



COMUNE DI BELLUSCO

Provincia di Monza e della Brianza (MB)

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 4 del 26/02/2020

OGGETTO:	DONAZIONE DI N.1 TERRENO AL COMUNE DI BELLUSCO - ACCETTAZIONE.
-----------------	---

Adunanza Straordinaria in Prima convocazione – seduta Pubblica.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni in materia sono stati convocati alle ore 19.00 come da avviso (prot. n. 1229 del 21.02.2020) per la seduta odierna tutti i Consiglieri Comunali.

L'anno duemilaventi addì **ventisei**, del mese di **Febbraio** alle ore 19.25 nella sede delle adunanze risultano presenti alla discussione del presente punto all'ordine del giorno i signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
COLOMBO MAURO	X	GASLINI SIMONA	X
INVERNIZZI ROBERTO	X	BRAMBILLA MARINA LUIGIA	X
MISANI DANIELE	X	PAROLINI CINZIA	X
BENVENUTI MARIA	X	VEZZOLI AUGUSTO	X
STUCCHI STEFANO	X	FUMAGALLI PAOLO STEFANO	X
COLACI MONIA	X	DI VITA SIMONA	X
MAURI GIANNI	X		

Totale Presenti: 13 Totale Assenti: 0

Assume la presidenza **Il Presidente del Consiglio Comunale Roberto Invernizzi**.

Assiste la seduta **il Segretario Comunale Dott.ssa Francesca Zotti**.

E' altresì presente l'assessore esterno: Codecasa Leila Laura Giovanna.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto:

Per la trattazione vedasi verbale precedente deliberazione n. 3 della seduta del 26.02.2020.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il proprietario attuale, Sig. Alberto Parolini, con nota in data 20/02/2020, prot. 1185, ha manifestato la volontà, libera e consapevole, di donare al Comune di Bellusco un terreno di cui al Fig. 6, mapp. 75;
- Il Comune di Bellusco promuove da almeno 15 anni stili di vita sani e attiva progetti ad ampio raggio di promozione della salute legati alla pratica podistica (camminare e correre) in varie fasce di età. La varietà delle proposte e la cura con cui sono mantenuti i percorsi hanno attirato l'interesse di molti runners, podisti o semplici passeggiatori dai comuni limitrofi.
- Gli obiettivi declinati nel Documento Unico di Programmazione 2020/2022 sono:
 - Promuovere un progetto di sviluppo degli spazi aperti della cascina San Nazzaro, in accordo con i proprietari e facendo dell'abitato una tappa della rete sentieristica sovra-locale in fase di costituzione collaborazione con il Comune di Vimercate per potenziare la rete sentieristica verso l'istituto Omnicomprensivo con la riqualificazione del sentiero campestre che collega Bellusco con Vimercate.
 - Supportare la mobilità sostenibile, valorizzando ed estendendo l'attuale rete ciclopeditone e sentieristica al fine di promuovere una viabilità alternativa a quella pensata per le automobili.
 - Completare l'interconnessione delle piste ciclo pedonali con i paesi confinanti con la realizzazione di progetti già approvati che prevedono la connessione sentieristica con Mezzago e il nuovo attraversamento protetto della SP. 177 per collegare il Comune di Sulbiate;
- che l'Amministrazione Comunale ritiene obiettivo primario promuovere la cultura e l'aggregazione sul proprio territorio;
- la legge 15/05/1997, n. 127 ha semplificato la procedura di accettazione della liberalità;
- l'art. 13, co.1, della citata legge 127/97 ha previsto che: "l'art. 17 del codice civile e la legge 21 giugno 1896, n. 218, sono abrogati; sono altresì abrogate le altre disposizioni che prescrivono autorizzazioni per l'acquisto di immobili o per l'accettazione di donazioni, eredità o legati da parte di persone giuridiche, associazioni o fondazioni";
- l'accettazione della donazione contribuirebbe ad incrementare il patrimonio del Comune di Bellusco, funzionale al mantenimento dell'accessibilità e percorribilità della sentieristica, dotandola di spazi di riposo lungo il percorso;

Visto:

- l'istituto giuridico della donazione, la cui disciplina è prevista negli artt. 769 e seguenti del Codice Civile, impone che il Comune formalizzi il proprio intendimento con apposito atto deliberativo, il cui contenuto sarà successivamente trasfuso nell'atto pubblico, ai sensi dell'art. 782 del Codice Civile;
- la vigente normativa in materia di acquisto di immobili da parte degli enti territoriali, nello specifico Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 avente ad oggetto: "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111;
- legge 15 luglio 2011, n. 111: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 recante disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria";
- legge 24 dicembre 2012, n. 228 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)";
- decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16 marzo 2012 avente ad oggetto: "Modalità di attuazione dell'art. 12, co.1 del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111";

Considerato che:

- preliminarmente la disciplina è stata integrata con il D.M. 14/02/2014, e con la Circolare n. 19 del 23/06/2014;
- la Corte dei Conti (Lombardia 1162/2017/PAR) chiarisce che l'applicabilità della disciplina limitativa è data dalla presenza di un contratto il cui effetto traslativo, conseguenza immediata e diretta del rapporto giuridico, determini comunque un esborso finanziario a carico del soggetto pubblico (stessa sezione, n. 164/2013/PAR, e Veneto, deliberazione n. 14812013/PAR);
- la Corte dei Conti Piemonte (n. 154/2015/SRCPIE/PAR) conferma l'applicabilità alle sole acquisizioni discendenti direttamente da contratti ad effetti traslativi di diritti reali;
- la Corte dei Conti Lombardia (310/2015/PAR) specifica l'applicabilità ai soli casi in cui vi siano acquisti di immobili a fronte del pagamento di un prezzo;
- Il Decreto ministeriale e circolare esplicativa citati sono stati emanati con riferimento agli acquisti immobiliari di cui al comma 1 bis, e quindi non sono applicabili in via diretta agli acquisti degli enti locali, pur tuttavia hanno valenza ermeneutica fondamentale;
- il fatto che non vi siano oneri corrispettivi, elimina comunque alla radice ogni problematica al riguardo; in ottica di trasparenza, si procederà comunque alla preventiva pubblicazione in analogia a quanto previsto dall'art. 12, comma 1 ter, del D.L. n. 98/2011;

