

Dott. Luca Toschi - Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano - N° 7529/C.T.
Via S. G. Emiliani, 7 Milano Tel. 02/55016182 e-mail: luca.toschi@odaf.mi.it Cell. 335/7020852

Tribunale di Milano
Sezione Terza Civile- Esecuzioni Immobiliari
Giudice Idamaria Chieffo
R.G.E. 1463/2019

PARTI:

DEBITORE:

PERIZIA IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA

CONFERIMENTO DELL'INCARICO	13/12/21
DEPOSITO DELLA PERIZIA	28/02/22
UDIENZA	29/03/22

Memoria dell'ausiliario dott. agronomo Luca Toschi



1) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Luca Toschi, iscritto all'albo dei C.C.T.T. del Giudice presso il Tribunale di Milano al N° 7529/CT e all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano al N°543, libero professionista con studio in Milano via S. Gerolamo Emiliani N° 7, nel corso dell'esecuzione immobiliare a margine veniva nominato ausiliario del perito architetto Francesca Bevestrelli per procedere alla stima di parte degli immobili relativi al procedimento in oggetto.

In data 13.12.2021 il Giudice dell'Esecuzione, sciogliendo la riserva presa in sede di udienza del 17.11.21, ha dato incarico all'esperto arch. Bavestrelli di verificare la derivazione del mappale 90 (foglio 685) per capire se l'area nella sua totalità comprendesse i mappali evidenziati nell'atto di pignoramento di BANCA nella procedura riunita, e in caso positivo di integrare la stima relativa Lotto 1 con la valutazione del mappale 90.

A seguito degli accertamenti effettuati dell'Arch. Bavestrelli da cui è risultato che l'area identificata catastalmente al foglio 685 mappale 90 di superficie 23.174 m² e prospiciente la Via Ripamonti deriva dai mappali pignorati, come da incarico ricevuto, si deve procedere all'integrazione della precedente stima con la valutazione dell'intera area e dei manufatti presenti tra cui: le serre contigue ed unite alle altre già valutate nella precedente perizia, un gruppo di tunnel posti in prossimità della centrale termica, una porzione di vivaio di pieno campo, piazzali adibiti alla coltivazione e stazionamento delle piante in vaso e le superficie di viabilità interne ricoperte da pavimentazione in autobloccanti.

Effettuato un ulteriore sopralluogo in data 19 gennaio 2022, eseguiti tutti le ispezioni necessarie ed i dovuti accertamenti, si produce il seguente elaborato peritale.

2) CONSIDERAZIONI GENERALI

Al fine di presentare nel modo più chiaro possibile quanto si andrà ad esporre pare doveroso eseguire alcune considerazioni di carattere generale.



Figura 1 – Skview dell'area oggetto di stima.





Figura 2 – Foto satellitare dell’area: a sinistra le serre, al centro tunnel, piazzali di sosta per le piante in vaso, a destra vivaio in pieno campo. In alto la via Ripamonti Milano

L’area oggetto di stima (particella 90) consiste in un ampio terreno di estensione pari a 23.174 m² (superficie catastale) di forma simil rettangolare avente il lato di lunghezza maggiore (circa 290 m) a confine con la via Ripamonti nella città di Milano. L’area in esame, insieme alla particella 72, rappresentano il cuore dell’attività commerciale di (all’interna di essa sono contenute le principali strutture connesse con l’attività di vendita).

Nello specifico all’interno della particella 90 sono contenute 2 delle 4 navate delle serre connesse all’edificio ad uso negozio (a), la quasi totalità del laghetto per le ninfee (c), la strada di accesso (realizzata in terra battuta) al punto vendita (d), un gruppo di tunnel posti nelle vicinanze della centrale termica (b), uno spazio adibito alla coltivazione delle piante in vaso (f), delle rampicanti (g), oltre ad una porzione utilizzata come vivaio di pieno campo (e).

La porzione in esame oltre ad essere strettamente connessa alle strutture di vendita e di produzione del vivaio è anche quella di maggiore interesse come visibilità grazie all’affaccio diretto (e all’accessibilità) dalla via Ripamonti.

3) INQUADRAMENTO CATASTALE

Per illustrare nel modo più chiaro possibile la vicenda in esame si procede a descrivere da un punto di vista catastale i terreni oggetto di stima.

