

PROPRIETA'

Comune di Borgo Priolo



RELAZIONE DI STIMA TERRENI AGRICOLI

Dott. Agr. Mauro Stefano BIANCHI

Via Strada Cascina Spelta 34

27100 - PAVIA

Tel. 335-6907317

E.mail: filodiretto.mb@libero.it

Pec: M.bianchi@epap.conafpec.it



Committente: Dr. Ing. Rosester Licursi - Pavia – Corso Cavour

RELAZIONE DI STIMA TERRENI AGRICOLI

Premessa

Identificazione e descrizione dei terreni

Caratterizzazione ambientale

- La Vocazionalità.
- La radiazione solare
- La temperatura dell'aria

Inquadramento territoriale

Considerazioni

Conclusioni

Premessa

La presente perizia nasce dalla richiesta ricevuta dal CTU Dr. Ing. Rosester Licursi in merito alla valutazione di alcuni terreni agricoli facenti parte della tenuta *OMISSIS* presso il *OMISSIS* in comune di Fortunago.

I terreni interessati si trovano nel comune di Borgo Priolo.

Identificazione e descrizione dei terreni

Gli appezzamenti interessati sono ubicati in Comune di Borgo Priolo (PV) e risultano essere di proprietà della *OMISSIS*

Fortunago per un totale complessivo catastale di Ha 24.89.42 (Sup Agricola utilizzata 24.88.63)

Comune di Brogo Priolo sez. A (in verde i vigneti – fonte GIS)

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Catastale in HA	Riparto COLTURA	Sup Agr Utile
18	247	00.45.09	VITE	00.20.94
18	247		TARE	00.23.36
18	249	01.00.00	VITE	00.99.29
18	249		TARE	00.00.71
18	252	06.64.41	PRATO POLIF.	04.12.38
18	252		TARE	00.46.87
18	252		VITE	00.57.16
18	252		BOSCO	01.48.00
18	253	16.04.42	VITE	01.78.37
18	253		PRAT POLIF.	00.31.94
18	253		TARE	00.08.54
18	253		BOSCO	13.85.57
18	271	00.58.97	BOSCO	00.54.25
18	271		VITE	00.04.72
18	272	00.16.53	BOSCO	00.16.53
	totale	Ha 24.89.42	totale	Ha 24.88.63

I confini dei lotti sono:

- a Nord con mappali 247,275,485,304,242,150,264 e 154 del comune di Borgo Priolo sez. Staghiglione
- a Ovest con mappali 154,250, 273, 251, 330,276,270,235,310,233,232,231,230 del comune di Borgo Priolo sez. di Staghiglione
- a Sud mappali 12,254,255,23,256,13,15,257,363 del comune di Borgo Priolo sez. di Staghiglione
- a Est mappali 5,6,139 del comune di Borgo Priolo sez. di Staghiglione

I terreni oggetto della presente perizia sono attualmente affittati alla società **OLISSIS** in forza di contratto avente scadenza 31/12/2033 (15 anni).

L'accesso alla proprietà dei terreni avviene dalla SP 169 immettendosi nella carrareccia per Casaresca all'altezza della cappelletta votiva.

La differenza esistente tra la superficie catastale e quella utile deriva da piccole variazioni talvolta dovuti a piccoli errori materiali di misura o di sovrapposizione delle mappe; per un utilizzo formale della perizia si tengono in considerazione comunque le superfici misurate in quanto permettono di ripartire le varie destinazioni del suolo.

Dall'analisi del Piano Governo del Territorio di Fortunago, gli immobili in analisi ricadono negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, art. 60 della L.R. 12/2005.

Attualmente il terreno risulta coltivato a foraggiere destinate all'alimentazione zootecnica e a viticoltura per la produzione di vini (DOC).

Una parte del territorio è boscato con una buona presenza di arboree latifoglie.

I lotti costituiscono un'unica area con pendenze variabili tra il 5 ed il 20%; sono posti ad una distanza in linea d'aria di circa 800 metri dal centro aziendale, presentano un impasto medio con tendenza limosa e poca presenza di scheletro.

La fertilità è da considerarsi discreta, in alcuni punti più scoscesi dei terreni a seminativo risulta invece mediocre. Le uve vengono interamente lavorate nella cantina aziendale.