In merito invece ai presupposti, per quanto applicabili, di indispensabilità ed in dilazionabilità, si osserva che:

- sussiste obbligo di legge funzionale a perseguimento dei propri fini istituzionali ovvero obbligo di legge funzionale a concorrere al perseguimento di interessi pubblici generali meritevoli di intensa e specifica tutela: non è evento frequente poter disporre di immobili donati, e con l'attuale situazione della finanza pubblica, un simile evento è da opzionare immediatamente, ove conveniente;
- mancano di soluzioni alternative equipollenti, in termini di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa: non risultano altre opportunità senza oneri di acquisto;

Ritenuto di:

- Accettare la donazione al patrimonio comunale della particella di cui al Fg. 6, mapp. 75, atteso che trattasi di beni destinati alla collettività, assumendo a carico del bilancio comunale tutte le spese inerenti la medesima;

Visti gli artt. 42, 48 e 107 e riconosciuta la propria competenza in merito all'oggetto in quanto provvedimento discrezionale non rientrante nelle competenze dei responsabili dei servizi;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Con voti n. 13 favorevoli, n. 0 astenuti, n. 0 contrari resi da n. 13 Consiglieri presenti e votanti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la superiore proposta di deliberazione corredata dai conseguenti pareri e attestazioni di cui agli artt. 49, co.1, D.lgs. n. 267/2000 e 153, co.5, D.lgs. n. 267/2000, risultati favorevoli,

DELIBERA

1. di accettare la donazione meglio specificata in premessa, acquisendo al patrimonio comunale la particella di cui al Fg. 6, mapp. 75;
2. di dichiarare come valore commerciale della donazione € 437,60, come risulta dalla Perizia di stima redatta dal Responsabile del Settore LL.PP., Patrimonio, Manutenzioni, Ecologia;

3. di dar mandato ai competenti uffici comunali di predisporre tutti gli atti conseguenti finalizzati a far sì che i predetti immobili entrino a far parte del patrimonio disponibile dell'Ente;
4. di autorizzare il Responsabile del settore competente alla sottoscrizione dell'atto di donazione;
5. di esprimere gratitudine al donante per la liberalità posta in essere a favore del Comune di Bellusco;
6. di pubblicare il contenuto della presente deliberazione sul sito istituzionale dell'Ente, anche agli effetti di "preventiva notizia" in analogia a quanto previsto dall'art. 12, co.1 ter, del D.L. n. 98/2011 e s. m. e i., evidenziando che non necessitano ulteriori adempimenti non essendovi esborso monetario corrispettivo;
7. di dare atto che saranno a carico del Comune di Bellusco esclusivamente gli onorari del Notaio rogante, le spese di registrazione, trascrizione e voltura;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n. 13 favorevoli, n. 0 astenuti, n. 0 contrari resi da n. 13 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co.4 – D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ai fini di consentire una più celere acquisizione al patrimonio comunale.

Allegati: 1) pareri
2) perizia di stima

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

OGGETTO: DONAZIONE DI N.1 TERRENO AL COMUNE DI BELLUSCO - ACCETTAZIONE.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO
Arch. Alberto Carlo Bettini

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità contabile.

IL RESPONSABILE SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Giovanna Biella

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Roberto Invernizzi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Francesca Zotti

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata PUBBLICATA in data odierna all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

La stessa sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Addi, 04/03/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Francesca Zotti

Sommario

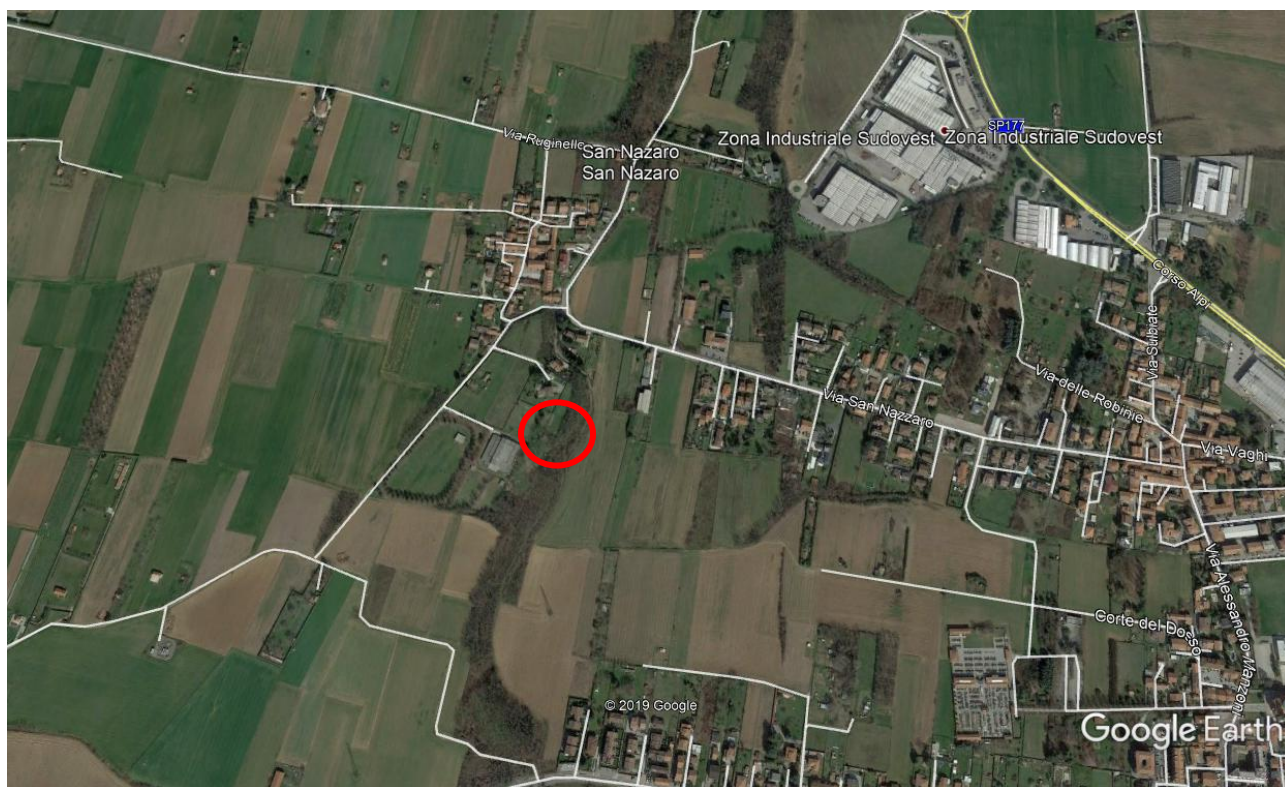
.....	1
CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO	3
IDENTIFICATIVI CATASTALI	4
DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PGT	5
MOTIVAZIONI DI ACQUISIZIONE.....	6
SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	7
INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO	7
LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA.....	9
Algoritmo di calcolo del valore.....	12
Specifiche tecniche per l’attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.....	12
Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità – ESEMPI:.....	15
VALORE DELL’AREA.....	16
CONCLUSIONI	17