Il terreno è censito al Catasto terreni del Comune di Milano (codice catastale F205) come particella 90 del foglio 685 come ente urbano avente una consistenza di 23.174 m² (2 ha 31 are e 74 ca).

Sulla particella in esame non sono censite costruzioni iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Milano.

Foglio	Particella	Qualità	Porz.	Ha	Are	Ca	Sup. Catastale m ²
685	90	ENTE URBANO	-	2	31	74	23.174

Tabella 1 – Elenco dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Milano come Ente Urbano.





Figura 3 – Sovrapposizione della planimetria catastale alla foto satellitare.

4) RICERCA DI MERCATO

Con l'intento di individuare il giusto valore degli immobili di pertinenza della florovivaistica Società è stata condotta un'analisi del mercato specifica sia per i terreni che per i fabbricati.

Dopo aver accertato la tipologia, la consistenza dei beni da valutare e verificata la destinazione urbanistica delle aree all'interno delle quali essi sono collocati, è stato necessario condurre un'adeguata analisi del mercato immobiliare.

Dopo aver accertato la tipologia, la consistenza dei beni da valutare e verificata la destinazione urbanistica delle aree all'interno delle quali essi sono collocati, è stato necessario condurre un'adeguata analisi del mercato immobiliare.

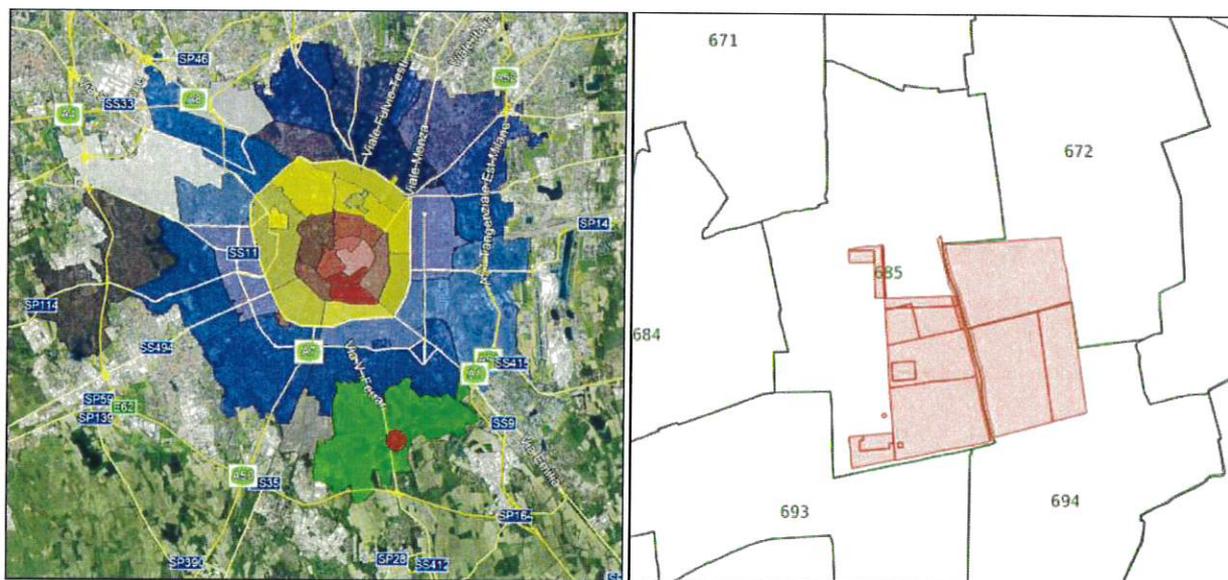


Figura 4 – Sovrapposizione delle Zone OMI su foto satellitare. L'area oggetto di perizia è evidenziata con cerchio rosso e ricade all'interno della fascia R2 (Extraurbana).

Nello specifico sono state effettuate apposite verifiche relative ai prezzi correnti della zona per immobili in condizioni analoghe e che comunque potessero essere assimilate a terreni destinati ad ospitare garden center simili a quelli in oggetto. Al fine di comprendere l'andamento del mercato dell'immobile in esame è stata



condotta una ricerca catastale consultando il database dell'Agazia delle Entrate (mediante interrogazione *Sister*) per tutti gli immobili comunali censiti al catasto terreni come terreni agricoli.

