

*Committente:*



**85/2019 DEL 4/10/2019-  
Via Del Carmine 2/A VIGEVANO (PV)  
GIUDICE DELEGATO:  
Dott. Francesco Rocca  
CURATORE: Dott. Stefano Gorgoni**

*Perizia Tecnica di  
Fondo Agricolo  
Giugno 2020*

*Agr. Dott. Paolo Bazzano*

*Via Colonne 32/3*

*27020 Travacò Siccomario (PV)*

*[paolo.bazzano@icloud.com](mailto:paolo.bazzano@icloud.com)*

*Agr. Dott. Claudio Ballerini*

*Via Po, 1*

*27020 Trivolzio (PV)*

*[claudioballerini13@gmail.com](mailto:claudioballerini13@gmail.com)*

**RELAZIONE DI STIMA**



## Sommario

<b>Oggetto dell'incarico .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduzione .....</b>	<b>3</b>
<b>Documentazione esaminata .....</b>	<b>3</b>
<b>Ricerche effettuate .....</b>	<b>4</b>
<b>Sopralluoghi .....</b>	<b>4</b>
<b>Periodo di riferimento della stima .....</b>	<b>4</b>
<b>Collocazione geografica e descrizione dei terreni .....</b>	<b>4</b>
<b>Considerazioni peritali sui terreni .....</b>	<b>9</b>
<b>Caratteristiche stazionali .....</b>	<b>9</b>
<b>Uso del suolo.....</b>	<b>12</b>
<b>Stima .....</b>	<b>12</b>
<b>Considerazioni alla valutazione.....</b>	<b>13</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>13</b>

## Oggetto dell'incarico

I sottoscritti Agr. Dott. Paolo Bazzano iscritto al Collegio Agrotecnici laureati di Pavia e Varese al n. 29 e Agr. Dott. Claudio Ballerini iscritto al Collegio Agrotecnici laureati di Pavia e Varese al n. 235, hanno ricevuto incarico dal Dott. Stefano Gorgoni di redigere una relazione di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un fondo agricolo di proprietà dell' [REDACTED]

## Introduzione

L'attività esercitata dall'azienda [REDACTED] focalizzata sulle energie rinnovabili. In particolare, l'azienda si occupa (per [REDACTED] one dei terreni di perizia) delle produzioni legnose derivanti da biomasse coltivate con piantagioni di specie legnose molto diffuse nell'areale padano. La destinazione principale del materiale è quella energetica (cippato di legno per uso combustione), anche se una quota delle produzioni è destinata probabilmente al mercato del legno industriale (Pannello truciolare e simili) e industria del legno convenzionale (trancia/cartiera).

Nel periodo intercorso tra il mese di Aprile e il mese di Maggio 2020 sono stati eseguiti dei sopralluoghi di campo finalizzati ad avere indicazioni riguardanti la loro collocazione territoriale, la caratteristica del fondo, le tipologie di uso del suolo esistenti, la gestione irrigua oltre la verifica del potenziale produttivo. Alla data della presente perizia non sono presenti né fabbricati ad uso agricolo, né macchine agricole, in quanto l'azienda fa uso di contoterzisti per i normali lavori di manutenzione.

## Documentazione esaminata

I sottoscritti, nello svolgimento del proprio incarico, hanno effettuato le seguenti indagini:

- Verifica della documentazione cartacea fornita dal curatore fallimentare Dott. Stefano Gorgoni;
- Atti di provenienza ed Estratti di Mappa;

- Visure catastali;
- Ispezioni Ipotecarie
- Valori agricoli medi della Provincia di Pavia anno 2018
- Valori agricoli medi della Provincia di Vercelli anno 2017
- Atti di compravendita recenti di terreni aree limitrofe e similari
- Altra documentazione e/o informazione utile o necessaria alla valutazione di stima;

## **Ricerche effettuate**

- Informazioni presso centri di assistenza agricola di categoria (CAA), per avere confronto sui più probabili valori di mercato di aree limitrofe a quelle oggetto di stima.
- Raffronto con altri colleghi professionisti.
- Sopralluogo in campo per visionare tutti i terreni ed effettuare a campione una stima qualitativa delle produzioni agricole presenti.