L'area vitata ricade nella Unità Territoriale I della classificazione dei terreni secondo il disciplinare di produzione dei vini dell'Oltrepò Pavese ed è così caratterizzata:

Caratterizzazione ambientale

Quest'area presenta valori di radiazione fotosinteticamente attiva medi di 2.500 MJ/m²*anno e si sviluppa prevalentemente nella fascia collinare intermedia. La macroarea interessa prevalentemente i comuni di Mornico Losana, Pietra de' Giorgi, Montù Beccaria, Montalto Pavese e Borgo Priolo. Le altitudini sono in media comprese tra i 150 e i 350 m con aree a ottima esposizione e ottimo microclima, anche ad altitudini

superiori (350 – 450 m). Le temperature risultano sostenute nelle ore centrali della giornata e specialmente nelle aree più elevate si riscontrano forti abbassamenti durante le ore serali e notturne, spesso accompagnati dalla presenza di brezze serali. L'esposizione dei versanti è principalmente verso sud/ovest (80%) con pendenze medie del 20%.

La Vocazionalità. Area con ottime potenzialità per la produzione di uve per una vinificazione in rosso. Le aree ad altitudini maggiori si contraddistinguono per l'elevato profilo aromatico, anche se con un minor potenziale varietale per struttura e colore, rispetto a zone poste ad altitudini inferiori.

L'area di produzione del "Pinot nero dell'Oltrepò Pavese" si colloca all'interno del bacino padano, delimitato dalle catene alpina ed appenninica e con una apertura principale verso est; in particolare la fascia collinare pavese si inserisce nella fascia appenninica che dal Piemonte si spinge verso l'Emilia. L'area è caratterizzata da solchi vallivi con direzione prevalente da sud verso nord. Analisi pedopaesaggistica. L'Oltrepò Pavese, in larga misura, presenta un'orografia preappenninica. Il paesaggio è quello preappenninico con fenomeni di dissesto franoso e grandi aree di erosione in cui affiorano formazioni costituite da marne, calcari arenacei, galestri e gessi.

I terreni collinari, nei quali si trova la maggior parte della superficie coltivata a vite dell'Oltrepò Pavese, appartengono al Cenozoico e si presentano in fasce assai svariate. Quelli del Pliocene si limitano a pochi conglomerati che affiorano tra le marne sabbiose nei dintorni di Montebello della Battaglia, Torrazza Coste, Casteggio e in alcune zone più orientali (Montù Beccaria). Le formazioni mioceniche sono più complesse ed importanti, presentano cinque piani diversi per un'estensione di oltre 16.000 ettari compresi nelle colline e nelle prime montagne. Il piano più recente è dato dal Messiniano, caratterizzato da marne gialle chiare, con lenti calcaree in una continuità molto precisa. Appartengono a questa formazione i terreni di Montù Beccaria, Rovescala, Montescano, Castana, Canneto Pavese, Pietra de' Giorgi, Cigognola, Redavalle, Santa Giuletta, Torricella Verzate e in piccola parte i territori dei comuni di Corvino S. Quirico, Casteggio, Torrazza Coste, Codevilla e Godiasco. Le zone intorno a Montalto Pavese, Calvignano, Rocca Susella e Godiasco fanno parte del Langhiano, costituito da uno strato massiccio di marne, depositatesi in un mare assai profondo. I terreni si presentano in prevalenza sotto forma di marne bianco-azzurrognole, talvolta giallastre, in strati di spessore vario, alternate talora con strati arenacei o calcarei. Il passaggio all'Oligocene avviene per gradazioni insensibili attraverso un complesso di strati arenacei, scistosi, ma prevalentemente marnosi formanti l'Aquitano, che ha notevoli estensioni nei dintorni di Rocca Susella, Borgo Priolo e Calvignano. L'Oligocene, che forma un periodo di transizione fra Eocene e Miocene, non ha limiti ben definiti: si estende per circa 13.000 ettari su un vasto territorio di collina e si rinviene specialmente a Rocca de' Giorgi, a Montecalvo Versiggia, a Ruino e a Varzi. Le formazioni eoceniche dell'Oltrepò si limitano ad una prima vasta area di terreni costituiti da argille scagliose, da galestri, con affioramenti ofiolitici, misti a gabbri e da uno strato sovrastante di calcare marnoso. Gli scisti galestrini e le argille scagliose si estendono su circa 19.000 ettari coprendo estese superfici dell'alta collina. Il piano più recente dell'Eocene, formato in prevalenza dal calcare marnoso, comprende 16.000 ettari ricchissimi di calcare e i terreni del triangolo di media e bassa collina con vertici a Mornico Losana, San Damiano al Colle e Casa Calatroni.