4.1 VALORE DEL TERRENO

Il terreno in esame ha una consistenza di 23.174 m² e risulta nella maggior parte della sua superficie trasformato in parte in viabilità di accesso alle strutture di vendita, in parte coperto dalle numerose strutture produttive (serre, tunnel) o dalle sistemazioni atte alla coltivazione delle piante in vaso. Il fondo è anche dotato di una superficie adibita a laghetto artificiale sia a scopo ornamentale che per la coltivazione e l'esposizione delle piante acquatiche (circa 930 m²).

I corridoi interni posti al margine della proprietà (lato est), così come l'ingresso carrabile sono interamente ricoperti da pavimentazione per esterni in masselli prefabbricati autobloccanti. Le porzioni non trasformate, come il resto dei suoli hanno buona fertilità, forma regolare e buona accessibilità dalla viabilità aziendale. Per la valorizzazione dei terreni si è tenuto conto della loro destinazione agricola e della loro irrigabilità anche tramite l'utilizzo del pozzo presente all'interno del fondo oltre che della specificità del sito e dell'importanza dell'affaccio diretto su una importante via di comunicazione come la via Ripamonti per un'attività commerciale quale quella del *giardinaggio* in un contesto come quello Milanese (dista 3 km dal quartiere Vigentino, e 5-6 km dal centro). L'insieme di queste condizioni particolari sono la motivazione alla base dell'elevata appetibilità del terreno in esame che, pur essendo agricolo, risulta essere già ampiamente dotato di strutture e collocato in un contesto commerciale *giardinaggio*, già avviato che tipicamente genera delle rendite superiori a quelle ricavabili dal solo suolo agricolo utilizzato per la tipica produzione di materiale vegetale.



Figura 5 – Vista aerea del terreno oggetto di stima.

La ricerca volta all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'area è stata condotta con una stima per confronto durante la quale sono state eseguite mirate ricerche relative ad offerte di vendita di terreni agricoli siti nel Comune di Milano o in aree limitrofe, nonché ad eseguire verifiche presso Associazioni di Categoria ed indagini presso tecnici/agricoltori operanti nella zona, mediatori ecc.

ID	Comune	Località	Sup.	Prezzo	P.U.
1	Milano	Via Novara	18.000 m ²	380.000,00 €	21,11 €/m ²
2	Milano	Via Valpolicella	6.000 m ²	190.000,00 €	31,67 €/m ²
3	Locate Triulzi	-	4.950 m ²	65.000,00 €	13,13 €/m ²
4	Milano	Via San Arialdo	220.000 m ²	1.800.000,00 €	8,18 €/m ²



ID	Comune	Località	Sup.	Prezzo	P.U.
5	Lacchiarella	Via Salvador Allende	30.000 m ²	600.000,00 €	20,00 €/m ²
6	Rho	Via Fontanili	160.000 m ²	1.190.000,00 €	7,44 €/m ²
7	Milano	Via Molinetto	12.000 m ²	85.000,00 €	7,08 €/m ²
8	Milano	Località Muggiano	40.000 m ²	320.000,00 €	8,00 €/m ²
9	Milano	Località Muggiano	1.004 m ²	13.000,00 €	12,95 €/m ²
10	Milano	Via dei Tulipani	15.000 m ²	225.000,00 €	15,00 €/m ²
11	Milano	Via Novara	15.000 m ²	380.000,00 €	25,33 €/m ²
12	Milano	Località Muggiano	980 m ²	35.000,00 €	35,71 €/m ²
13	Milano	Località Quarto Oggiaro	2.400 m ²	90.000,00 €	37,50 €/m ²
14	Milano	Località Gessate	1.500 m ²	50.000,00 €	33,33 €/m ²

Tabella 2 – Elenco delle offerte di vendita riscontrate.

Sulla scorta di ogni elemento esaminato, considerando tutti i dati acquisiti dalle varie fonti sopra riportate, tenuto presente le ottimali caratteristiche di posizione e di estensione del fondo, irrigabilità, inserimento nel territorio metropolitano Milanese, collegamento diretto e rapido con il centro cittadino milanese, è stato determinato un valore agricolo dei terreni che a partire dal valore individuato per i terreni retrostanti 28,00 €/m², in ragione della favorevole posizione e dell'elevata appetibilità connessa all'attività commerciale, dovrà essere incremento del 35% per un valore unitario di 37,80 €/m² (28,00 €/m² x 1,35 = 37,80 €/m²).

