

ASTE GIUDIZIARIE®
GEOM. FULVIO VENTURINI

VIA G. VERDI, 7
Tel. e fax 0586-885222
57126 LIVORNO

e-mail: geofulven@virgilio.it

PEC: fulvio.venturini@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
STUDIO TECNICO

ASTE GIUDIZIARIE®
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto: stima dei terreni agricoli posti in Comune di Montescudaio, località varie (LOTTE da 9 a 13).

Proprietà [REDACTED]

• **PREMESSA.**

Per incarico ricevuto dalla [REDACTED] nella qualità di [REDACTED], proprietaria di un [REDACTED], il sottoscritto geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la determinazione del "valore di mercato" dei beni in oggetto.

Gli standard internazionali di valutazione¹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *".. l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*²

Lo stesso concetto è riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari³ e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS⁴.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata dal "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicato dall'A.B.I.⁵ che conferma quella specificata nel Regolamento 575/2013/UE e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁶ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso

¹ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

² IVS 2007 - S.1 punto 3.1

³ CVI, quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

⁴ European Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2012 (EVS 2012);

⁵ Comunemente chiamate "Linee Guida A.B.I." l'ultima pubblicata nel dicembre 2015 - Definizione indicata nel requisito 1, punto R.1.2.1.

⁶ IVS 2007 - S.2

e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, il valore di *vendita forzata*; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

• **OGGETTO DELLA PERIZIA.**

Si tratta di una serie di terreni agricoli tutti posti in Comune di Montescudaio, in località varie, raggruppati in un unico rapporto.

La scelta dei lotti è avvenuta tenendo conto dell'autonoma gestione ed accesso di questi terreni, formati da una o più particelle a seconda dei casi.

Nello specifico per ciascun lotto:

✓ **LOTTO 9.**

Terreno agricolo posto in località Steccaia, in proprietà alla [REDACTED] per compravendita dalla [REDACTED] con atto Dott. [REDACTED] del 28.05.1975 rep. 30826, registrato a Livorno il 04.06.1985 al n° 1340 mod. I e successiva trasformazione di società.

✓ **LOTTO 10.**

Terreno agricolo posto in località campo alla Casina, in proprietà alla [REDACTED] per compravendita dalla [REDACTED] con atto Dott. [REDACTED] del 28.05.1975 rep. 30826, registrato a Livorno il 04.06.1985 al n° 1340 mod. I e successiva trasformazione di società.

✓ **LOTTO 11.**

Terreno in parte ancora agricolo ed in parte coltivato a cava di argilla posto in località Casa Giustri, lungo la Strada Provinciale dei Tre Comuni, in proprietà alla [REDACTED] per permuta con [REDACTED] e per maggiore consistenza con atto ricevuto dal Dott. [REDACTED] del 08.04.1987 rep. 83281, trascritto a Volterra il 15.04.1987 al part. n° 1596, e successiva trasformazione di società.

✓ **LOTTO 12.**

Terreno posto in località Casa Giustri, in proprietà alla [REDACTED] per permuta con [REDACTED] e per maggiore consistenza con atto ricevuto dal Dott. R. Maticena del 08.04.1987 rep. 83281, trascritto a Volterra il 15.04.1987 al part. n° 1596, e successiva trasformazione di società.

✓ **LOTTO 13.**

Terreno agricolo posto in località Prati e Gorili, in proprietà alla [REDACTED] in parte per atto [REDACTED] del 30.11.1994 rep. 44082, trascritto a Volterra il 17.12.1974 al part. n° 5221 e successiva trasformazione di società, in parte per la quota di [REDACTED] con atto Dott. [REDACTED] del 07.10.1976 rep. 35753, trascritto a Livorno il 25.10.1976 al part. n° 3339 e per la quota di ½ da Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Livorno in data 07.11.1992 rep. 1696/92 e registrato a Livorno il 20.11.1992 al n° 2996 mod. IV e successiva trasformazione di società.

Si procede alla descrizione e stima dei beni immobili, fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI, con i limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche esigenze richieste dal committente e precisamente:

- dispensa ad effettuare accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, con indicazione dei titoli abilitativi e documenti progettuali forniti dal

Committente;

- esonero ad accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- dispensa ad effettuare indagini ipotecarie per accertare eventuali gravami sull'immobile;
- dispensa alla verifica della conformità impiantistica;
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto.

• **INDAGINI PRELIMINARI.**

Tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l'immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all'analisi del mercato immobiliare per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si concretizza con lo svolgimento di indagini preliminari.

Dette indagini, per il caso in esame, hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione urbanistica;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

Si procede nel dettaglio per ciascun bene:

✓ **LOTTO 9.**

1) Descrizione catastale e confini.