## **Sopralluoghi**

I sopralluoghi sono stati eseguiti al fine di verificare: le caratteristiche stazionali, le caratteristiche pedologiche, le dotazioni irrigue, le potenzialità agronomiche, la destinazione urbanistica, nonché la vicinanza a nuclei abitati.

## **Periodo di riferimento della stima**

La perizia di stima è stata svolta tra il mese di Aprile e il mese di Maggio 2020, sono state eseguite delle foto geo referenziate che hanno dato origine ad uno shapefile dei punti di scatto finalizzati alla geo localizzazione su carta tecnica regionale e su orto foto.

## **Collocazione geografica e descrizione dei terreni**

I terreni sono localizzati in zona fiume Sesia parte in Provincia di Pavia Regione Lombardia e parte in Provincia di Vercelli Regione Piemonte.

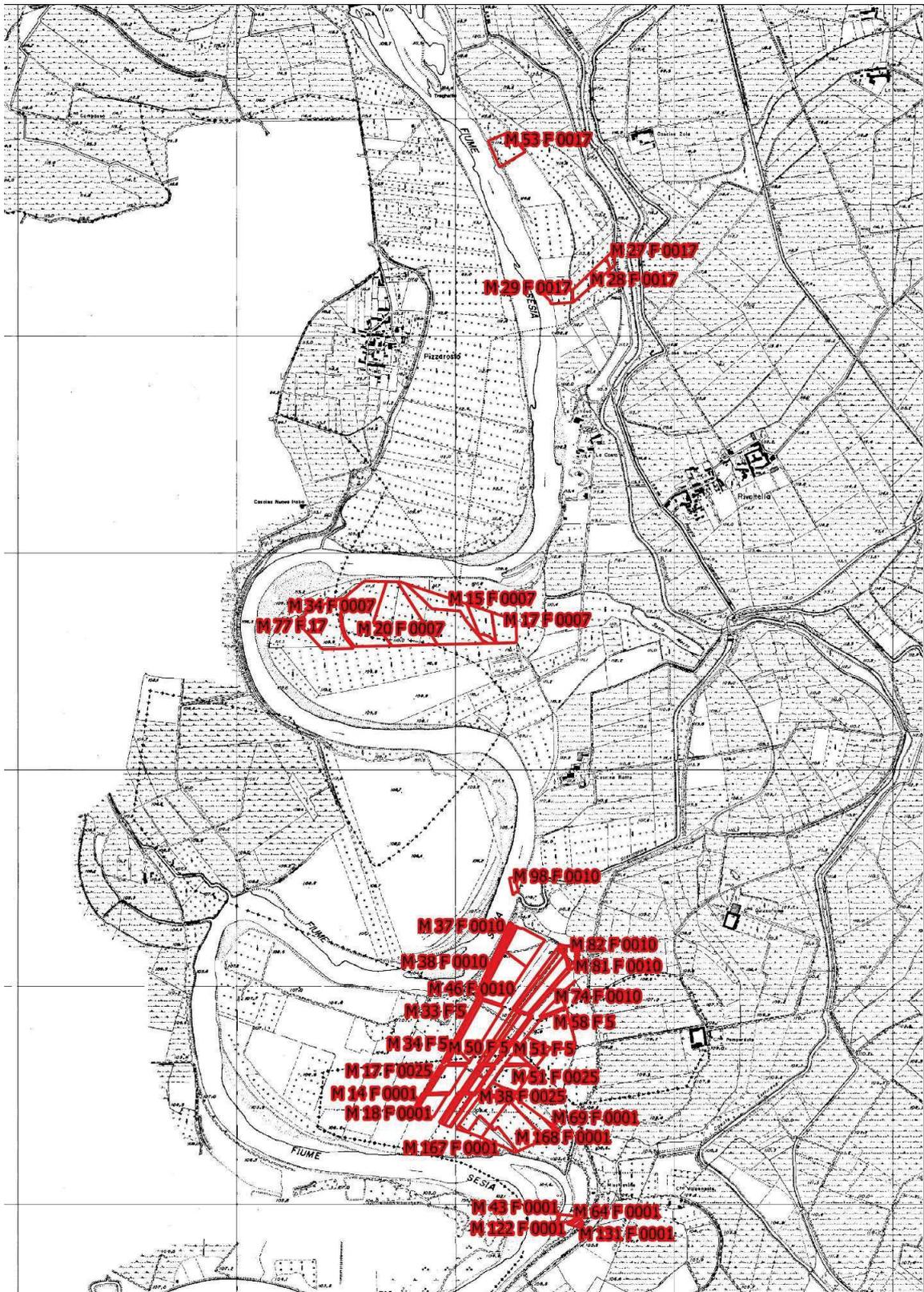


Figura 1 collocazione geografica su carta tecnica regionale

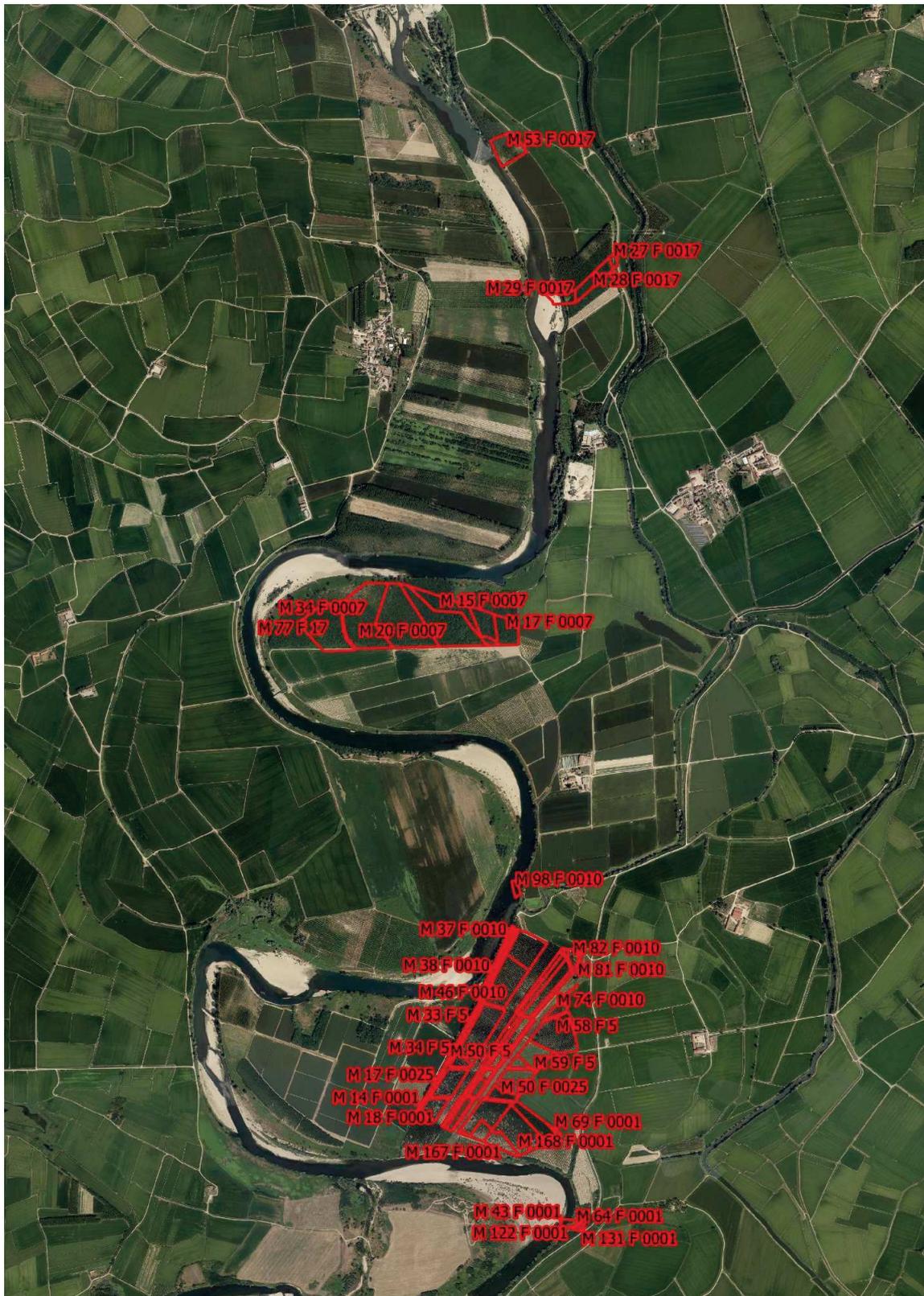


Figura 2 collocazione geografica su foto aerea

I terreni in proprietà sono tutti classificabili puramente agricoli e sono ripartiti su due Provincie in particolare nei Comuni di Langosco, Palestro, Rosasco per la Provincia di Pavia e nei Comuni di Caresana e Pezzana per la Provincia di Vercelli.

Sono catastalmente identificabili come da tabella seguente e si estendono su una superficie catastale complessiva di ettari 58.00.57, ovvero 580.057 m<sup>2</sup>, pari a 886,94 pertiche milanesi. La destinazione urbanistica di tutti i terreni oggetto della perizia, in base agli strumenti urbanistici comunali, è esclusivamente di tipo agricolo.

Provincia	Comune	Foglio	Sezione	Mappale	Superficie			Irriguo	Lotti
					ha	are	ca		
Pavia	Langosco	1	-	14		06	19		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	15		12	03		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	18		94	39		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	24		17	34		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	25		25	23	X	Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	26		46	44	X	Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	27		15	20	X	Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	31		59	57		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	41	1	92	15		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	43		02	34		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	64		03	32		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	65		08	20		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	68		02	34		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	69		09	28		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	122		22	40		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	131		03	29		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	167		77	00		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	168	2	66	55		Lotto 4
Pavia	Langosco	1	-	169	1	21	00		Lotto 4
Pavia	Palestro	17	-	27		21	15		Lotto 2
Pavia	Palestro	17	-	28	1	07	46		Lotto 2
Pavia	Palestro	17	-	29		66	20		Lotto 2
Pavia	Palestro	17	-	53	1	49	24		Lotto 1
Pavia	Rosasco	7	-	14	3	78	89		Lotto 3
Pavia	Rosasco	7	-	15	1	83	34		Lotto 3
Pavia	Rosasco	7	-	16	1	14	18		Lotto 3
Pavia	Rosasco	7	-	17	1	25	91		Lotto 3
Pavia	Rosasco	7	-	20	5	07	35		Lotto 3
Pavia	Rosasco	7	-	34	4	66	22		Lotto 3
Pavia	Rosasco	10	-	37		08	48		Lotto 4
Pavia	Rosasco	10	-	38		13	99		Lotto 4
Pavia	Rosasco	10	-	39		19	32		Lotto 4

Pavia	Rosasco	10	-	40		13	17			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	43		20	46			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	44		12	14			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	45	1	85	50			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	46	2	50	62			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	57		26	77			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	58		28	97			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	59		70	14		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	61	1	32	45		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	62		37	51		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	74		39	48			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	81		16	49		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	82		28	01		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	83		05	82		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	84		03	47			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	10	-	98		19	26			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	17		06	23			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	18		10	17			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	21	1	29	71			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	32		03	81			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	33		12	04			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	34		16	10		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	35		06	50		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	36		18	48		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	37		30	97		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	38		08	38		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	39		06	92		X	<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	50		65	61			<b>Lotto 4</b>
Pavia	Rosasco	25	-	51	1	44	73			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		33		11	20			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		34		04	60			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		35		14	90			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		36		06	20			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		41	2	47	70			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		42		37	50			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		48		53	10			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		49		45	00		X	<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		50		97	60		X	<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		51		33	10		X	<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		57		32	10			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		58	2	61	90			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Caresana	5		59	1	23	90			<b>Lotto 4</b>
Vercelli	Pezzana	17		77	3	35	87			<b>Lotto 3</b>

## **Considerazioni peritali sui terreni**

Al fine di effettuare la valutazione dei terreni agricoli sono stati presi in considerazione: le caratteristiche stazionali, le caratteristiche pedologiche, le potenzialità agronomiche, le dotazioni irrigue e le autorizzazioni all'attingimento, la destinazione urbanistica, la viabilità inter ed intra poderale, la vicinanza di nuclei abitati, la presenza dei contratti di affitto in essere insistenti sul fondo e l'uso del suolo.

### **Caratteristiche stazionali**

I terreni sono posizionati in prossimità del fiume Sesia, ma a quote più alte rispetto all'alveo, per cui i terreni in perizia non sono soggetti a sommersioni durante le normali fasi di piena del fiume.

#### **Caratteristiche pedologiche**

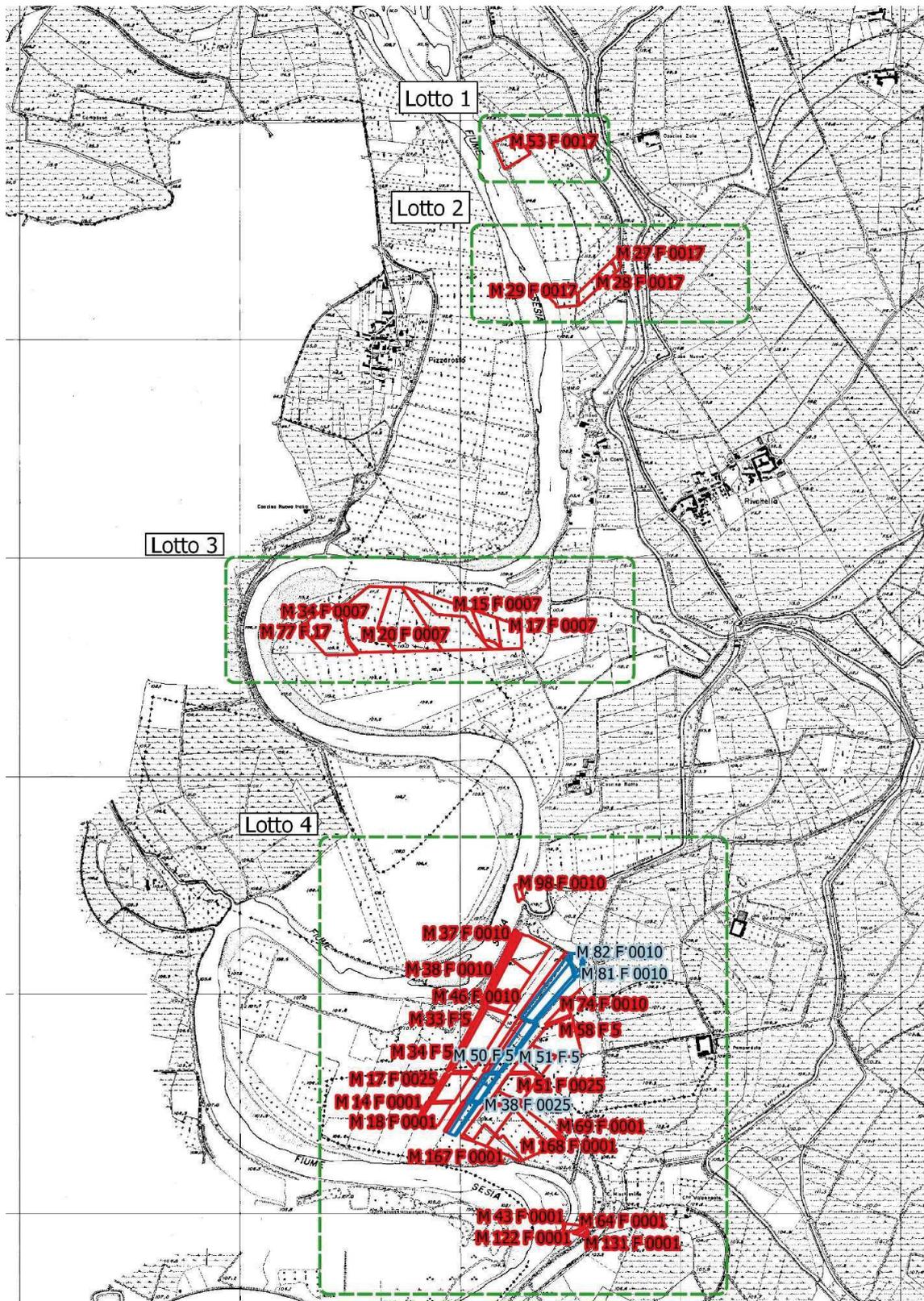
La vicinanza al fiume Sesia da cui i suddetti terreni hanno avuto origine, ne ha determinato la struttura e la conformazione pianeggiante, tale conformazione si può definire uniforme per tutti gli appezzamenti considerati.