Valore del terreno: 23.174 m² x 37,80 €/m² = € 875.977,22 ed in c.t. **€ 876.000,00**

4.2 VALORE DELLE SERRE POSTE IN PROSSIMITÀ DEL LOCALE DI VENDITA

La porzione di serra da valutare consiste nelle ultime 2 navate di 4 (C e D) ricadenti sul mappale 90 della costruzione posta in adiacenza al punto vendita che ricade invece sul mappale 72.

Si evidenzia pertanto che la serra da intendersi quale corpo unico, ricade a cavallo di due mappali differenti e che in ogni caso per la conformazione del manufatto, la centralità degli impianti, la tipologia specifica delle serre e propria funzionalità, risulta di fatto non realizzabile o facilmente attuabile la separazione del manufatto in questione da intendersi formato da 4 navate comunicanti, non separate da alcun muro divisorio, di fatto costruito come unico insieme difficilmente divisibile e gestibile da due proprietà diverse.



Figura 6 – Vista aerea e foto delle serre e del laghetto.



La superficie coperta di questa porzione di serra si estende per 830,04 m² (452,34 m² e 377,70 m²) con altezza al colmo di 6.32 m, aventi pianta rettangolare rispettivamente di 10 x 45,234 m e 10 x 37,77 m.

La serra le cui strutture sono state zincate a caldo dopo la realizzazione ha altezza (in gronda) pari a 450 cm (con 30 cm di muretto perimetrale) ed è realizzata in profilati di acciaio elettrosaldati prefabbricati. Le colonne sono annegate in plinti ad una profondità di 60 cm. Il tetto a falde (pendenza 40%) è dotato di canaline. I profilati porta vetro sono realizzati in lega di alluminio. Le porte sono scorrevoli in alluminio e vetro ad un'anta (250 x 300 cm) poste su una testata e le 18 travi longitudinali garantiscono la controventatura. La struttura di vendita è accessibile tramite quattro porte antipanico di cui tre a battente in alluminio e vetro (180 x 250 cm), e una a due ante scorrevoli (240 x 300 cm). La comunicazione interna tra serra e capannone è permessa da altre tre porte in automatizzate a due ante alluminio e vetro (250 x 350 cm) e da due porte a battente (100 x 200 cm). L'areazione è garantita da n° 8 sportelli di colmo continui da 150 cm movimentabili con dispositivi di comando a mezzo riduttori a vite senza fine e cremagliere in acciaio zincato automatizzati da motoriduttori per azionamento a distanza degli sportelli (Quadro elettrico di comando).

I vetri per la copertura della serra, per le fiancate, per la parte bassa delle testate e per le porte sono di tipo "Temprato" bianco trasparente, con spessore di 4 mm e larghezza 60 cm mentre per il rivestimento dei triangoli delle testate delle serre sono di tipo "Tirato" bianco trasparente (spessore di 4 mm e larghezza 60 cm).

Il fissaggio dei vetri è eseguito con piastrine di acciaio inox e Dutral ai profilati porta-vetro in alluminio. Le estremità inferiori di falda e degli sportelli sono sigillate a mezzo di speciali guarnizioni adesive in Poliuretano espanso impregnato con miscela bitumosa. Le estremità superiori dei vetri di falda, degli sportelli, delle fiancate e delle testate sono sigillate con guarnizioni speciali ad incastro. La struttura è inoltre provvista di divisori interni longitudinali motorizzati tipo Roll-Bar realizzati in telo speciale "Solar Woven" (m 52,248 e uno di m 44,784), centralina meteo per il controllo degli sportelli in base alla direzione e velocità del vento e della pioggia. La struttura è dotata di impianto di ombreggiamento esterno fisso, avente anche la funzione di antigrandine con struttura metallica prefabbricata e zincata, ancorata al tetto della serra e da una rete antigrandine/ombreggiante, in materiale plastico, con grado di ombreggiamento al 50% di colore verde. Oltre all'ombreggiamento esterno è presente un impianto automatico di ombreggiamento interno, avente anche la funzione di coibentazione durante la notte (suddiviso in 3 settori indipendenti). L'impianto è costituito da una serie di teli ombreggianti-riflettenti ignifughi, posti esclusivamente in pendenza sotto le falde. Il movimento dei teli è permesso da una serie di tubi e cremagliere posti in movimento da un motoriduttore che li rende mobili in senso longitudinale a tratti di m 3,70 circa azionato da un motoriduttore comandato da un quadro elettronico (apertura e chiusura dei teli in base alla luminosità). Durante la notte i teli si chiudono automaticamente creando uno schermo termico che consente un notevole risparmio di calore.