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Montescudaio nel Foglio 1 particella 27, qualità vigneto di classe 2^a, superficie mq. 2.050 redditi dominicale €. 7,94 ed agrario €. 7,94; particella 63, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 490 redditi dominicale €. 1,77 ed agrario €. 0,76; particella 64, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 470 redditi dominicale €. 1,70 ed agrario €. 0,73; particella 66, porzione AA qualità seminativo arborato di classe 2^a, superficie mq. 90 redditi dominicale €. 0,44 ed agrario €. 0,23 e porzione BB qualità vigneto di classe 2^a, superficie mq. 200 redditi dominicale €. 0,77 ed agrario €. 0,77; particella 68, qualità vigneto di classe 2^a, superficie mq. 2.940 redditi dominicale €. 11,39 ed agrario €. 11,39; particella 69, qualità bosco ceduo di classe 2^a, superficie mq. 6.880 redditi dominicale €. 5,69 ed agrario €. 1,07; particella 70, qualità vigneto di classe 2^a, superficie mq. 13.400 redditi dominicale €. 51,90 ed agrario €. 51,90 e così per complessivi mq. 28.480 e redditi dominicale €. 89,19 ed agrario €. 82,38.

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto.

Il terreno confina con proprietà [REDACTED] su più lati, strada vicinale, s.s.a.

2) Descrizione urbanistica.

Il terreno è posto in parte in "area ad esclusivo uso agricolo - E7", in parte in "aree boscate a vegetazione di ripa - E1" ed in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina - E3", tutte disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente.

Nonostante che da tempo la proprietà abbia richiesto il CDU, dal quale poter evincere oltre che la classificazione urbanistica, anche i vincoli che interessano l'area, l'Amministrazione Comunale di Montescudaio non ha rilasciato il documento, che lo scrivente ovvero la proprietà, produrrà al momento dell'acquisizione.

3) Caratteristiche della zona.

Il bene è posto nella parte nord del Comune di Montescudaio, nei pressi dell'intersezione della Strada Provinciale dei Tre Comuni (S.P. 29) con il fiume Cecina, in zona prettamente agricola, priva di edifici a parte qualche isolato fabbricato o piccoli agglomerati di fabbricati ex Poderi, sparsi sul territorio.

✓ LOTTO 10.

1) *Descrizione catastale e confini.*

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Montescudaio nel Foglio 1 particella 22, qualità seminativo arborato di classe 1^a, superficie mq. 40.950 redditi dominicale €. 274,94 ed agrario €. 116,32.

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto.

Il terreno confina con proprietà [REDACTED] da più lati, strada vicinale, s.s.a.

2) *Descrizione urbanistica.*

Il terreno è posto in "area ad esclusivo uso agricolo - E7", disciplinata dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle N.T.A. del R.U. vigente.

Nonostante che da tempo la proprietà abbia richiesto il CDU, dal quale poter evincere oltre che la classificazione urbanistica, anche i vincoli che interessano l'area, l'Amministrazione Comunale di Montescudaio non ha rilasciato il documento, che lo scrivente ovvero la proprietà, produrrà al momento dell'acquisizione.

3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene è posto nella parte nord-ovest del Comune di Montescudaio, tra il Podere [REDACTED] e l'ex Podere [REDACTED] e non lontano dalla ex Fattoria ora adibita a CAV di cui al lotto 2 delle proprietà della [REDACTED] in zona prettamente agricola, priva di edifici a parte qualche isolato fabbricato o piccoli agglomerati di fabbricati ex Poderi, sparsi sul territorio.

✓ LOTTO 11.

1) *Descrizione catastale e confini.*

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Montescudaio nel Foglio 5 particella 116, qualità frutteto di classe 1^a, superficie mq. 210 redditi dominicale €. 2,17 ed agrario €. 1,19 e particella 239, qualità vigneto di classe 1^a, superficie mq. 80.505 redditi dominicale €. 602,87 ed agrario €. 457,35, quest'ultima per porzione in quanto una piccola parte posta a nord, per una superficie di circa mq. 3.070 è integrata con il successivo lotto 12.

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto.

Il terreno confina con stessa proprietà, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

2) *Descrizione urbanistica.*

Il terreno è posto in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina - E3", disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente ed in parte in aree incluse nel Piano Attività Estrattive della Provincia di Pisa disciplinate dall'art. 55 Capo IV delle stesse N.T.A. .

Nonostante che da tempo la proprietà abbia richiesto il CDU, dal quale poter evincere oltre che la classificazione urbanistica, anche i vincoli che interessano l'area, l'Amministrazione Comunale di Montescudaio non ha rilasciato il documento, che lo scrivente ovvero la proprietà, produrrà al momento dell'acquisizione.

3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene è posto nella parte nord-ovest del Comune di Montescudaio, lungo la S.P. 29, nei

pressi dell'agglomerato dei fabbricati denominato "I Poderini" in zona prettamente agricola, priva di edifici a parte qualche isolato fabbricato o piccoli agglomerati di fabbricati ex Poderi, sparsi sul territorio, nonché in zona estrattiva come conferma la cava di argilla che fa parte di questo bene, nonché quelle ormai esaurite e trasformate in invasi ad uso pubblico.