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in agro del Comune di Bellusco, loc. Brasanina del Fg. 6 mappale 75 lungo la strada vicinale delle Gariole.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di “bosco ceduo” per tutti i lotti posti ad ovest della strada vicinale, mentre le aree poste a est della stessa hanno una destinazione a “seminativo”.

A poche centinaia di metri dal terreno in esame vi è l’agglomerato di San Nazzaro, caratterizzato da edilizia di tipo rurale, con qualche episodio di edilizia residenziale recente.

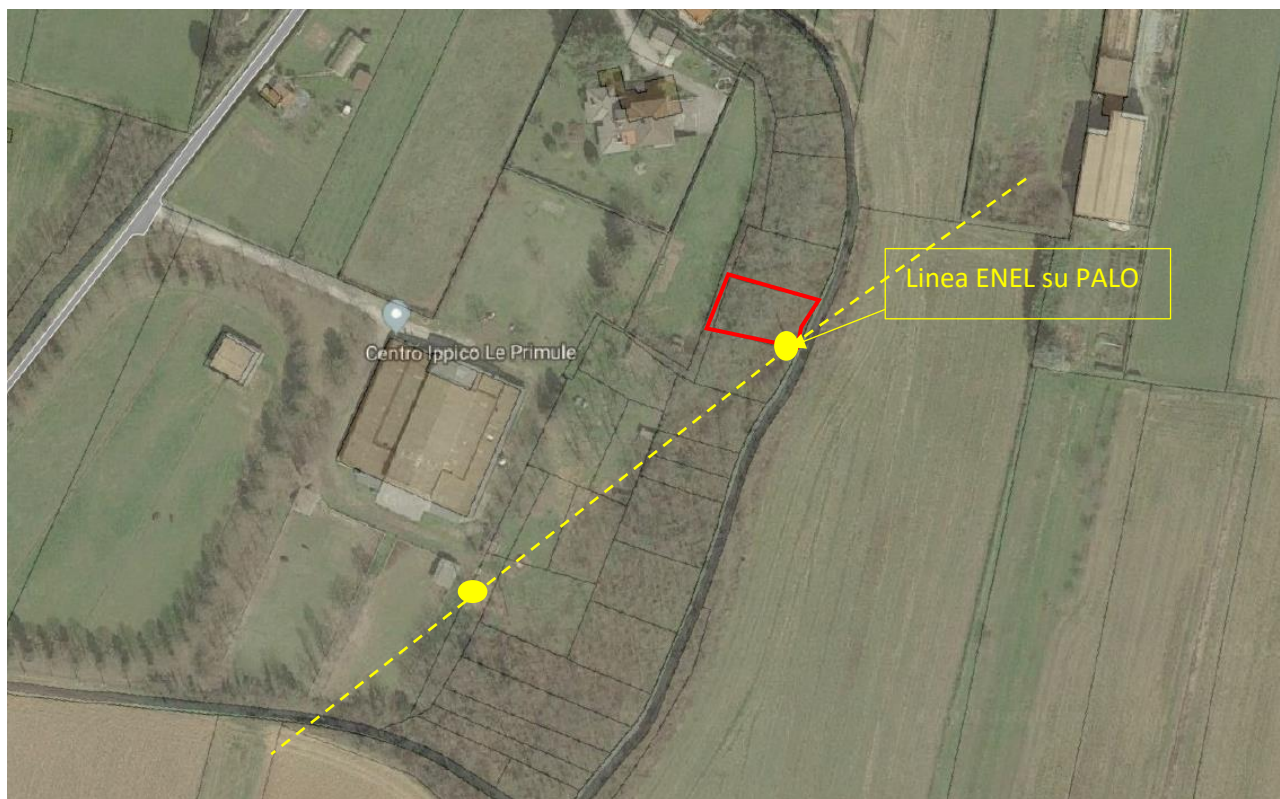


Detto terreno ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio. Il lato nord e sud, corrispondono ai lati più lunghi, mentre i lati ovest ed est quelli più corti. Confina per tutta la sua lunghezza del lato est con la strada vicinale denominata “ delle Gariole” da cui vi si accede.

