare una eventuale possibile riduzione del suddetto valore pari al 10% pervenendo al valore di € 113.950,35.

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

IL CAPO AREA SERVIZI ESTIMATIVI E OMI
(Ing. Giuseppina Vigna)

IL DIRETTORE
(Ing. Gianluca Salamone)

n originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente