

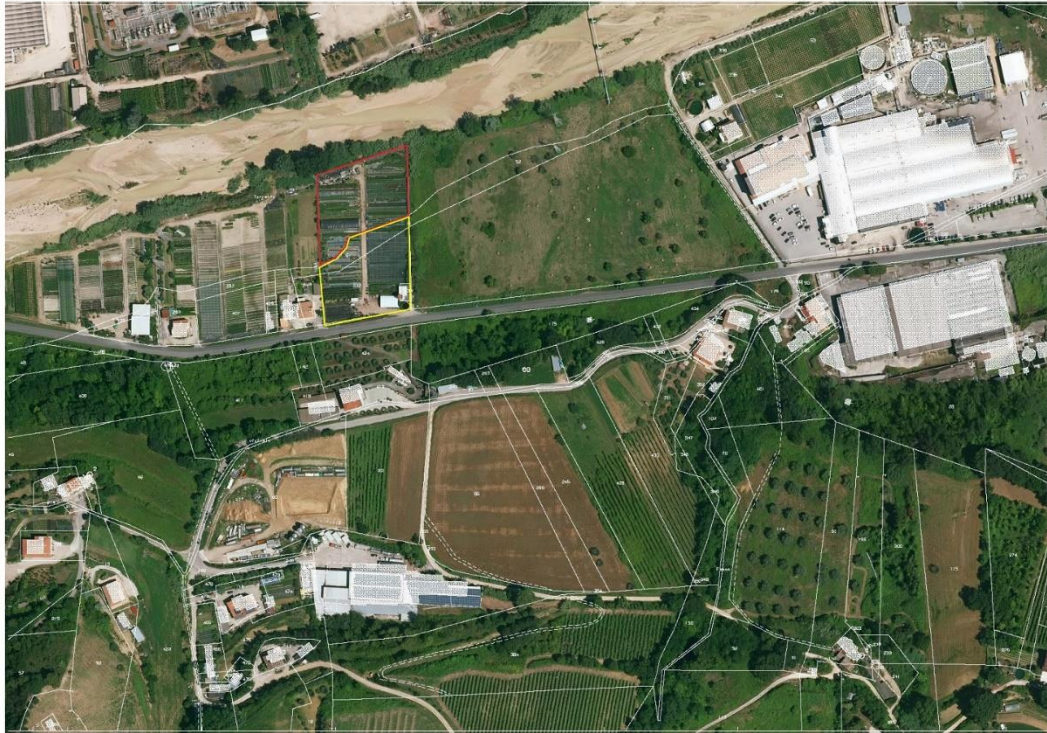
RELAZIONE DI STIMA

Il sig. Colletta Claudio, C.F. CLLCLD92T29H769K , residente in Grottammare, Via Lazio , n. 24, ha incaricato il sottoscritto Dottore Agronomo Giovanni Massicci, - Albo Professionale di Categoria delle Marche, n.° iscrizione 34 – con studio in Grottammare, Via Fratelli Rosselli, 129, di effettuare la valutazione dell'Azienda Vivaistica che lo stesso conduce, in qualità di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), in Grottammare, Strada Comunale Bore Tesino , Partita IVA 02354890440. Dopo aver individuato l'oggetto e le finalità dell'incarico, eseguito sopralluoghi e ricerche documentali, si esprimono le seguenti determinazioni.