La suddetta strada vicinale consente il collegamento in direzione nord con l’abitato di San Nazzaro (circa 250 metri) ed in direzione Sud con la strada Comunale di Via Milano (circa 550 metri).

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dalla destinazione urbanistica del PGT vigente ricade in zona “Boschiva” (agricola)

Alla data del sopralluogo (18/02/2020) il terreno si presentava “boscato” con essenze arboree del tipo robinia di circonferenza media di cm. 20, sul confine della proprietà, in prossimità della strada vicinale delle Gariole, è presente un Palo Enel n.367, a valle del sezionatore 77021, che impone una servitù di elettrodotto e anche una manutenzione costante in prossimità dell’area di servitù.



IDENTIFICATIVI CATASTALI

L’appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Bellusco al foglio 6 particella 75.

Dall’ispezione della banca dati informatizzata dell’Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni - si rilevano i seguenti dati censuari:

- qualità: Bosco Ceduo, classe 1;
- superficie: are 04 ca 70;
- Reddito Dominicale, € 0,97 - Reddito Agrario € 0,15.
- La particella risulta intestata alla ditta: “PAROLINI Alberto, nato a Monza il 17/08/1961 – proprietà per 1000/1000”.

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PGT

Il Comune di Bellusco è dotato del Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 18.04.2009, pubblicato ai fini della sua efficacia sul B.U.R.L. n. 23 serie Avvisi e Concorsi del 09/06/2010, la cui variante è stata approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 29/07/2014, pubblicata sul BURL n. 48 – serie Avvisi e Concorsi de 26/11/2014.

a) che dal PdR TAV.12b.0 – Quadro Territoriale Nord-Ovest l'area risulta classificata in ambito “Aree Boscate”



AMBITI TERRITORIALI:

	T1: DELLA CITTA' STORICA
	T2: DELLA CITTA' CONTEMPORANEA CONSOLIDATA
	T3: DELLA CITTA' CONTEMPORANEA ORDINARIA
	T4: DELL' INDUSTRIA
T5: DEL TERRITORIO NATURALE	
	AREE AGRICOLE
	AREE BOSCAE
	ALTRE AREE DEL TERRITORIO NATURALE
	AREE AGRICOLE STRATEGICHE
	PR "CAMUZZAGO"

b) che dal PdR TAV.07.0 – Aree in stato di naturalità,” l'area risulta classificata in ambito “Aree Boscate”.



Dal documento “Disciplina Generale del Piano delle Regole “ si evincono per la particella in oggetto di perizia le seguenti disposizioni:

Art. 111 Aree boscate

1 Generalità: Il PdR 2008 individua le aree boscate in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 27/2004. Nelle aree boscate è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 112 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'ambito territoriale T5 non classificati aree boscate.

2 Specifica: Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del co.1 dell'art.27 della LGT. E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

MOTIVAZIONI DI ACQUISIZIONE

Il Comune di Bellusco promuove da almeno 15 anni stili di vita sani e attiva progetti ad ampio raggio di promozione della salute legati alla pratica podistica (camminare e correre) in varie fasce di età. La varietà delle proposte e la cura con cui sono mantenuti i percorsi hanno attirato l'interesse di molti runners, podisti o semplici passeggiatori dai comuni limitrofi.

Gli obiettivi declinati nel Documento Unico di Programmazione 2020/2022 sono:

- Promuovere un progetto di sviluppo degli spazi aperti della cascina San Nazzaro, in accordo con i proprietari, e facendo dell'abitato una tappa della rete sentieristica sovra-locale in fase di costituzione collaborazione con il Comune di Vimercate per potenziare la rete sentieristica verso l'istituto Omnicomprensivo con la riqualificazione del sentiero campestre che collega Bellusco con Vimercate.

- Supportare la mobilità sostenibile, valorizzando ed estendendo l'attuale rete ciclopedonale e sentieristica al fine di promuovere una viabilità alternativa a quella pensata per le automobili
- Completare l'interconnessione delle piste ciclabili con i paesi confinanti con la realizzazione di progetti già approvati che prevedono la connessione sentieristica con Mezzago e il nuovo attraversamento protetto della SP. 177 per collegare Sulbiate

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio della seguente perizia, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dall'Osservatorio prezzi valori agricoli, si possono riportare le seguenti valutazioni e criteri.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo (ad eccezione dei vivai e colture floreali ed ornamentali), che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi (ad esempio tre: soprassuolo con un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo; soprassuolo con un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo. ***Per i boschi si fa riferimento, invece, alla data in cui si può eseguire il taglio. Inoltre, per le piantagioni arboree, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto di impianto della piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro, che complicano una puntuale valutazione del terreno.***

Quindi, l'utilizzo delle indicazioni sulle quotazioni, non può che condurre ad indicazioni di valori agricoli di larga massima. *"Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è*

posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.”

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, massimo e minimo, in ultima colonna è riportato il riferimento ad una tabella parametrica.

Esempio di valorizzazioni:

Seminativo Val max 62.500 Val min 0.000

Orto Val max 76.000 Val min 46.000

Frutteto Val max 73.000 Val min 45.000

Vigneto Val max 75.000 Val min 49.000

Uliveto Val max 42.000 Val min 18.000

Bosco alto fusto Val max 30.000 Val min 17.000

Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo fornito. In particolari contesti locali potrebbe essere necessario tenere in evidenza altri parametri influenti sul valore, non contemplati o non presi in considerazione nel listino per la loro eccezionalità.