L'impianto di riscaldamento è di tipo a circolazione forzata di acqua calda con centrale termica suddiviso in due sezioni autonome, di cui una a pavimento e l'altra per il riscaldamento aereo con tubi scaldanti. L'impianto, con entrambe le sezioni in funzione e con i teli dell'impianto di ombreggiamento interno distesi, sarà in grado di mantenere all'interno della serra, la temperatura di 20 °C con -5 °C all'esterno. L'impianto di distribuzione e recupero dell'acqua per l'irrigazione a flusso e riflusso dei 90 bancali (1,80 x 3,56 per 577 m² coperti) mobili



è dotato di pompa di spinta che aspira dal serbatoio di recupero l'acqua distribuendola in 8 settori. Da questi settori, dopo l'irrigazione, apposite tubazioni recupereranno l'acqua di riflusso verso un serbatoio interrato, di adeguata capacità, posti nelle immediate vicinanze della serra.

Il valore d'acquisto della presente serra, desunto dal preventivo datato 2000 era pari a £ 650.000.000 (€ 335.696,98). La rivalutazione del valore di tale importo con coefficiente ISTAT pari a 1,369 riferiti ad oggi (a 20 anni di distanza dalla data di acquisto/realizzazione) porta a determinare valori attuale (a nuovo) di € 459.569,17 (ed in c.t. € 460.000,00).

Il preventivo non comprendeva le opere murarie, gli allacciamenti elettrici, la realizzazione del locale per la centrale termica (opera muraria), l'allacciamento alla rete idrica, i camini delle caldaie, la vasca per il recupero dell'acqua dell'impianto di reflusso dei bancali, la cisterna per il gasolio, la linea di alimentazione del metano e la pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltata per un totale stimato di € 65.000,00. Il valore a nuovo stimato del fabbricato è pertanto pari a € 525.000,00.

Il valore del fabbricato a nuovo è stato suddivisibile in elementi funzionali (strutture, impianti e finiture) soggetti a diverso logorio in funzione della loro vita utile. Nel caso in esame il valore a nuovo del fabbricato è stato scomposto in categorie funzionali (strutture 38,6 %, finiture 18,6 %, e impianti 42,8 %) in relazione alla percentuale di incidenza delle stesse sul costo di costruzione dell'opera. Il coefficiente di deprezzamento (D) è stato quindi calcolato con il metodo del deprezzamento lineare dell'Unione Europea degli Esperti Contabili come indicato nell'Allegato III della circolare n. 6 del 30.11.2012 dell'Agenzia del Territorio.

$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{VTE}{VTU} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Tale equazione considera la vita utile (VTU) dell'immobile e la sua vita effettiva (VTE) stimando perdite di valore "variabili" nel tempo (maggiori verso il termine del ciclo di vita utile del bene).

La vita utile delle componenti strutturali è stata assunta come da prassi pari ad 80 anni, quella delle finiture pari a 50 anni, mentre quella degli impianti pari a 20 anni.