Geologicamente i terreni dell'Oltrepò presentano una grande varietà, mentre dal punto di vista agronomico le differenze sono meno sensibili. Le zone viticole con caratteristiche litologiche omogenee sono:

- Depositi alluvionali terrazzati; si sviluppano principalmente lungo la fascia pedecollinare dal confine con il Piemonte fino a Verzate e da Broni al confine con la provincia di Piacenza.
- Alternanze eterogenee di conglomerati, arenarie, siltiti e argille: unità che raggruppa tutte quelle formazioni caratterizzate da una estrema variabilità litologica di cui è difficile la suddivisione in litofacies, tra i confini est e ovest del comune di Retorbido e prosegue ad est comprendendo quasi interamente la superficie dei comuni di Corvino San Quirico, Torricella Verzate e parte di quelli di Santa Giuletta e Mornico Losana.
- Alternanze a dominante arenacea: litofacies caratterizzata da alternanze più o meno regolari di arenarie variamente cementate, sabbie, marne-siltose e argille, generalmente di colore grigio.
- Alternanze a dominante marnoso-calcareo-argilloso: costituita da alternanze ritmiche di calcari marnosi di spessore variabile tra i 30 e i 250 cm e argille in strati da 5 a 70 cm. Dal punto di vista morfologico forma rilievi con pendenze modeste. Affiora estesamente occupando l'area compresa tra Rovescala, Oliva Gessi fino alle sorgenti del torrente Versa al confine con la provincia di Piacenza.
- Gessi: unità costituita da corpi lentiformi di gessi cristallini a grana da media a grossa, che affiora su estensioni areali molto limitate anche se intensamente coltivata a vite. Si riscontrano queste zone nei pressi di Garlassola, Mondondone, Corvino S. Quirico, Montepazzata e Cà Bianca.

La radiazione solare La radiazione solare che giunge su un terreno in piano è funzione della latitudine, mentre nelle zone collinari bisogna considerare anche gli effetti della pendenza, dell'esposizione e

dell'orizzonte orografico tipico di ciascun vigneto. L'Oltrepò è caratterizzato da un'estrema disomogeneità della distribuzione della radiazione sul territorio collinare, disomogeneità che rappresenta una chiave di lettura importante per individuare le diverse vocazionalità del territorio per la coltura della vite. Mediamente l'area orientale si presenta caratterizzata da una maggiore omogeneità di valore di radiazione solare, compresa tra 2.250 e 3.000 MJ/m² all'anno, mentre l'area occidentale si contraddistingue per avere un andamento collinare est-ovest con i versanti rivolti verso sud molto assolti, che raggiungono spesso, valori di radiazione solare superiori a 2.750 MJ/m² all'anno.

La temperatura dell'aria Nella fascia compresa fra la base delle colline ed i 600 m di quota la temperatura media annua presenta valori di circa 11/12°C e la temperatura media del mese più freddo (gennaio) è di circa 1/2°C. L'isoterma di 0°C che corre a circa 800 m di quota può essere considerata il limite fra la fascia di collina e quella più propriamente montana. La media delle minime è per lo più inferiore a 0°C con la particolarità che i valori delle località a quota inferiore a 400 m sono inferiori a quelli delle località poste fra 400 e 600 m come conseguenza di un tipico effetto di inversione termica. Le temperature medie del mese più caldo (luglio o agosto) sono relativamente omogenee (22/24°C), così come le minime, che si verificano nei mesi di gennaio o febbraio e sono comprese fra i -8 e i -13°C. Sono invece poco omogenee le massime mensili: a quote inferiori ai 500 m (circa 28/30°C) sono sensibilmente diverse da quelle fra 500 e 600 m (25/27°C). Le precipitazioni La distribuzione media delle precipitazioni nel corso dell'anno è caratterizzata da un massimo ed un minimo rispettivamente nei mesi di novembre (143 mm) e di luglio (47 mm). In media il mese più piovoso nella stagione primaverile risulta essere maggio (121 mm). La distribuzione spaziale delle precipitazioni mostra un gradiente altitudinale, con piogge che aumentano al crescere della quota e con una diminuzione progressiva da est verso ovest che indica l'approssimarsi dei minimi precipitativi ai confini con l'alessandrino (556 mm/anno).