Fino all'anno 2014, i listini sono stati pubblicati esclusivamente su base provinciale, riportando le valorizzazioni per singola qualità di coltura del terreno e per i singoli comuni. Per gli anni 2015-2016, i listini sono prodotti su base regionale, sempre mantenendo la valorizzazione disaggregata per singolo comune. Dall'anno 2017 (rilevazioni riferite al 2016), si è tornati alla pubblicazione di listini immobiliari a livello provinciale. In questa ultima rilevazione si è proseguito sul percorso di una omogeneizzazione e semplificazione a livello nazionale dei listini, procedendo ad accorpare le qualità di coltura per gruppi omogenei per caratteristiche e valori immobiliari, pervenendo ad un quadro generale di qualificazione a livello nazionale composto da sole 48 qualità di coltura, delle quali solo n. 12-25 mediamente presenti in ciascuna provincia. La semplificazione ha riguardato l'eliminazione delle valorizzazioni di terreni seminativi o pascoli consociate con soprassuoli arborei, retaggio storico del sistema di inventariazione catastale. Tale scelta non pregiudica l'efficacia del listino, in quanto la rilevazione del valore di una coltura mista coltivazione annuale e arborea poliennale o consociazione di piantagioni arboree, non è di alcuna utilità se non si dettaglia la qualità dell'arboratura presente, l'ubicazione (perimetrale, sparsa, per filari, ecc.), la finalità delle piante e la densità delle stesse. Parametri che non possono essere espressi in forma generale standardizzata essendo molte varieguate le casistiche che si possono rilevare, anche in ambiti locali ristretti. Di fatto, le qualità arborate possono assumere, di volta in volta, valori maggiori o inferiori della corrispondente qualità di coltura principale in assenza di soprassuolo, proprio in relazione alle suddette caratteristiche e ciò sia in ambiti territoriali diversi e sia nella stessa località. Pertanto, nel caso di ricerca di un valore di una coltura mista arborata, deve essere cura del perito di individuare, caso per caso, il valore più opportuno, partendo dal valore della coltura principale, priva di soprassuolo, e apportando al relativo valore le necessarie aggiunte e detrazioni che le piante possono apportare al bene nel suo complesso. Parimenti, vale lo stesso ragionamento per colture arboree consociate, valutando le relative incidenze superficiali nell'appezzamento oggetto di stima. Sono stati altresì apportati perfezionamenti all'algoritmo di valutazione con l'introduzione di alcune nuove caratteristiche e taratura dei vari livelli qualitativi. Poiché nell'anno 2016 l'andamento del mercato dei terreni agricoli è risultato mediamente e sostanzialmente stabile nei prezzi di compravendita rispetto a quelli dell'anno 2015 ed immediatamente precedenti, le quotazioni riportate nel presente listino, anche se apparentemente diversificate rispetto ai valori del listino precedente per effetto delle modifiche all'algoritmo di valutazione conseguenti il nuovo assetto delle colture monitorate, confermano sostanzialmente quelle formulate per l'anno precedente, salvo affinamenti conseguenza di una più precisa e arricchita

rilevazione sulla scorta di ulteriori indagini, che hanno riguardato, però, casi isolati. In particolare, nell'ottica della semplificazione, si è provveduto ad accorpare alcune tipologie di impianto di piantagioni arboree, ad esempio l'uliveto tradizionale e quello specializzato ovvero vigneto a filari e a tendone od intelaiato alto, introducendo specifici parametri quali densità piante e natura dell'impianto che tengono conto del diverso apporto al valore del terreno. Altresì sono state associate piantagioni asciutte con quelle irrigue (quando presenti) introducendo un ulteriore parametro che gestisce l'opzione.

Anche i listini 2019, riportano dei rapporti statistici costituiti da tabelle e grafici illustrativi della variabilità delle quotazioni espresse limitatamente alle seguenti qualità di coltura più significative per diffusione sul territorio nazionale:

- seminativi (asciutti);
- orti irrigui (in assenza gli orti asciutti);
- vigneti;
- uliveti;
- frutteti;
- boschi cedui.

Per le qualità di coltura che, localmente, evidenziano più quotazioni (ad es. vigneto ordinario, vigneto DOC, vigneto DOCG; uliveto ordinario e ulivato specializzato, ecc.) sono stati assunti i valori minimi e massimi ordinari assoluti.

LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

È una provincia italiana della Lombardia, istituita l'11 giugno 2004, ha una popolazione è di oltre 854.000 abitanti, si estende 405,49 km² e comprende complessiva dei 55 comuni. Confina a nord con la provincia di Lecco e con la provincia di Como, a ovest con la provincia di Varese, ad est con la provincia di Bergamo e con la provincia di Milano, con cui confina anche a sud.

È la regione più ricca d'Italia. Il territorio è formato da una zona montuosa, che comprende il settore centrale dell'arco alpino, ricco di ghiacciai -con le estreme propaggini delle Alpi Lepontine e i gruppi maggiori delle Alpi Retiche (Bernina, Disgrazia, Ortles-Cevedale, Adamello)-, e la corrispondente fascia prealpina, nonché da una zona pianeggiante che si estende fino al Po, fertile e fittamente irrigata da canali e da fiumi, tutti tributari del Po. La regione alpina è molto ricca di acque e numerose sono le sorgenti e i laghetti che punteggiano i fondovalle.