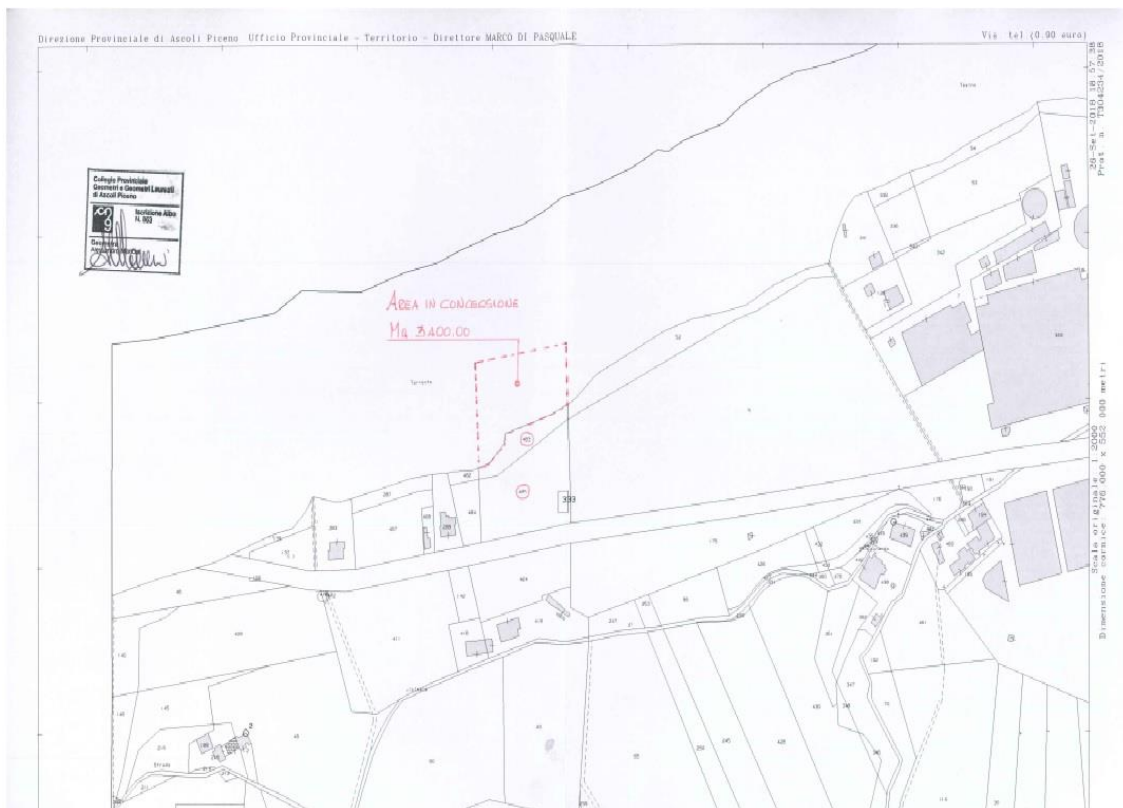
Descrizione dell'Azienda. L'Azienda Vivaistica Colletta Claudio, specializzata nella produzione e vendita di piante ornamentali da esterno della flora mediterranea, si avvale di due plessi produttivi.

Il primo plesso – che è anche la sede aziendale- , è ubicato in agro di Grottammare, Via Bore Tesino, ed è identificato nel C.T. di detto comune, al F. 15, particelle 483 e 485, per complessivi ettari 0.38.15. Condotta in affitto dal Committente, presenta, contermini, al confine Nord, cioè verso l'argine del fiume Tesino, una estensione su terreno demaniale, in uso da moltissimi anni dalla attuale proprietà, vasta ettari 0.34.00, e per la quale il sig. Colletta ha chiesto ed ottenuto (all. 1) la Concessione all'uso. Nelle fig. 1) e 2) allegate, sono evidenziate le superfici catastali e l'immagine satellitare del plesso di Grottammare.

ANNO 2018



MASSICI GIOVANNI



L'appezzamento di terreno, in unico corpo, non presenta soluzioni di continuità tra le due superfici sopra descritte, ragion per cui, il plesso produttivo può essere considerato unico. Il Committente è titolare, per le particelle n. 483 e n. 485, di un regolare contratto di affitto: poiché l'attuale proprietà (Ficetola Valeria) intende vendere l'appezzamento, al sig. Colletta è stato ritualmente notificato un preliminare di vendita (all. 2) ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione.

Poiché il Committente intende avvalersi del diritto, ha richiesto un finanziamento ad un Istituto di Credito , operazione alla base delle motivazioni della presente Relazione di Stima .

Oggetto dell'incarico . La valutazione dell'azienda agraria vivaistica ' a cancello chiuso', cioè compresi impianti, attrezzature e scorte, come richiesto , genericamente, dall'incarico, è di problematica attuazione, in quanto presuppone la conoscenza storica dell'insieme dei flussi finanziari che la stessa ha generato negli anni passati , ed è in grado di generare nel futuro, i quali, legati a scelte imprenditoriali soggettive, rischiano di relativizzare i confini dottrinali ed oggettivi della valutazione.

Per quanto sopra, riconosciuto che l'azienda è situata in un comprensorio vivaistico caratterizzato da strutture fondiarie in cui i miglioramenti adattativi all'indirizzo colturale specifico incidono in maniera economicamente rilevante sul valore della struttura stessa, e che i miglioramenti si integrano e completano con le attrezzature indispensabili alla normale gestione dell'azienda vivaistica, la valutazione della Azienda Vivaistica Colletta Claudio , è il risultato dell'applicazione di diverse metodiche estimative, ed in particolare:

1. MCA (Market Comparision Approach) per la individuazione, tramite l'uso di comparabili, del valore fondiario della ' nuda terra';
2. Metodo del costo , con l'uso del Prezziario delle opere Agricole , messo a punto dalla Regione Marche per la quantificazione degli interventi ammessi a finanziamento dal PSR 2007-2013 : l'uso del prezziario , consente, utilizzando i valori, datati e non aggiornati, nella loro interezza, di non considerare l'eventuale deprezzamento – peraltro quasi nullo nelle strutture fondiarie- , ed inglobare l'apporto dell'imprenditore –proprietario , in quanto

i costi sono al netto delle spese tecniche. Con lo stesso metodo sono state valutate le attrezzature 'di complemento', quali, ad esempio, quelle dell'impianto irriguo – funzionali all'azienda, ma tecnicamente 'amovibili' - , che vanno ad accrescere il valore delle 'scorte'.