✓ LOTTO 12.

1) *Descrizione catastale e confini.*

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Montescudaio nel Foglio 5 particella 17, qualità vigneto di classe 2^a, superficie mq. 3.060 redditi dominicale €. 11,85 ed agrario €. 11,85 e particella 238, qualità vigneto di classe 1^a, superficie mq. 1.30.69 redditi dominicale €. 97,87 ed agrario €. 74,25; nel lotto e integrata nel vigneto è altresì compresa una porzione della particella 239 di circa mq. 3.070, già indicata al precedente lotto 11.

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto.

Il terreno confina con stessa proprietà, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

2) *Descrizione urbanistica.*

Il terreno è posto in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina – E3", disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente.

Nonostante che da tempo la proprietà abbia richiesto il CDU, dal quale poter evincere oltre che la classificazione urbanistica, anche i vincoli che interessano l'area, l'Amministrazione Comunale di Montescudaio non ha rilasciato il documento, che lo scrivente ovvero la proprietà, produrrà al momento dell'acquisizione.

3) *Caratteristiche della zona.*

Il bene è posto nella parte nord-ovest del Comune di Montescudaio, tra il bene già descritto al precedente lotto 11 ed il fiume Cecina, in zona prettamente agricola, priva di edifici nelle vicinanze, nonché in zona estrattiva come conferma la cava di argilla da cui confina, nonché quelle vicine ormai esaurite e trasformate in invasi ad uso pubblico.

✓ LOTTO 13.

1) *Descrizione catastale e confini.*

Il bene è distinto al C.T. del Comune di Montescudaio nel Foglio 13 particella 1, qualità bosco ceduo di classe 1^a, superficie mq. 2.960 redditi dominicale €. 3,82 ed agrario €. 0,92; particella 2, bosco ceduo di classe 1^a, superficie mq. 800 redditi dominicale €. 1,03 ed agrario €. 0,25; particella 6, qualità canneto di classe unica, superficie mq. 1.690 redditi dominicale €. 6,11 ed agrario €. 2,62 (ma solo per porzione di mq. 560); particella 7, qualità seminativo di classe 2^a, superficie mq. 3.680 redditi dominicale €. 18,06 ed agrario €. 10,45; particella 283, qualità seminativo di classe 2^a, superficie mq. 19.146 redditi dominicale €. 93,94 ed agrario €. 54,38 (ma solo per una porzione di mq. 8.680; considerando che allo stato attuale alcuni terreni sono destinazione alla coltura solo per porzione, la superficie complessiva del seminativo è di mq. 16.680 circa.

Fanno poi parte del lotto, ma non hanno alcun valore come le superfici residue della particelle 6 e 283 sopra indicate, altresì le particelle 8 e 9 che rappresentano lo stradello a servizio dei terreni e di quelli limitrofi e la particella 27 che rappresenta in parte il lago (porzione della particella 27 è integrata nella scheda urbanistica di cui al lotto 3).

L'intestazione catastale è errata per quanto riguarda la ragione sociale della società, indicata come S.p.A. e non S.r.l., ma il codice fiscale è corretto.

Il terreno confina con proprietà [REDACTED], stessa proprietà, proprietà [REDACTED]

2) Descrizione urbanistica.

Il terreno è posto in parte in "aree di interesse paesaggistico fiume Cecina – E3", disciplinate dal Capo III, artt. da 40 a 54 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente ed in parte in aree incluse nel Piano Attività Estrattive della Provincia di Pisa disciplinate dall'art. 55 Capo IV delle stesse N.T.A. .

Nonostante che da tempo la proprietà abbia richiesto il CDU, dal quale poter evincere oltre che la classificazione urbanistica, anche i vincoli che interessano l'area, l'Amministrazione Comunale di Montescudaio non ha rilasciato il documento, che lo scrivente ovvero la proprietà, produrrà al momento dell'acquisizione.

3) Caratteristiche della zona.

Il bene è posto nella parte nord-ovest del Comune di Montescudaio, tra l'ex Podere la Bandita, (bene già descritto ed individuato come lotto 3 del compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] ed il fiume Cecina, in zona prettamente agricola, priva di edifici nelle vicinanze ad eccezione di quelli posti lungo la S.P. 29 e tra i quali un agglomerato a destinazione artigianale, nonché in zona già estrattiva come conferma l'invaso, che fa parte di questo lotto, creato dalla trasformazione dell'ex cava ormai esaurita.

• DESCRIZIONE DEI BENI.

Come richiesto dal cliente si fornirà una descrizione di massima dei beni oggetto di valutazione, separatamente per ciascun lotto.

✓ LOTTO 9.

Si tratta di un terreno agricolo posto in località Steccaia, a sud rispetto alla Strada Provinciale dei tre Comuni, all'altezza dell'incontro tra questa e il fiume Cecina, attualmente destinato principalmente a vigneto residuo, data la vetusta dei ceppi (40 anni).

Tutta l'area si estende per una superficie di mq. 28.840 catastali, per gran parte a giacitura piana ed in misura minore, la parte sud-ovest, leggermente acclive con presenza di bosco.

L'accesso al terreno è facilitato da uno stradello che costeggia la parte boschiva e la separa da quella destinata a vigneto.

✓ LOTTO 10.

Si tratta di un terreno agricolo posto in località campo alla Casina, non lontano dalla CAV Fattoria La Steccaia (ved. lotto 2); è un terreno residuo di un tentativo di coltivazione di cava d'argilla poi abbandonato e risistemato con l'attuale vocazione di seminativo.

Si tratta di un'unica particella della superficie di mq. 40.950 catastali, a giacitura pianeggiante, ben accessibile attraverso la strada vicinale che diparte dalla S.P. 29.

✓ LOTTO 11.

Si tratta di un terreno in parte ancora agricolo ed in parte coltivato a cava di argilla posto in località Casa Giustri, lungo la Strada Provinciale dei Tre Comuni.

L'area in questione si estende per una superficie di mq. 77.645, tutti a giacitura piana, catastali, dei quali mq. 31.560 destinati a seminativo (la parte verso la strada provinciale) ed i restanti coltivati a cava di argilla, secondo l'autorizzazione comunale iniziale n° 1/1999 successivamente rinnovata.

✓ LOTTO 12.

Si tratta di un terreno agricolo posto in località Casa Giustri, a nord della cava (ved. lotto 11) e raggiungibile attraverso la stradello presente che diparte dalla Strada Provinciale dei tre Comuni ed attualmente destinato per la maggior parte a vigneto, con piante relativamente giovani (15 anni) e

densità di 4.000 ceppi per ettaro.

Il terreno, a giacitura piana, si estende per una superficie di circa mq. 19.219 catastali, dei quali mq. 16.140 circa a vigneto ed i restanti occupati da arbusti privi di valore.

✓ **LOTTO 13.**

Si tratta di un terreno agricolo posto in località Prati e Gorili, non lontano dall'ex Podere la Bandita (ved. lotto 3); è un terreno posto a nord rispetto ad una precedente coltivazione a cava (detta anche cava Ceppatelli), al di là del lago artificiale formato per la sistemazione ambientale dopo tale coltivazione.

Questa parte di terreno, raggiungibile attraverso uno stradello che partendo dalla Strada Provinciale dei Tre Comuni, costeggia il lago, adesso ha vocazione di seminativo e si estende per una superficie di circa mq. 16.680 catastali, tutti a giacitura piana.

• **STIMA DEL BENE.**

Si procede alla stima del bene separatamente per ciascun lotto.

➤ **CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE.**

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁷.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"⁸ ed il "principio dello scopo"⁹.

Il primo, il principio dell'ordinarietà, si fonda su tre criteri: statistico¹⁰, giuridico¹¹ ed economico¹².

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Per il principio dello scopo, che in questo caso come detto è la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹³, quello *finanziario*¹⁴ e quello dei *costi*¹⁵, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

⁷ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

⁸ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

⁹ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹⁰ Il valore si pone nella frequenza medie delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹¹ Il valore si basa sulle norme legali;

¹² La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹³ Sales comparison approach;

¹⁴ Income capitalisation approach;

¹⁵ Cost approach;

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

➤ SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.

Il caso in esame, considerata la tipologia del bene e la sua situazione urbanistica, fa emergere una difficoltà nella scelta del procedimento di stima applicabile.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

L'applicazione del MCA prevede *"aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima"*¹⁶.

Tali aggiustamenti *"sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari"*¹⁷.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

In questo quadro di difficoltà i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari.

Tra questi non si può non citare l'osservatorio del mercato immobiliare della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.), ora dipartimento dell'Agenzia delle Entrate, che è, per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia nel campo dei processi estimativi e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimativo); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento.

¹⁶ CVI – IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.2

¹⁷ CVI – IV edizione, capitolo 8, punto 2.1.3

Ma le quotazioni O.M.I., che peraltro non comprendono i valori dei terreni agricoli, come evidenziato anche nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, non possono intendersi come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, così a maggior ragione per gli altri borsini immobiliari che sono ancor più generici.

Nonostante la difficoltà in cui verte oggi il mercato immobiliare, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche per verificare l'esistenza di beni comparabili per l'applicazione del procedimento con il MCA, allargando l'area d'indagine in zone simili e verificando l'eventuale vendita di terreni agricoli, ma queste hanno avuto esito negativo.

Infatti le difficoltà nella ricerca di beni comparabili degli immobili, in questo periodo di crisi immobiliare, come espresso anche per quanto riguarda la stima di altri lotti, sono amplificate per quanto riguarda i terreni.

Quanto sopra ha una indiscutibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quelli interessati agli immobili urbani, legata alla bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita, ancorché oggi ci sia un risveglio dell'attrattiva "ecologica" del lavoro in agricoltura.