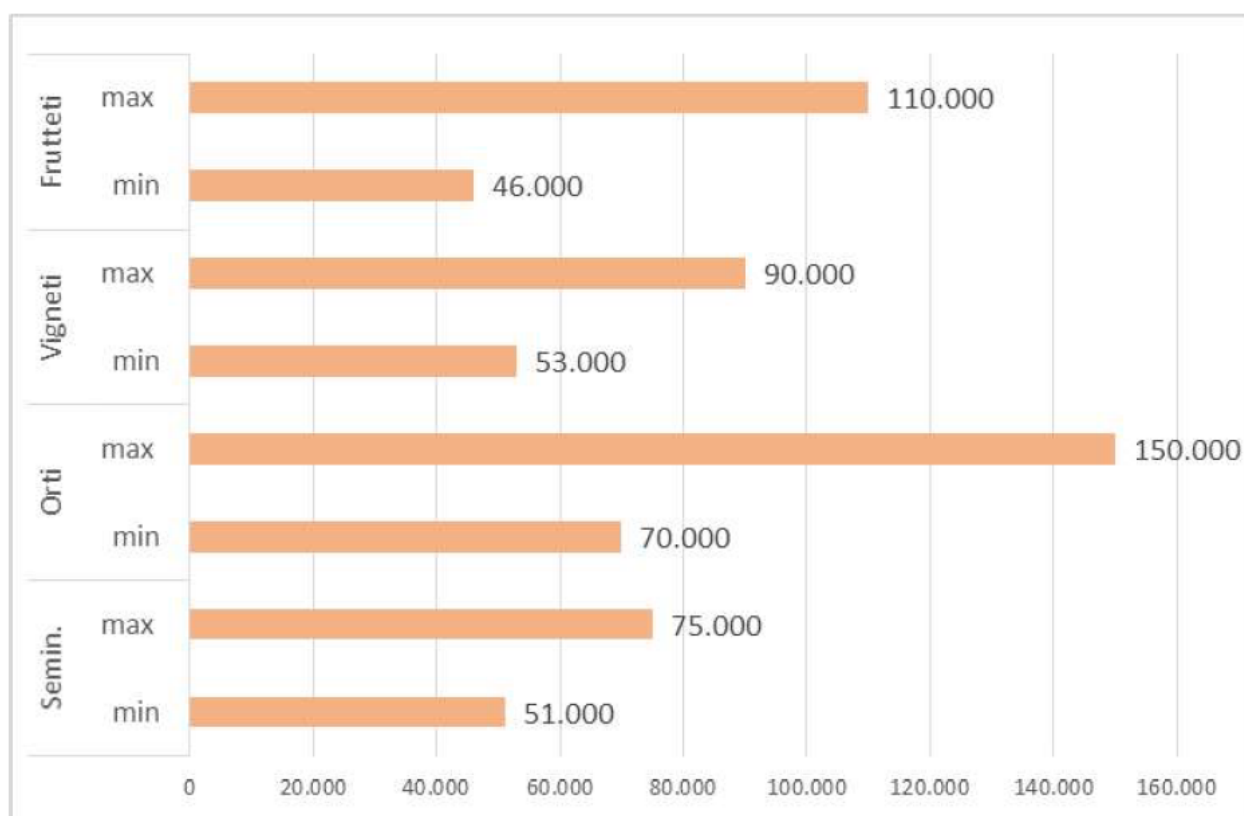
Il clima ha carattere continentale nella zona di pianura.

Si tratta, però, di una continentalità singolare: la pianura padana, protetta dalle Alpi dai rigori nordici e, d'altra parte, preclusa dai tepori mediterranei dagli Appennini, è caratterizzata da condizioni climatiche che possono considerarsi di transizione tra l'area mediterranea e quella continentale. In estate la pianura è caratterizzata da caldo afoso, circa 24°C in luglio ed umidità tra 98÷100%, saltuariamente mitigato da temporali; l'inverno è freddo e nebbioso, con circa 1° grado centigrado di temperatura media in gennaio, con rare nevicate. La primavera e l'autunno sono miti e piovosi. Il clima della montagna è il tipico carattere alpino, con estati brevi, fresche e piovose, inverni lunghi, rigidi ed asciutti. Le aree immediatamente circostanti i laghi alpini costituiscono, sotto l'aspetto termico, delle oasi di mitezza.

L'agricoltura è sostenuta da un complesso sistema di irrigazione, rappresenta una parte importantissima nell'economia della regione. I prodotti principali sono il foraggio, il grano, il granturco, il riso, l'orzo, la patata, la barbabietola, gli ortaggi, la frutta, il vino. Diffuse sono in tutta la pianura, specie nella "bassa", le aziende agricole a carattere industriale. L'allevamento può valersi della forte produzione di foraggio e della grande estensione dei pascoli alpini. Particolarmente importante è l'allevamento dei bovini, che alimenta l'industria lattiero-casearia. I residui della lavorazione del latte sono, inoltre, utilizzati per l'allevamento dei suini, che a sua volta alimenta

l'industria delle carni insaccate. L'industria tessile ha in Lombardia una lunga tradizione storica e, per quanto in questi ultimi tempi essa abbia dovuto affrontare una certa flessione di mercato. L'industria siderurgica, concentrata in alcune aree (Sesto San Giovanni, Milano, Dalmine, Bergamo, Valtellina), ha da sola validamente contribuito al grande aumento della produzione dell'acciaio in Italia. Numerosi sono anche i cementifici, i mulini, le cartiere, le concerie, le industrie chimiche e della ceramica. Fiorente è anche il comparto dell'abbigliamento. L'industria del legno è articolata in piccole fabbriche e laboratori diffusi in Brianza (Cantù, Lissone, Meda), dove si producono mobili largamente esportati. Un elemento importante per l'industria lombarda è l'alta produzione di energia elettrica, che raggiunge il 30% del totale nazionale. Gli impianti si trovano in gran parte lungo l'Adda, l'Oglio e il Ticino. Lo sviluppo economico ha favorito la crescita del terziario in tutti i suoi comparti: dal credito al commercio, dalle assicurazioni ai servizi alla produzione.

Il rapporto statistico provinciale, riportato nell'istogramma seguente sono evidenziate le variabilità dei valori delle quattro qualità di coltura monitorate.



Il valore massimo provinciale assoluto, €/ha 150.000,00, riguarda i migliori orti irrigui della Provincia.

Il valore minimo provinciale assoluto, €/ha 46.000,00 riguarda i peggiori frutteti della Provincia.