i) Valore a nuovo delle strutture: € 525.000,00 x 38,6 % = € 202.650,00

Vita utile delle strutture (VTU): 80 anni

Vita effettiva delle strutture (VTE): 20 anni

Age Life Ratio (VTE/VTU): 20 anni: 80 anni = 25 %

Coefficiente di deprezzamento lineare: 12 %

Coefficiente di vetustà: 100% - 12 % = 88 %

Valore residuo delle strutture: € 202.650,00 x 88 % = € 178.332,00

ii) Valore a nuovo delle finiture: € 525.000,00 x 18,6 % = € 97.650,00

Vita utile delle finiture (VTU): 50 anni

Vita effettiva delle finiture (VTE): 20 anni

Age Life Ratio (VTE/VTU): 20 anni: 50 anni = 40 %

Coefficiente di deprezzamento lineare: 23 %

Coefficiente di vetustà: 100% - 23 % = 77 %

Valore residuo delle finiture: € 97.650,00 x 77 % = € 75.190,50



iii) Valore a nuovo degli impianti: € 525.000,00 x 42,8 % = € 224.700,00

Vita utile degli impianti (VTU): 20 anni

Vita effettiva degli impianti (VTE): 10 anni

Age Life Ratio (VTE/VTU): 10 anni: 20 anni = 50 %

Coefficiente di deprezzamento lineare: 32 %

Coefficiente di vetustà: 100% - 32 % = 68 %

Valore residuo degli impianti: € 224.700,00 x 68 % = € 152.796,00

Valore residuo della serra: € 178.332,00 + € 75.190,50 + € 152.796,00 = € 406.318,50 ed in c.t € 406.000,00

ID	Descrizione	Incidenza (%)	Valore a nuovo	Vtu	Vte	Vte/Vtu	D	Kv	Valore residuo
A	Strutture	38,6%	€ 202.650,00	80	20	25%	12	88	€ 178.332,00
B	Finiture	18,6%	€ 97.650,00	50	20	40%	23	77	€ 75.190,50
C	Impianti	42,8%	€ 224.700,00	20	10	50%	32	68	€ 152.796,00
D	Serra totale	100	€ 525.000,00	-	-	-	23,00	77	€ 406.318,50

Il valore residuo degli edifici presenti risulta quindi essere pari a € 406.000,00 (pari al 77 % del valore a nuovo della serra). Il valore di € 406.000,00 corrisponde al valore residuo dell'intera serra metallica a quattro navate di 1.959 m². Il valore unitario residuo è quindi pari a 207,25 €/m².

La valorizzazione delle navate presenti sulla particella 90 (C e D) di rispettivi 830,04 m² è quindi pari a:

Valore residuo (navata C + D): 830,04 m² x 207,25 €/m² = € 172.025,79 ed in c.t **€ 172.000,00**

4.3 VALORE DEI TUNNEL ADIACENTI ALLA CENTRALE TERMICA

Nel terreno precedentemente descritto sono inoltre presenti 12 tunnel di altezza, larghezza e lunghezza variabile per una superficie coperta complessiva che ammonta a circa 2.000 m².

Una parte dei tunnel è utilizzata come deposito mentre altri sono predisposti per la produzione e al loro interno sono presenti bancali irrigabili grazie all'impianto di irrigazione aereo. Alcuni tunnel sono dotati inoltre di pavimentazione da 100 x 50 cm.



Figura 7 – Vista aerea e foto dei tunnel posti nelle vicinanze della centrale termica.



Per la valutazione dei tunnel presenti è stata effettuata una specifica indagine di mercato volta ad individuare il costo di costruzione a nuovo (fornitura, trasporto e installazione) di tunnel nuovi e di caratteristiche tipologiche e dimensionali simili a quelli presenti in azienda (All n°4).

□ L'indagine di mercato per tunnel a doppia campata di larghezza complessiva di 18 m (9 m a campata) e lunghezza 60 m, altezza al tirante 3,5 m e al colmo 5,05 m, superficie utile 1.080 m², comprensivi di fornitura, trasporto e montaggio, ha riportato un prezzo di € 90.800,00 pari a € 84,07 €/m².

□ L'indagine di mercato per tunnel a una campata di larghezza complessiva di 9 m (9 m a campata) e lunghezza 60 m, altezza al tirante 3,5 m e al colmo 5,05 m, superficie utile 540 m², comprensivi di fornitura, trasporto e montaggio, ha riportato un prezzo di € 51.400,00 pari a € 95,19 €/m².