I vigneti sono occupati da:

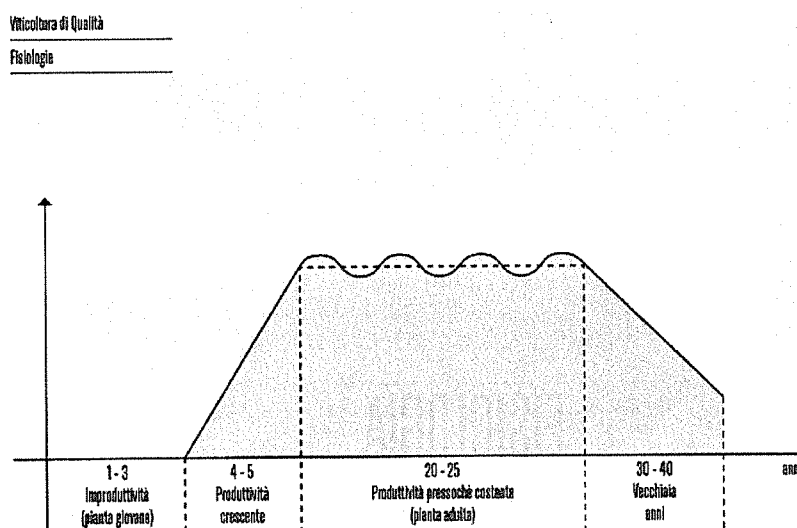
- Pinot grigio , anno di impianto 1997, sesto 230 x 150, forma di allevamento spalliera Cordone speronato, numero di ceppi 5.490 per una superficie utile di mq 18.942;
- Cabernet sauvignon, anno di impianto 2000, sesto 230x 150, forma di allevamento spalliera Guyot, numero di ceppi 286 per mq 989 di superficie utile;
- Pinot nero, anno di impianto 1997, sesto 230 x 150, forma di allevamento spalliera Cordone speronato, numero ceppi 4.530 per una superficie utile di mq 15.819;
- Pinot nero, anno di impianto 1998, sesto 230x 150, forma di allevamento spalliera Cordone speronato, numero ceppi 2791 per una superficie utile di mq 298;

L'esposizione dei vigneti è da considerarsi sufficientemente adeguata alla coltura.

La superficie vitata normalmente può essere suddivisa anche in classi di merito in funzione di epoca di realizzazione densità di impianto di potenziale produttivo secondo il disciplinare di produzione dei vini derivanti dalle varietà presenti, di capacità produttiva reale, l'estensione ed il possibile grado di meccanizzazione, le condizioni di manutenzione, coltivazione e fitosanitarie, la posizione, risultando così le seguenti classi di merito: (Nuovo Trattato di Estimo di Paolo Polelli)

I Terreni a Vigneto fanno parte della 2^a classe di merito:

Classe 2- Costituita da vigneti di età compresa fra 20 e 25 anni, in buone condizioni di coltivazione e fitosanitarie, meccanizzabili in alcuni passaggi come impiego di spollonatrici meccaniche mediante palizzatura dei germogli eseguita a mano o meccanicamente, impiego di cimatrici. L'esposizione è sufficiente sia negli impianti a Guyot che in quelli a cordone. Il potenziale produttivo massimo da disciplinare risulta di 120 q/Ha per i vigneti di Pinot Nero, 150 q/Ha per il vigneto di Pinot Grigio e 130 q/Ha per il Cabernet Sauvignon, sebbene la loro capacità produttiva dei vigneti di Pinot appaia omogenea. I vigneti sono nella fase finale della capacità produttiva in considerazione della loro età e, quindi, bisogna considerare un prossimo estirpo e reimpianto nell'arco verosimilmente di 2-4 anni. In una situazione statisticamente corretta è possibile immaginare una produttività nell'intero ciclo di produzione di un vigneto come segue:



Fonte: Viticoltura di Qualità, Fisiologia prof. Mario Fregoni

Terreni a seminativo Prato polifita (ritirato dalla produzione):

in questa categoria sono compresi terreni destinati alla coltivazione di foraggio e cereali a paglia; va precisato che attualmente si rileva la presenza di sporadiche specie arboree spontanee e altre essenze arbustive spontanee, in quanto tali territori sono stati ritirati dalla produzione (ex set aside). La relativa superficie oggetto di stima risulta di mq 44.432.