Come detto le ricerche effettuate sono state tutte negative, anche quelle verso le offerte di vendita in zone simili, più vicine anche a centri abitati, che in genere sono legate ad appezzamenti di limitate dimensioni, con presenza spesso di annessi agricoli, destinate soprattutto ad un'attività amatoriale per svago o per autoproduzione e quindi non confrontabili con i beni in esame.

Anche l'acquisizione di listini immobiliari per terreni agricoli, seppur con la genericità che li stessi esprimono, è limitata: i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, la banca dati dei valori fondiari dell'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), i Listini provinciali dei valori immobiliari dei terreni agricoli pubblicati dalla *Exeo edizioni* (di seguito LVITA) e riferiti al territorio del Comune di Montescudaio

Nello specifico caso quindi lo scrivente ha ritenuto, dopo aver fatto un'indagine di mercato, di procedere alla verifica dei dati ottenuti con quanto indicato nelle pubblicazioni citate.

Diversa è la condizione che riguarda il terreno destinato a cava e quello destinato a vigneto in quanto alcuni elementi, forniti dalla proprietà, permettono di poter individuare il valore di mercato con il metodo finanziario, come meglio specificato di seguito nella descrizione della stima per ciascun lotto.

✓ LOTTO 9.

Dopo aver assunto informazioni e verificato i dati parametrici desunti sia dal V.A.M. che dai dati I.N.E.A. e dal listino LVITA, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima in base alla capitalizzazione dei redditi, sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto del numero dei ceppi impiantati ad ettaro, della resa di ciascun ceppo secondo il tipo di impianto, sia in fase di incremento e decremento (che per semplicità sono state assunte uguali e quale media del periodo) che in fase di maturità, le spese di impianto e di governo nella prima fase improduttiva (solo per la stima del valore del suolo) ed il reddito ritraibile per le fasi successive sulla base della resa, del ciclo produttivo, del prezzo di vendita del vino e di una percentuale di incidenza spese sul ricavo ed infine il saggio di sconto, ottenuto dall'analisi di investimenti *risk free* (rendistato) oltre ad uno *spread*, in questo caso piuttosto consistente in conseguenza dell'elevato rischio legato al clima.

Nella stima si è tenuto conto del fatto che il vigneto, ritenuto "coetaneo", ha un'età di 40 circa e quindi al di fuori del ciclo produttivo.

Per tale motivo la stima riguarderà solo il "valore del suolo" senza contare il valore del soprassuolo.

Per far questo occorre comunque determinare i ricavi che si possono, in teoria trarre, da un vigneto lungo la sua vita produttiva; i ricavi lordi, come le spese, sono ottenuti considerando una produzione e vendita di vino in parte venduto in bottiglia e quindi a prezzo maggiore, ed in parte venduto sfuso e quindi a prezzo inferiore.

Il valore del capitale terra (V_0), che si ritiene sempre costante, è ottenuto attraverso la formula

$$V_0 = \frac{\sum_{t=0}^n R_t}{(1+r)^t}$$

Da ciò si ricava che il valore unitario del bene è di €/ha. 24.560,00 circa ed il valore complessivo di questo bene è stimato in **€. 70.000,00**.

✓ LOTTO 10.

Il terreno facente parte di questo lotto è stato considerato nella qualità culturale catastale e di fatto (seminativo) e stimato, come detto, sulla base di listini specifici (*"listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli"* ed. Exeo) opportunamente corretti in base alle caratteristiche del terreno e confrontati con i V.A.M. (in considerazione del fatto che il valore minimo dovrebbe comunque corrispondere all'indennità aggiuntiva prevista in caso di esproprio).

Il risultato della stima è espresso nella relativa tabella allegata, dove sono indicati i valori monoparametrici ad ettaro ricavati dall'applicazione del V.A.M. per la Regione Agraria corrispondente al Comune di Montescudaio e maggiorati del 50% per l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario imprenditore agricolo o coltivatore diretto in caso di esproprio per pubblica utilità, e del listino LVITA, con la correzione dei parametri che lo stesso listino fornisce secondo le caratteristiche della specifica coltivazione (alla stregua dei punti di merito).

Nel caso si è ritenuto di applicare la media tra il valore massimo corretto espresso dal listino LVITA ed il V.A.M. maggiorato, che corrisponde all'incirca al valore medio ricavato dal listino LVITA, e pari ad €/ha. 15.109,00 circa che porta il valore del terreno ad **€. 62.000,00**.

✓ LOTTO 11.

Questo lotto comprende due distinte porzioni di terreno, la prima destinata a seminativo (qualità culturale di fatto) e la seconda destinata a cava.

Per quanto riguarda la prima parte la stima si è basata, come detto, su listini specifici (*"listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli"* ed. exeo) opportunamente corretti in base alle caratteristiche del terreno e confrontati con i V.A.M. (in considerazione del fatto che il valore minimo dovrebbe comunque corrispondere all'indennità aggiuntiva prevista in caso di esproprio).