□ Il prezzario dell'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Milano per le stime degli immobili a destinazione speciale (D ed E) con il metodo del costo di costruzione riporta dei valori medi per le serre per piante, fiori o ortaggi con strutture in metallo e coperture in vetro pari a 120,00 €/m² e per le serre per piante, fiori o ortaggi con strutture in metallo e coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass o simili pari a 80,00 €/m². Da tutti i molteplici fattori presi in considerazione, tenuto conto del luogo in esame è stato individuato un valore dei tunnel nuovi pari a 90,00 €/m². (All, n°5)

Valore tunnel a nuovo: $2.000 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = € 180.000,00$

Il valore a nuovo delle strutture è stimato pertanto in € 180.000,00 ed è stato suddivisibile in elementi funzionali (strutture, impianti e finiture) soggetti a diverso logorio in funzione della loro vita utile. Nel caso in esame il valore a nuovo del tunnel è stato scomposto in categorie funzionali (strutture 41%, finiture 32%, e impianti 27%) in relazione alla percentuale di incidenza delle stesse sul costo di costruzione dell'opera. Il coefficiente di deprezzamento (D) è stato quindi calcolato come precedentemente esposto nel capitolo sulle serre del punto vendita (con il metodo del deprezzamento lineare). La vita utile delle componenti strutturali è stata assunta come da prassi pari ad 80 anni, quella delle finiture e coperture pari a 15 anni, mentre quella degli impianti pari a 20 anni.

i) Valore a nuovo delle strutture: $€ 180.000,00 \times 41\% = € 73.800,00$

Vita utile delle strutture (VTU): 80 anni

Vita effettiva delle strutture (VTE): 30 anni

Age Life Ratio (VTE/VTU): 30 anni: 80 anni = 38 %

Coefficiente di deprezzamento lineare: 21 %

Coefficiente di vetustà: $100\% - 21\% = 79\%$

Valore residuo delle strutture: $€ 73.800,00 \times 79\% = € 58.302,00$

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti, per i quali la vita effettiva è ampiamente superiore alla vita utile, il valore residuo risulta essere nullo (deprezzamento del 100%).

Valore residuo dei tunnel: € 58.302,00 ed in c.t =

€ 58.300,00



4.4 VALORE DEL SOPRASSUOLO NEL VIVAIO DI PIENO CAMPO

Dal punto di vista colturale (soprassuolo) la porzione a nord del mappale è condotta a vivaio di pieno campo con presenza di alberi appartenenti a molteplici e svariate specie: *Abies normandiana*, *Cedrus deodara*, *Prunus sp.*, ecc. messe a dimora in filare con distanza media di 3 m sulla fila e di 2,5 m tra le file.



Figura 8 – Vista aerea del vivaio posto a nord dell’appezzamento.

Dall’ispezione eseguita la pressoché totalità delle piante presenti risulta essere di dimensioni eccessive per la vendita in quanto soggetta alle possibili crisi di trapianto tipiche degli alberi che non vengono venduti e utilizzati in tempo utile raggiungendo dimensioni eccessive, ovvero sia con circonferenze del fusto superiori a 35 cm ca.

Per questa porzione del vivaio in pieno campo, a causa della taglia fuori misura della quasi totalità delle piante presenti, il valore del soprassuolo viene considerato nullo o comunque comprensivo delle spese per eventuale rimozione.

4.5 VALORE DEI MANUFATTI – PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI

Per la valutazione delle superfici coperte da masselli prefabbricati in calcestruzzo vibro compresso autobloccanti su larga parte della superficie in esame aziendali è stata effettuata una specifica indagine di mercato volta ad individuare il costo di costruzione a nuovo. I masselli autobloccanti sono ben conservati e in buone condizioni, posizionati a spina di pesce e vanno a costituire una porzione di viabilità interna dal cancello di ingresso fino al retro dei tunnel e nella porzione interposta tra i tunnel e il retro delle serre per una superficie complessiva di 2.200 m².

- Il prezziario dell’Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Milano per le stime degli immobili a destinazione speciale (D ed E) con il metodo del costo di costruzione riporta dei valori medi per le aree scoperte ricoperte da pavimentazioni in piastrelle autobloccanti pari a 30,00 €/m². (All. n°6).
- Il prezziario di Regione Lombardia 2021 (Opere compiute civili) riporta un prezzo medio di 28,00 €/m² per pavimentazioni in masselli autobloccanti prefabbricati in calcestruzzo vibrocompressso, prodotti e controllati secondo le norme UNI EN 1338, rispondenti ai CAM Compresa la sabbia di sottofondo, la posa a campo unito o a disegno, l’assistenza muraria, la battitura, la sabbia per l’intasamento delle connessioni. (All. n°7).





Figura 9 – Vista aerea delle aree coperte da autobloccanti.