Bosco

In questa categoria rientrano i terreni caratterizzati dalla presenza di bosco spontaneo, per una superficie di mq 160.435, governati a ceduo sebbene negli ultimi anni non siano stati che oggetto di tagli sporadici e di limitata superficie; la composizione comprende specie quercine, esemplari sporadici di castagno, robinia.

Tare

Sono presenti tare per una superficie di mq 7948.

Sono state individuate le seguenti categorie di terreno: (verificate anche su Fascicolo aziendale messo a disposizione dall'azienda e da GIS)			
-	Vigneti di seconda classe Pinot Nero DOC	Ha	01.61.17
-	Vigneti di seconda classe Pinot Grigio DOC	Ha	01.89.42
-	Vigneti di seconda classe Cabernet Sauvignon DOC	Ha	00.09.89
-	Prato polifita	Ha	04.44.32
-	Bosco	Ha	16.04.35
-	Tare	Ha	00.79.48
Totale		Ha	24.88.63

Inquadramento territoriale

L'area ricade parzialmente in territorio soggetto a vincolo idrogeologico, le aree boscate sono soggette al vincolo paesaggistico rispettivamente in base a

- art. 142 D.lgs.42/2004
- Legge Regionale Lombardia 31/2008.

Considerazioni

Il mercato dei fondi rustici e dei terreni agricoli ha risentito sensibilmente delle difficoltà economiche e finanziarie in essere ormai dal 2008 tanto da aver stabilizzato, se non depresso in diverse situazioni, i prezzi di scambio.

Crea - Inea (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) nelle indagini annuali sull'andamento del mercato fondiario in Italia fornisce alcune importanti indicazioni e considerazioni che si ritiene di riportare, quali:

"il prezzo della terra nel 2015 è diminuito per il quarto anno consecutivo così come confermato dagli operatori che ormai da anni segnalano una stasi del mercato fondiario e una progressiva flessione dei valori fondiari. Nel 2016, dopo continue riduzioni, si è osservato un piccolo aumento delle compravendite.

La flessione dei valori è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova una sufficiente domanda da parte degli imprenditori più dinamici. Da qualche anno il divario nei valori tra aree produttive e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi sono scesi in misura più consistente proprio nelle aree più fertili. Tenendo conto dell'inflazione, i prezzi reali sono in costante diminuzione dal 2005. I prezzi sono fermi e le compravendite vedono un'offerta superiore alla domanda, con prezzi lontani tra loro che di conseguenza non si incontrano.

Il mercato dei terreni è comunque caratterizzato da un andamento dei valori correnti tendenti a contrastare l'ascesa dei prezzi per inflazione. Tale fenomeno, pur in presenza di contrazione dei prezzi (almeno sino all'annata 2021) delle principali produzioni agricole, è evidente grazie ai tradizionali fattori di sostegno del mercato agricolo e fondiario (politiche di aiuto alle produzioni, agevolazioni fiscali per i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli). La situazione attuale (nov 2022) nei confronti di terreni oggetto di perizia ritrova valori piuttosto simili a quelle degli anni scorsi pur risentendo dell'aumento generale dei prezzi di produzione non sempre seguito dall'aumento dei prodotti finali (vino) al dettaglio.

Per quanto riguarda la procedura di stima, lo scrivente ritiene di operare mediante comparazione diretta con terreni simili e più precisamente, confrontare con solidi elementi di raffronto, l'immobile in esame con altri simili della zona caratterizzati da analoga situazione fondiaria ed economico-produttiva, di cui sono note recenti quotazioni mercantili conseguenti a compravendita o a valutazioni per svariate motivazioni. Al fine di effettuare una comparazione attendibile, sono stati presi in esame alcune situazioni che più evidenziavano similitudini con quello in esame. I caratteri maggiormente considerati per il confronto sono stati: ubicazione, estensione, configurazione planimetrica, viabilità, sistemazioni idraulico-agrarie, natura e fertilità del suolo, lavorabilità, produttività del terreno e relative future prospettive economiche, nonché tutte quelle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche che si riflettono sulla cosiddetta “appetibilità”. L'analisi del mercato locale riguarda puntuali indagini su alcuni immobili simili ricompresi nel medesimo segmento di mercato, allo scopo di acquisire attendibili indicazioni sulle quotazioni raggiunte e operare le opportune comparazioni di carattere estimativo.