**Potenzialità agronomiche:** i terreni si presentano con una dotazione di sostanza organica discreta, la vicinanza al fiume Sesia, da cui i suddetti terreni hanno avuto origine, ne ha determinato la struttura con buona fertilità uniforme per tutti gli appezzamenti considerati.

**Dotazioni irrigue:** Dalle verifiche effettuate non tutti i terreni risultano appartenere al catasto consortile del Consorzio Est Sesia, ma soltanto i mappali contraddistinti ai nn. 25-26-27 del Fg. 1 del Comune di Langosco; ai nn. 59-61-62-81-82-83 del Fg. 10 e ai nn. 34-35-36-37-38-39 del Fg. 25 del Comune di Rosasco e ai nn. 49-50-51 del Fg. 5 del Comune di Caresana che risultano inseriti nel Tenimento Isolato Cascina Guizzafame ed irrigati in origine con le acque derivate dalla bocca Frova Guizzafame I e Frova Guizzafame II sul cavo Crocette.

Ad oggi i terreni sopra richiamati, a seguito di riordino della rete aziendale, risultano più agevolmente irrigabili con acqua sollevata dal fiume Sesia in forza di licenza di attingimento rilasciata dalla Provincia di Vercelli all'Est Sesia con Atto n. 949 del 16/06/2017 (Pratica n. 1134 ATT.) in scadenza il 16/06/2020 e prevedibilmente rinnovabile.

L'irrigazione avviene prevalentemente per scorrimento, la portata di acqua di cui si dispone durante la stagione irrigua è adeguata alle esigenze idriche delle coltivazioni.



**Destinazione urbanistica:** come si evince dagli allegati, tutti i terreni sono agricoli. In termini di restrizioni d'uso (sempre da CDU), si possono leggere le prescrizioni legate alla presenza del fiume Sesia che tuttavia non vanno ad interferire in alcun modo con l'attività agricola.

**Viabilità:** i terreni oggetto di perizia sono facilmente raggiungibili, risultano a giacitura pianeggiante e sono ben serviti da viabilità inter e intra poderale.