Da tutti i molteplici fattori presi in considerazione, tenuto conto del luogo in esame è stato individuato un valore della pavimentazione in autobloccanti nuovi pari a 30,00 €/m².

Valore manufatti: 2.200 m² x 30 €/m² = **€ 66.000,00**

4.6 PIAZZALI ADIBITI ALLA SOSTA DELLE PIANTE IN VASO, LAGHETTO E ALTRE STRUTTURE

Alcune parti del mappale (g e f) sono stati trasformati in piazzali di sosta per ospitare le piante in vaso in fase di accrescimento e vendita. Su tali terreni sono stati stesi dei teli pacciamanti soprastanti uno strato di inerti tipo sabbia e percorsi da lastre in calcestruzzo 50 x 100 cm adibite al camminamento in detti spazi.

Nella porzione (f), di superficie pari a circa 5.000 m² e posta frontalmente alla via Ripamonti i camminamenti sono realizzati con 3 piastrelle (in larghezza per un totale di 150 cm), mentre quello in direzione Nord-Sud, adiacente al tunnel è composto da 6 piastrelle (300 cm). La lunghezza complessiva dei camminamenti in quest'area è di 684 m con un numero di piastrelle stimato pari a 2.238 e 3.590 m² coperti da telo pacciamante.

Nella porzione (g), di superficie pari a circa 1.800 m², sistemata per la coltivazione delle rampicanti in vaso, i camminamenti sono realizzati con un ordine di piastrelle (50 cm) per una lunghezza complessiva di 1.150 m. La superficie coperta da telo pacciamante è quindi pari a 650 m². In definitiva la somma stimata delle piastrelle 50 x 100 cm in queste due aree è pari a 3.388 (2.238 + 1.150) per un totale di 1.694 m² coperti mentre quella coperta da telo pacciamante è pari a 4.240 m².

Valore delle piastrelle: 1.694 m² x 30 €/m² = € 50.820,00

Valore del telo pacciamante: 4.240 m² x 0,95 €/m² = € 4.028,00

Lo spazio trasformato a laghetto è da considerarsi ricompreso nel valore per metro quadro del terreno a vivaio, come precedentemente individuato.

Si segnala inoltre che nel mappale oggetto di stima sono presenti alcuni gazebi e bancali per l'esposizione delle piante in vaso oggetto di vendita (come da documentazione fotografica), facilmente smontabili e rimovibili, da ritenersi a tutti gli effetti beni mobili e che non vengono pertanto inseriti nella presente stima immobiliare.

Valore complessivo dei manufatti: € 50.820,00 + € 4.028,00 = € 54.848,00 ed in c.t. **€ 54.900,00**



5) QUADRO RIASSUNTIVO

Nella tabella seguente vengono riassunte le valutazioni esposte nei capitoli precedenti:

Descrizione	U.M.	Q.tà	P.U.	Totale
Terreni agricoli	m ²	23.174	€ 30,00	€ 876.000,00
Serre poste in prossimità del locale di vendita	m ²	830	€ 207,22	€ 172.000,00
Tunnel	m ²	2.000	€ 29,15	€ 58.300,00
Pavimentazione per esterni in autobloccanti	m ²	2.200	€ 30,00	€ 66.000
Manufatti per aree coltivazione e vendita piante in vaso	m ²	6.800	€ 8,07	€ 54.900,00
Totale				€ 1.227.200,00

Milano 22 febbraio 2021

Dott. agronomo Luca Toschi

ALLEGATI

- 1) L'Osservatorio dei valori agricoli della Lombardia edizioni Exeo
- 2) Valori agricoli medi Commissione Provinciale Espropri Provincia di Milano l'anno 2021
- 3) Ricerche relative ad offerte di vendita di terreni agricoli siti nel Comune di Milano o in aree limitrofe
- 4) Indagine di mercato per l'individuazione costo di costruzione a nuovo tunnel ad uso florovivaistico
- 5) Prezziario Agenzia delle Entrate relativo alla stima degli immobili a destinazione speciale (D ed E), serre
- 6) Prezziario dell'Agenzia delle Entrate costo di costruzione pavimentazioni in piastrelle autobloccanti
- 7) Prezziario di Regione Lombardia 2021 (Opere compiute civili): pavimentazioni in masselli autobloccanti
- 8) Documentazione fotografica