Il risultato della stima è espresso nella relativa tabella allegata, dove sono indicati i valori monoparametrici ad ettaro ricavati dall'applicazione del V.A.M. per la Regione Agraria corrispondente al Comune di Montescudaio e maggiorati del 50% per l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario imprenditore agricolo o coltivatore diretto in caso di esproprio per pubblica utilità, e del listino LVITA, con la correzione dei parametri che lo stesso listino fornisce secondo le caratteristiche della specifica coltivazione (alla stregua dei punti di merito).

Nel caso si è ritenuto di applicare la media tra il valore massimo corretto espresso dal listino LVITA ed il V.A.M. maggiorato, che corrisponde all'incirca al valore medio ricavato dal listino LVITA, e pari ad €/ha. 15.109,00 circa che porta il valore del terreno ad **€. 49.000,00**.

Per quanto riguarda la cava, le ricerche non hanno fornito parametri certi, se non rilievi circa la scarsa produttività di cave coltivate ad argilla fortemente penalizzate negli ultimi anni dalla crisi delle costruzioni.

Detto questo, tenendo conto che il residuo della coltivazione è sommariamente stabilito in mc. 70.000,00 e che le indennità sono state già interamente corrisposte al Comune di Montescudaio,

si ritiene che l'utile ritraibile dalla cava possa attualizzarsi ad un valore al mc. di €. 0,40 e perciò un valore finale di **€ 28.000,00**.

Il valore di mercato di questo lotto è stato perciò determinato complessivamente in **€ 77.000,00**.

✓ **LOTTO 12.**

Dopo aver assunto informazioni e verificato i dati parametrici desunti sia dal V.A.M. che dai dati I.N.E.A. e dal listino LVITA, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una stima in base alla capitalizzazione dei redditi, sulla base dei dati acquisiti, tenuto conto del numero dei ceppi impiantati ad ettaro, della resa di ciascun ceppo secondo il tipo di impianto, sia in fase di incremento e decremento (che per semplicità sono state assunte uguali e quale media del periodo) che in fase di maturità, le spese di impianto e di governo nella prima fase improduttiva (solo per la stima del valore del suolo) ed il reddito ritraibile per le fasi successive sulla base della resa, del ciclo produttivo, del prezzo di vendita del vino e di una percentuale di incidenza spese sul ricavo ed infine il saggio di sconto, ottenuto dall'analisi di investimenti *risk free* (rendistato) oltre ad uno *spread*, in questo caso piuttosto consistente in conseguenza dell'elevato rischio legato al clima.

Nella stima si è tenuto conto di un vigneto "coetaneo", con un'età di 15 anni, mentre il prezzo di vendita del vino, così come per le spese, è ottenuto tenendo conto di quello vendita in bottiglia e quindi a prezzo maggiore, rispetto ad un vino venduto sfuso e quindi a prezzo inferiore; la stessa si è sviluppata attraverso il "procedimento in base ai redditi futuri" con il quale al valore del capitale terra (V_0) che si ritiene sempre costante, ottenuto attraverso la formula

$$V_0 = \frac{\sum_0^n R_f}{(1+r)^n}$$

si aggiunge l'accumulazione al momento della stima (m) dei redditi temporanei e permanenti che il fondo potrebbe dare in futuro, attraverso il "procedimento in base ai redditi futuri" con il quale al valore del capitale terra (V_0) che si ritiene sempre costante, si aggiunge l'accumulazione al momento della stima (m) dei redditi temporanei e permanenti che il fondo potrebbe dare in futuro, attraverso la formula

$$V_m = \frac{\sum_m^n R_f + V_0}{(1+r)^{n-m}}$$

Il risultato è espresso nella relativa tabella allegata dove sono indicati il valore complessivo del vigneto (suolo e soprassuolo) e quindi unitario, ricavato dall'adozione del metodo finanziario, con aggiunta di un flusso di cassa necessario per la determinazione dell'accumulazione finale dei redditi.

Da ciò si ricava che il valore unitario del bene è di €/ha. 84.723,00 circa ed il valore complessivo di questo bene è stimato in **€ 137.000,00**.

✓ **LOTTO 13.**

Il terreno facente parte di questo lotto è stato considerato nella qualità culturale catastale e di fatto (seminativo) e stimato, come detto, sulla base di listini specifici ("*listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli*") ed. Exeo opportunamente corretti in base alle caratteristiche del terreno e confrontati con i V.A.M. (in considerazione del fatto che il valore minimo dovrebbe comunque corrispondere all'indennità aggiuntiva prevista in caso di esproprio).

Il risultato della stima è espresso nella relativa tabella allegata, dove sono indicati i valori monoparametrici ad ettaro ricavati dall'applicazione del V.A.M. per la Regione Agraria corrispondente al Comune di Montescudaio e maggiorati del 50% per l'indennità aggiuntiva spettante al proprietario imprenditore agricolo o coltivatore diretto in caso di esproprio per pubblica

utilità, e del listino LVITA, con la correzione dei parametri che lo stesso listino fornisce secondo le caratteristiche della specifica coltivazione (alla stregua dei punti di merito).