Tabella riassuntiva dell'area Lambro – Adda

Anno	Regione agraria	Seminativo	Seminativo irriguo	Prato	Prato irriguo e marcita	Orto	Orto irriguo	Frutture (1)	Vigneto (1)	Incolto produttivo	Pioppeto (1)	Bosco (1)	Colture Florovivaistiche (1)
2011	1. Brianza Milanese	5,3	6,22	5,3	6,22	7,25	11,42	7,17	5,68	2,46	4,8	2,54	13,29
2011	2. Pianura del Seveso	5,4	6,22	5,4	6,22	7,25	11,87	7,17	5,68	2,46	4,8	2,54	13,29
2011	3. Pianura di Monza	5,4	6,33	5,4	6,33	7,38	11,64	7,33	5,79	2,5	4,89	2,59	13,55
2011	4. Pianura tra il Lambro e l'Adda	5,4	7,1	5,4	7,1	6,78	11,79	8,65		2,62	5,53	2,59	13,03

20	1. Brianza			5,8		7,							
12	Milanese	5,83	6,84	3	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del			5,9		9,							
12	Seveso	5,94	6,84	4	6,84	78	13,06	9,78	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di			5,9		8,							
12	Monza	5,94	6,96	4	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il			5,9		7,							
12	Lambro e l'Adda	5,94	7,81	4	7,81	46	12,97	9,52		2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza			5,8		7,							
13	Milanese	5,83	6,84	3	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del			5,9		7,							
13	Seveso	5,94	6,84	4	6,84	98	13,06	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di			5,9		8,							
13	Monza	5,94	6,96	4	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il			5,9		7,							
13	Lambro e l'Adda	5,94	7,81	4	7,81	46	12,97	9,52		2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza					7,							
14	Milanese	5,9	6,84	5,9	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del					7,							
14	Seveso	6	6,84	6	6,84	98	13,06	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di					8,							
14	Monza	6	6,96	6	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il					7,							
14	Lambro e l'Adda	6	7,81	6	7,81	46	12,97	9,52		2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza					7,							
15	Milanese	6	6,84	6	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del					7,							
15	Seveso	6,1	6,84	6,1	6,84	98	13,06	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di					8,							
15	Monza	6,1	6,96	6,1	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il					7,							
15	Lambro e l'Adda	6,1	7,81	6,1	7,81	46	12,97	9,52		2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza					7,							
16	Milanese	6	6,84	6	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del					7,							
16	Seveso	6,1	6,84	6,1	6,84	98	13,06	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di					8,							
16	Monza	6,1	6,96	6,1	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il					7,							
16	Lambro e l'Adda	6,1	7,81	6,1	7,81	46	12,97	9,52		2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza					7,							
17	Milanese	6	6,84	6	6,84	98	12,56	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	2. Pianura del					7,							
17	Seveso	6,1	6,84	6,1	6,84	98	13,06	7,89	6,25	2,71	5,28	2,79	14,62
20	3. Pianura di					8,							
17	Monza	6,1	6,96	6,1	6,96	12	12,8	8,06	6,37	2,75	5,38	2,85	14,91
20	4. Pianura tra il					7,							
17	Lambro e l'Adda	6,1	7,81	6,1	7,81	46	12,97	9,52	0	2,88	6,08	2,85	14,33
20	1. Brianza			6,1		8,							
18	Milanese	6,18	6,98	8	6,98	3	13,06	8,13	6,25	2,76	5,28	2,93	15,35
20	2. Pianura del			6,2		8,							
18	Seveso	6,28	6,98	8	6,98	3	13,58	8,13	6,25	2,76	5,28	2,93	15,35
20	3. Pianura di			6,2		8,							
18	Monza	6,28	7,1	8	7,1	44	13,31	8,3	6,37	2,81	5,38	2,99	15,66
20	4. Pianura tra il			6,2		7,							
18	Lambro e l'Adda	6,28	7,97	8	7,97	76	13,49	9,52		2,94	6,08	2,99	15,05
20	4. Pianura tra il			6,2		7,							
19	Lambro e l'Adda	6,28	7,97	8	7,97	76	13,49	9,52	0	2,94	6,08	2,99	15,05
20	2. Pianura del					8,							
19	Seveso	6,6	7,33	6,6	7,33	71	14,26	8,53	6,56	2,9	5,54	3,08	16,12
20	3. Pianura di					8,							
19	Monza	6,6	7,45	6,6	7,45	87	13,98	8,72	6,69	2,95	5,65	3,14	16,44
20	1. Brianza					9,							
19	Milanese	6,8	7,67	6,8	7,67	13	14,37	8,94	6,88	3,04	5,81	3,22	16,89

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore riportato dall'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.). Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura. I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono di seguito illustrati.

Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Si riportano i principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica a seconda delle realtà territoriali per tenere in debito conto la particolarità locale che influenza in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità: È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre – quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

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.

Acclive – 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.

Mediocre – 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).

Esposizione: È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

Cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione: È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso: È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – 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. In 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.

Forma: È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

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

Normale – 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).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza: È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Tipologia (vigneti -uliveti): È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura, nell'ambito di eventuali associazioni effettuate nell'Osservatorio.

Per gli uliveti è necessario tenere presente se è specializzato o meno.

Per i vigneti ed in qualche caso occorre valutare se siamo in zone con marchio DOP o altri fregi di pregio.

Età (Piantagioni arboree)

Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione-rinnovo è sensibile e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenere conto dell'età della piantagione; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

recente – quando il soprassuolo ha un'età inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il soprassuolo ha un'età compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

elevata – quando il soprassuolo ha un'età superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Età (Boschi): Nei boschi il valore del soprassuolo è proporzionale alla distanza intercorrente tra il momento della stima ed il momento del taglio. questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli (ad esempio tre):

elevata – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad un terzo del ciclo vegetativo;

media – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale compreso tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo;

bassa – quando il taglio è previsto ad un intervallo temporale superiore a due terzi del ciclo vegetativo.