**Vicinanza nuclei abitati:** non ci sono abitazioni in prossimità dei terreni in oggetto.

**Affittanza dei terreni in proprietà:** Tutti i terreni di proprietà riportati nel catastino risultano condotti da terzi e affittati con 3 distinti contratti di affitto. Per immediata visione si riportano in colore verde i terreni attualmente in affitto alla società agricola [redacted] (serie 3T n. 001568) stipulato in data 01/01/2015 e in scadenza il giorno 15/11/2020, in colore rosso i terreni attualmente in affitto alla società agricola [redacted] (serie 3T n. 544) stipulato in data 18/02/2014 e in scadenza il giorno 15/11/2023 e in colore giallo i terreni attualmente in affitto alla società [redacted] (serie 3T n. 1750) stipulato in data 29/03/2019 e in scadenza il giorno 11/11/2027. La tipologia di stipula di tutti e 3 i contratti di affitto citati, riporta un accordo tra le parti senza l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole ai sensi della legge n. 203/82.

A tal proposito si segnala che le norme dettate in materia di affitto di fondi agricoli sono definite come "inderogabili", quindi le clausole che contrastano con esse sono nulle e vengono automaticamente sostituite dalle disposizioni di legge (art. 58 della legge 3 maggio 1982, n. 203), ovvero una durata minima di 15 anni. La finalità della norma che ha introdotto le agevolazioni per la piccola proprietà contadina è quella di favorire l'acquisto dei terreni agricoli da parte di chi si dedica professionalmente all'attività agricola (imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto, società agricola). E' chiaro, dunque, che il presupposto dell'agevolazione è che l'acquirente coltivi direttamente i terreni acquistati e la presenza di un altro soggetto quale affittuario del fondo agricolo impedisce, ovviamente, la coltivazione da parte del proprietario. Considerando quindi le conseguenze della decadenza dall'agevolazione fiscale, soprattutto nel caso di acquisto di fondi agricoli di rilevante valore, è consigliabile un atteggiamento prudente, che prevede la risoluzione del contratto di affitto, ove presente, prima della stipula dell'atto di compravendita o contestualmente allo stesso. Nello specifico tutto ciò si traduce nell'impossibilità per il potenziale acquirente coltivatore diretto di accedere alle agevolazioni della piccola proprietà contadina con un aggravio delle imposte di registro da sostenere del 15%, oltre alle imposte ipotecarie e catastali. Le imposte da pagare per l'acquisto di terreni agricoli si applicano sul prezzo concordato tra le parti per la compravendita. L'impossibilità di coltivazione del fondo genera poi l'obbligo di versare

l'imposta municipale unica (IMU), che unitamente ad un discorso legato alla mancata redditività agraria aggiunge una ulteriore perdita di valore pari circa all'1%.

## Uso del suolo

Nei terreni peritati sono attualmente presenti circa 25 Ha di ex impianti di pioppo estirpati con presenza di ceppaie, mentre per circa 26 Ha è presente un pioppeto.

A tal proposito si segnala che per gli appezzamenti dove insistono produzioni legnose e forestali (cloni di pioppo non maturo), l'interruzione dei cicli poliennali di coltivazione non è economicamente sostenibile; i sottoscritti tuttavia, considerato che circa l'70% dei 26 Ha investiti a pioppo sono prossimi a maturazione, si apprestano a valutare il solo terreno in condizioni normali, scevro da influenze sugli effetti del valore dei soprassuoli che per la presente perizia si intendono valutati quali terreni nudi. (Rimandando ad altra perizia la stima del valore). Si evidenzia che la prassi prevede che il terreno acquistato sia pronto alla coltivazione e libero da eventuali ceppaie, poiché tale lavoro è normalmente a carico del compratore di piante, si quantifica il valore di questo lavoro indicativamente pari a 1.250 €/Ha. Le epoche di abbattimento previste per il restante 30% dei 26 Ha investiti a pioppo, essendo di età compresa tra i 3 e i 6/7 anni di età, comportano un elemento di potenziale criticità alla vendita.

## Stima

Sono state svolte diverse indagini di mercato, sia intervistando le maggiori associazioni agricole di categoria, sia valutando la coerenza di questi valori in occasione di confronti con altri colleghi professionisti. La comparazione poi con atti di compravendita recenti in zone similari e limitrofe, ci ha permesso di stimare il più probabile valore di mercato.