Per quanto sopra esposto, l'analisi di mercato si è orientata verso le diverse componenti dei lotti ricercando per ognuna di esse i prezzi pagati in tempi recenti per beni simili. A tale scopo è stata eseguita anche una ricerca di contratti definitivi/preliminari di compravendita registrati, così come trattative non ancora sfociate in atto pubblico ma con prezzo già definito fra le parti.

In base all'esperienza professionale del sottoscritto, avendo partecipato direttamente ad alcune di queste compravendite e trattative ed avendo conoscenza indiretta delle altre, si è potuto determinare i prezzi pagati per le singole categorie dei beni di interesse e costruire delle scale di merito. Il mercato di riferimento è stato quello dei vigneti dell'Oltrepo Pavese, principalmente nei territori comunali limitrofi a Borgo Priolo e Fortunago; va fatto presente che i criteri di valutazione della presente perizia devono tenere conto anche delle forti limitazioni di valore dati dalla presenza di un contratto di affitto della durata residua di 11 anni e dell'anzianità degli impianti (ultraventennali).

La durata di un affitto, talvolta, è fattore di annullamento dell'interesse di mercato di un bene per l'elevato intervallo di tempo esistente tra il momento dell'acquisto e il momento del pieno possesso del bene. Per tale motivazione la valutazione di un bene che potrà essere realmente utilizzato solo tra una decina di anni può essere difficilmente individuabile.

L'età media dell'impianto (di oltre 20 anni) aumenta l'incertezza di avere al termine dell'affitto un impianto probabilmente infruttifero o relativamente poco produttivo (quindi da reimpiantare). E' corretto segnalare come risulta difficile assegnare un indice di svalutazione considerato che il costo di reimpianto (del vigneto) è da ripartire in un determinato periodo (futuro) e non un costo ipotizzabile oggi da sostenere.

Nonostante le problematiche sopraelencate che tecnicamente dovrebbero portare a forti decurtazioni di un futuro “prezzo” ottenibile, si ritiene corretto proporre l'applicazione di un coefficiente di riduzione del valore di un 2% annuo ($2 \times 11 = 22\%$ complessivo).

Sebbene non esente di errori rappresenta, a parere dello scrivente, un giusto indice di svalutazione per la disponibilità del terreno differita. E' importante segnalare che nel caso di un acquisto da parte di un agricoltore, proprio perché occupato/affittato, lo stesso non può godere dell'acquisto con Imposta di Registro agevolata all'1% (rimettendo un 15%

ordinario estremamente più oneroso). Poiché la qualifica di chi acquista non è determinabile in questa sede la limitazione rimane segnalata quale ulteriore caratteristica di negatività sull'appetibilità del bene.

Sono state eseguite interviste presso le maggiori Associazioni rappresentative di categoria agricole del territorio.

Sono stati valutati gli aspetti legati al VAM (valore agricolo medio) e si è proceduto alla valutazione dei singoli lotti per qualità di coltivazione così sintetizzati.

A termine delle considerazioni si riportano i valori ritenuti corretti al lordo della decurtazione

- Terreno seminativo prato polifita	€ 0,70/mq x 44.432 =	€ 31.102,40
- Vigneti di seconda classe Pinot Nero	€ 4.00/mq x 16.117 =	€ 64.468,00
- Vigneti di seconda classe Pinot Grigio	€ 3.80/mq x 18.942 =	€ 71.979,60
- Vigneti di seconda classe Cabernet	€ 3.80/mq x 989 =	€ 3.758,20
- Terreni ritirati dalla produzione e tare	€ 0,10/mq x 7948 =	€ 794,80
- Bosco	€ 0.15/mq x 160435 =	€ 24.065,25
Valore complessivo terreni oggetto di stima		€ 196.168,30
Valore ridotto del 22% per disponibilità differita		€ 153.011,27

Conclusioni

Al termine della presente perizia si ritiene quale più probabile valore di mercato ad oggi per i beni oggetto di stima la somma (arrotondata per difetto) pari a € 150.000,00.

Questo è quanto in evasione dell'incarico ricevuto

Pavia 19/11/2022

Dr Agr Mauro Bianchi



Allegati:

- Planimetrie. I confini indicati dalle colture sono indicativi. Nella perizia si individuano quelli numericamente corretti.
- Fotografie