Nel caso si è ritenuto di applicare la media tra il valore massimo corretto espresso dal listino LVITA ed il V.A.M. maggiorato, che corrisponde all'incirca al valore medio ricavato dal listino LVITA, e pari ad €/ha. 15.109,00 circa che porta il valore del terreno ad **€ 62.000,00**.

• **CONCLUSIONI.**

Il valore di mercato complessivo dei terreni facenti parte dei lotti che vanno dal n° 9 al n° 13 dell'intero compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED], posti in Comune di Montescudaio, è stato determinato in **€ 370.000,00** (diconsi euro trecentosettantamila/00).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.4 della norma UNI 11612:2015, con i limiti e le deroghe indicate nel capitolo "oggetto della perizia".

Livorno, 02 marzo 2016



il tecnico
geom. Fulvio Venturini

Una firma manoscritta in inchiostro sopra un timbro circolare sfocato.

Allegati: per ogni lotto:
prospetti di stima;
estratto di mappa (catastale o carta tecnica regionale);

da allegare al momento della ricezione: CDU dei terreni oggetto di stima.

STIMA DEI TERRENI IN MONTESCUDAIO (LOTTI da 9 a 13)

TABELLE PER STIMA VIGNETO

VIGNETO LOTTO 9

DATI VIGNETO PER CAPITALIZZ.	
spese impianto x ha	€ 25.000,00
sp.governo 2° A x ha	€ 3.000,00
ceppi/ha	4.000
resa Kg/ceppo *	0,8
resa Kg/ceppo **	1,2
anni ciclo produttivo	35
anni in produzione	0
resa Kg/litri vino	0,7
prezzo vendita litro	€ 6,00
% spese su Ricavi	75%
saggio capitalizz.	7,00%

* = fase incremento/decremento

** = fase maturità

DATI PER ETTARO			
fase increm/decrem	3-8	31-35	
produzione Kg.		3.200	
produzione litri		2.240	
Ricavo Lordo	€	13.440,00	
Reddito lordo	€	3.360,00	

fase maturità	9-30	
produzione Kg.	4.800	
produzione litri	3.360	
Ricavo Lordo	€	20.160,00
Reddito lordo	€	5.040,00

Vo (valore suolo)	€	24.560,23
-------------------	---	-----------

foglio	mappale	qualita catast	superficie	sup. terr	val.unit	VALORE
1	27	vigneto	2.050	28.480	€ 2,46	69.947,52
	63	canneto	490			
	64	canneto	470			
	66	varia	290			
	67	vigneto	1960			
	68	vigneto	2940			
	69	bosco ceduo	6880			
	70	vigneto	13400			
valore complessivo arrotondato						€ 70.000,00

n \ Poste	Flusso di cassa	
	Netto	Posticipato
1	-€ 25.000,00	-€ 249.452,84
2	-€ 3.000,00	-€ 27.976,02
3	€ 3.360,00	€ 29.283,31
4	€ 3.360,00	€ 27.367,58
5	€ 3.360,00	€ 25.577,18
6	€ 3.360,00	€ 23.903,90
7	€ 3.360,00	€ 22.340,10
8	€ 3.360,00	€ 20.878,60
9	€ 5.040,00	€ 29.269,06
10	€ 5.040,00	€ 27.354,26
11	€ 5.040,00	€ 25.564,73
12	€ 5.040,00	€ 23.892,27
13	€ 5.040,00	€ 22.329,22
14	€ 5.040,00	€ 20.868,43
15	€ 5.040,00	€ 19.503,21
16	€ 5.040,00	€ 18.227,30
17	€ 5.040,00	€ 17.034,86
18	€ 5.040,00	€ 15.920,43
19	€ 5.040,00	€ 14.878,91
20	€ 5.040,00	€ 13.905,52
21	€ 5.040,00	€ 12.995,81
22	€ 5.040,00	€ 12.145,62
23	€ 5.040,00	€ 11.351,05
24	€ 5.040,00	€ 10.608,45
25	€ 5.040,00	€ 9.914,44
26	€ 5.040,00	€ 9.265,83
27	€ 5.040,00	€ 8.659,66
28	€ 5.040,00	€ 8.093,14
29	€ 5.040,00	€ 7.563,68
30	€ 5.040,00	€ 7.068,86
31	€ 3.360,00	€ 4.404,27
32	€ 3.360,00	€ 4.116,14
33	€ 3.360,00	€ 3.846,86
34	€ 3.360,00	€ 3.595,20
35	€ 3.360,00	€ 3.360,00
TOTALE	€ 119.840,00	€ 237.659,03