Qualità essenze: Nei boschi il valore del soprassuolo dipende anche dalla qualità ed incidenza percentuale delle piante presenti.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da tre livelli:

ricercata – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona);

ordinaria – quando la composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni limiti;

bassa – quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze di scarso pregio per la zona.

Conduzione: Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazione degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenere conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

governati – quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie);

degradati – quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Tabelle qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità – ESEMPI:

Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo, colture florovivaistiche

Tabella F704A– Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo, colture florovivaistiche - Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1	pianeggiante	1	buono	1
buona	0,95	acclive	0,975	sufficiente	0,975
discreta	0,9	mediocre	0,95	insufficiente	0,95
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1	Eccellente	1	Medio app	1
Normale	0,975	Normale	0,975	Piccolo app	0,975
Penalizzante	0,95	Cattiva	0,9	Grande app	0,95

Vigneto

Tabella F704B – Vigneto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Fertilità		Densità piante		Accesso	
ottima	1	ordinaria	1	buono	1
buona	0,975	irrazionale	0,9	sufficiente	0,975
discreta	0,95			insufficiente	0,95
Esposizione		Età			
buona	1	1/3 dall'impianto	1		
normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
carente	0,9	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
N.B. I valori tengono conto del soprassuolo					

Frutteto

Tabella F704C – Frutteto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Esposizione		Densità piante	
buono	1	buona	1	Alta	1
sufficiente	0,975	normale	0,975	Ordinaria-bassa	0,9
insufficiente	0,95	carente	0,95		
Ubicazione		Età			
Eccellente	1	1/3 dall'impianto	1		
Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925		
Cattiva	0,9	oltre 2/3 dall'impianto	0,85		
Nota: i valori tengono conto del soprassuolo					

Pioppeto

Tabella F704D– Pioppeto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Giacitura		Età	
buono	1	pianeggiante	1	1/3 dal taglio	1
sufficiente	0,925	acclive	0,9	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
insufficiente	0,85	mediocre	0,8	oltre 2/3 dal taglio	0,75
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo					

Bosco alto fusto

Tabella F704E– Bosco alto fusto - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1	Eccellente	1	1/3 dal taglio	1
sufficiente	0,925	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,9
insufficiente	0,85	Cattiva	0,9	oltre 2/3 dal taglio	0,8
Qualità essenze		Giacitura			
ricercata	1	pianeggiante	1		
ordinaria	0,95	acclive	0,9		
scarsa	0,9	mediocre	0,8		
Nota: Valore comprensivo del soprassuolo					

Incolto sterile

Tabella F704F Incolto sterile- - Tutti i Comuni					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
Pianeggiante o poco acclive	1	buono	1	Eccellente	1
Molto acclive	0,9	sufficiente	0,9	Normale	0,9
		insufficiente	0,8	Cattiva	0,8

VALORE DELL'AREA

Si riporta nel seguito il calcolo del valore puntuale dell'area con l'algoritmo sopra indicato: conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo con i seguenti criteri:

Tabella – bosco ceduo – Tutti i Comuni					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
Pianeggiante o poco acclive 1		Buono 1		Eccellente	
Molto acclive		Sufficiente		Normale 0,9	
		Insufficiente		Cattiva	
Forma		Ampiezza		Età	
Regolare 1		Media amp.		1/3 dal taglio	
Normale		Piccola amp. 0,90		tra 1/3 e 2/3 dal taglio	
Penalizzante		Grande amp.		oltre i 2/3 dal taglio 0,80	
Qualità essenze		Condizione		Esposizione	
Ricerca		Governati		Buona	
Ordinaria		Degradati 0,90		Normale 0,0,9	
Scarsa 0,90				Carente	

Giacitura: pianeggiante coeff. 1,00 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)

Accesso: sufficiente coeff. 0,975 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Forma: regolare coeff. 1,00 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)

Ubicazione: eccellente coeff. 1,00 (il terreno è ottimamente servito da viabilità ed è distante circa 3 Km. dal centro abitato e dai principali servizi di natura agricola)

Ampiezza: piccolo app coeff. 0,975 (il terreno ha una superficie di 0,4 ha mentre l'estensione media dei terreni in zona è di 2-5 ha)

Età:

- 1/3 dal taglio 1
- tra 1/3 e 2/3 dal taglio 0,90
- oltre i 2/3 dal taglio 0,80

Qualità Essenze:

- ricercata 1
- ordinaria 0,95
- scarsa 0,90

Consultando l'Osservatorio, il valore medio dei terreni coltivati a bosco ceduo siti nei Comuni confinanti variano da:

Bosco Ceduo:

- Val max 30.000/Ha
- Val min 17.000/Ha

Bosco alto fusto:

- Val max 22.000/Ha
- Val min 10.000/Ha

Mediando i valori tra loro si ha:

- Val max medio 26.000/Ha
- Val min medio 13.500/Ha

Applicando la suddetta formula si hanno:

$$V \text{ unitario del fondo} = 26.000 * 1 * 1 * 0,9 * 1 * 0,9 * 0,8 * 0,9 * 0,9 * 0,9 = 12.282 \text{ €/ha}$$

$$V \text{ unitario del fondo} = 13.500 * 1 * 1 * 0,9 * 1 * 0,9 * 0,8 * 0,9 * 0,9 * 0,9 = 6.337 \text{ €/ha}$$

La qui media ulteriore risulta pari a €/ha 9.310.

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo:

CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dell'appezzamento di terreno sito in Bellusco, censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 6, particella 75 per l'estensione di 470 mq., all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di **€ 437,60** (euro quattrocentotrentasette/60).

Bellusco, 19/02/2020

Il Responsabile del Settore

Alberto Carlo BETTINI

Firma autografa omessa ai sensi dell'art.3 del D.lgs n.39/93

Copia originale firmata e depositata agli atti