In base all'indagine eseguita nei terreni oggetto di perizia i sottoscritti Agr. Dott. Paolo Bazzano e Agr. Dott. Claudio Ballerini in qualità di periti incaricati, indicano che il più probabile valore di mercato per i terreni irrigui è stimato nella media tra valori minimi e massimi tra 39.500/41.500 €/ha, ovvero 40.500 €/ha, mentre per quelli non irrigui tra valori minimi e massimi tra 34.500/36.500 €/ha, ovvero 35.500 €/ha, tali valutazioni sono intese per terreni scevri da affittanze e colture permanenti del soprassuolo.

	<b>Ha</b>	<b>€/Ha</b>	
<b>Terreni irrigui</b>	6,4034	€ 40.500,00	€ 259.337,70

<b>Terreni non irrigui</b>	51,6023	€ 35.500,00	€ 1.831.881,65

## Considerazioni alla valutazione

Per semplicità gestionale di futura vendita e per rendere utile l'elaborato ai fini della liquidazione, il fondo viene diviso in 4 lotti partendo da Nord, il primo di Ha 01.49.24, il secondo di Ha 01.94.81, il terzo di Ha 21.11.76 e il quarto di Ha 33.44.76. (Vedi catastrino e CTR).

Si rimanda alla tabella sotto riportata le ipotesi di possibili composizioni del fondo riferite agli eventi che possono verificarsi.

<b>Lotto 1</b>	<b>Ha</b>	<b>Terreni non irrigui valore ad Ha</b>	<b>Valore totale scevro da affittanza</b>	<b>Valore gravato da affittanza</b>
	<b>1,4924</b>	<b>€ 35.500,00</b>	<b>€ 52.980,20</b>	<b>€ 45.672,59</b>

<b>Lotto 2</b>	<b>Ha</b>	<b>Terreni non irrigui valore ad Ha</b>	<b>Valore totale scevro da affittanza</b>	<b>Valore gravato da affittanza</b>
	<b>1,9481</b>	<b>€ 35.500,00</b>	<b>€ 69.157,55</b>	<b>€ 59.618,58</b>

<b>Lotto 3</b>	<b>Ha</b>	<b>Terreni non irrigui valore ad Ha</b>	<b>Valore totale scevro da affittanza</b>	<b>Valore gravato da affittanza</b>
	<b>21,1176</b>	<b>€ 35.500,00</b>	<b>€ 749.674,80</b>	<b>€ 646.271,38</b>

<b>Lotto 4</b>	<b>Ha</b>	<b>Terreni non irrigui valore ad Ha</b>	<b>Valore totale scevro da affittanza</b>	<b>Valore gravato da affittanza</b>
	<b>27,0442</b>	<b>€ 35.500,00</b>	<b>€ 960.069,10</b>	<b>€ 827.645,78</b>
	<b>Ha</b>	<b>Terreni irrigui valore ad Ha</b>	<b>Valore totale scevro da affittanza</b>	<b>Valore gravato da affittanza</b>
	<b>6,4034</b>	<b>€ 40.500,00</b>	<b>€ 259.337,70</b>	<b>€ 223.566,98</b>

## Conclusioni

Nell'eseguire l'incarico si è preso in considerazione il giusto e attuale valore di un terreno agricolo al fine di ottenerne il più probabile valore di mercato, nel contempo si evidenziano le criticità

emerse quali la presenza di affittuari nei terreni di proprietà, una licenza di attingimento da rinnovare e se possibile implementare e presenza di coltivazioni a pioppo su diversi appezzamenti; lo svantaggio per la commerciabilità dei beni citati nella presente relazione unitamente alla collocazione delle superfici (anche golenali) determinano rigidi equilibri di mercato.

Pavia, 26 Giugno 2020

Agr. Dott. Paolo Bazzano



Agr. Dott. Claudio Ballerini