STIMA DEI TERRENI POSTI IN MONTESCUAIO (LOTTO da 9 a 13)
TABELLE PER STIMA VIGNETO

VIGNETO LOTTO 12

DATI VIGNETO PER CAPITALIZZ.	
spese impianto x ha	-€ 25.000,00
sp. governo 2° A x ha	-€ 3.000,00
ceppi/ha	4.000
resa Kg/ceppo *	1,0
resa Kg/ceppo **	1,6
anni ciclo produttivo	35
anni in produzione	15
resa Kg/litri vino	0,7
prezzo vendita litro	€ 6,00
% spese su Ricavi	75%
saggio capitalizz.	7,00%

* = fase incremento/decremento

** = fase maturità

VALORE COMPLESSIVO DEL VIGNETO	
superficie*	16.140
valore ad ha.	€ 84.723,50
valore vigneto	€ 136.743,73
ed in cifra tonda	€ 137.000,00

foglio	mappale	qualità catast	superficie
5	17	vigneto	3.060
	238	vigneto	13.069
	239p	vigneto	3.070
superficie del lotto			19.199

* = la residua superficie del presente lotto non ha valore

DATI PER ETTARO			
fase increm/decrem	3-8	31-35	
produzione Kg.	4.000		
produzione litri	2.800		
Ricavo Lordo	€	16.800,00	
Reddito lordo	€	4.200,00	

fase maturità	9-30		
produzione Kg.	6.400		
produzione litri	4.480		
Ricavo Lordo	€	26.880,00	
Reddito lordo	€	6.720,00	

Vo (valore suolo)	€	40.851,09
-------------------	---	-----------

V vigneto 15 A.	€	84.723,50
-----------------	---	-----------

n \ Poste	Flusso di cassa	
	Netto	Posticipato
1	-€ 25.000,00	-€ 249.452,84
2	-€ 3.000,00	-€ 27.976,02
3	€ 4.200,00	€ 36.604,14
4	€ 4.200,00	€ 34.209,47
5	€ 4.200,00	€ 31.971,47
6	€ 4.200,00	€ 29.879,88
7	€ 4.200,00	€ 27.925,12
8	€ 4.200,00	€ 26.098,24
9	€ 6.720,00	€ 39.025,41
10	€ 6.720,00	€ 36.472,35
11	€ 6.720,00	€ 34.086,31
12	€ 6.720,00	€ 31.856,36
13	€ 6.720,00	€ 29.772,30
14	€ 6.720,00	€ 27.824,58
15	€ 6.720,00	€ 26.004,28
16	€ 6.720,00	€ 24.303,07
17	€ 6.720,00	€ 22.713,14
18	€ 6.720,00	€ 21.227,24
19	€ 6.720,00	€ 19.838,54
20	€ 6.720,00	€ 18.540,69
21	€ 6.720,00	€ 17.327,75
22	€ 6.720,00	€ 16.194,16
23	€ 6.720,00	€ 15.134,73
24	€ 6.720,00	€ 14.144,61
25	€ 6.720,00	€ 13.219,26
26	€ 6.720,00	€ 12.354,45
27	€ 6.720,00	€ 11.546,21
28	€ 6.720,00	€ 10.790,85
29	€ 6.720,00	€ 10.084,91
30	€ 6.720,00	€ 9.425,15
31	€ 4.200,00	€ 5.505,34
32	€ 4.200,00	€ 5.145,18
33	€ 4.200,00	€ 4.808,58
34	€ 4.200,00	€ 4.494,00
35	€ 4.200,00	€ 4.200,00
TOTALE	€ 166.040,00	€ 395.298,90
Dal 15° A	€ 128.520,00	€ 287.002,13

STIMA DEI TERRENI POSTI IN MONTESCUAIO (LOTTO da 9 a 13)
TABELLA VALORI SEMINATIVI

SEMINATIVI

lotto	foglio	mappale	qualita catast	superficie	sup. terr	val.unit	VALORE	VALORE ARR.
10	1	22	seminativo	40.950	40.950	€ 1,51	€ 61.873,57	€ 62.000,00
11	5	239p 116	vigneto seminativo	31.350 210	31.560	€ 1,54	€ 48.697,61	€ 49.000,00
13	13	1 2 6p 7 283p	bosco ceduo bosco ceduo canneto seminativo seminativo	2.960 800 560 3.680 8.680	16.680	€ 1,45	€ 24.211,99	€ 24.000,00
				89.190	89.190		€ 134.783,17	€ 135.000,00

DATI x ha	
VAM	€ 7.702,00
indennita CD/IATP	€ 11.553,00
min €/ha	€ 6.000,00
max €/ha	€ 25.000,00
medio	€ 15.500,00
lotto 10	€ 18.275,63
lotto 11	€ 19.237,50
lotto 13	€ 16.493,75

lotto	parametri correzione L.V.I.T.A.						
	fertilita	giacitura	accesso	esposiz.	clima	forma	ubicaz
10	0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,90
11	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
13	0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	0,95	0,90

VALORI AD ha	
LOTTO 10	€ 15.109,54
LOTTO 11	€ 15.430,17
LOTTO 13	€ 14.515,58