3. Metodo del valore di mercato, quanto alle scorte costituite dalla produzione presente al momento della valutazione, riconosciuta la dinamica evolutiva della stessa, in ogni aspetto considerata sia parte del processo produttivo – piante in accressimento e/o da rinvasare, sia prodotto finale immediatamente pronto per la vendita.

Quanto sopra premesso, allo scopo di delineare il segmento di mercato relativo ad appezzamenti di terreno nel comprensorio, da approntare o già trasformati in azienda vivaistica, limitatamente alle particelle 483 e 485 del F. 15, , che sono quelle che verranno materialmente compravendute, si elencano i miglioramenti fondiari individuati, ed il loro costo deprezzato, per il calcolo della discriminante terra nuda-vivaio, da applicare ai comparabili individuati.

Il plesso aziendale di Grottammare risulta avere accesso alla strada comunale Via Bore Tesino, tramite una breve rampa che, immediatamente sotto al piano stradale (ca 1,5 metri), sfocia in uno spazio di manovra e carico – scarico mezzi di ca 200mq. Dallo slargo, in posizione centrale all'appezzamento, inizia una strada di penetrazione larga ca. 3 metri, che, di fatto, prosegue sino al termine dello stesso, quindi, dal centro delle particelle n. 483 e 485, anche su territorio demaniale in concessione, delimitando, sia a destra che a sinistra della stessa, le aiuole di coltivazione .

Tutto l'appezzamento, risulta essere stato livellato con uno strato di inerti drenanti, dello spessore medio di cm. 20. Le aiuole di coltivazione, sono , per tutta la loro superficie, senza soluzione di continuità tra le stesse, coperte da telo antialga, fissato adeguatamente con perni, con sovrapposizione ai bordi pari a ca. il 10%.

Sulle particelle n. 483 e n. 485, a margine della scarpata stradale, è presente una vasca di accumulo di acqua ad uso irriguo, con fondo in cls e pareti in laterizio, di forma circolare , con raggio di m.3, altezza m.3,5, della capacità netta di 95

mc. La possibilità di accumulo idrico, per i vivai posti in sponda dx del fiume Tesino, assume particolare importanza a motivo della aleatorietà di emungimento dal pozzo aziendale – che, in estate, potrebbe essere insufficiente al fabbisogno colturale, fungendo da 'polmone' alla pratica irrigua- : per questa ragione tale caratteristica (possibilità di accumulo idrico) è discriminante importante nella valutazione.

Tra le strutture stabili, anche una copertura per ricovero attrezzi e spazio di rinvaso piante, delle dimensioni di ml. $14 \times 8 = 112$ mq, realizzata con montanti in acciaio a T, $h = m. 3$, posizionati a m.2, uniti tra loro longitudinalmente con tubo zn da 40mm, e con archi in tubo mobilio di 50mm trasversalmente, con h al colmo di m.4,5. La copertura è realizzata sia sommitalmente che lateralmente – salvo il lato frontale di ingresso-, con film plastico. Al capitale fondiario va anche ascritto il basamento in sls, per il posizionamento di un ufficio modile da cantiere: basamento di dimensioni m. $5,5 \times 2,50$, con $h = m. 0,30$.

Anche l'impianto primario di distribuzione idrica, realizzato con tubazioni in p.e. PE100, diametro 63mm, interrate a 50 cm di profondità, e complete di raccordi, derivazioni e bocche di presa a servizio delle aiuole di coltivazione, sono elementi stabilmente infissi nel terreno, da considerare miglioramento dello stesso, ed incrementativo del suo valore.

Per quanto sopra, il calcolo delle spese necessarie alla trasformazione dell'appezzamento di terreno che il sig. Colletta intende acquistare, da terreno nudo a vivaio – spese che, comunque, non dovrà effettuare, in quanto le opere risultano già realizzate – si compone delle seguenti voci:

- C20.55 Livellamento, acquisto e stendimento substrato con inerti drenanti, sua rullatura : mq. $3.800 \times 0,20 = mc. 760 \times € 28/mc = € 21.280,00$;
- Acquisto, stendimento e fissaggio telo antialga (sovrapposto in opera al 5%) mq. $3.700 \times € 2,00 = € 7.400,00$;
- A66.135.1 Vascone di accumulo idrico : mc $95 \times € 118,18/mc = € 11.227,10$;
- F10.25 Struttura(serra) mq $112 \times € 31/mq = € 3.472,00$;
- C30.145.2 Tubazioni interrate diam. 63 mm ml $230 \times € 7,42/ml = € 1.706,60$
- C30.95 Idranti di derivaz. Esterna, n. 60 $\times € 50,60/cad. = € 3.036,00$

- Piattaforma x ufficio mobile da cantiere = € 1.000,00.

Gli investimenti effettuati sull'appezzamento di terreno che il Committente intende acquistare ammontano quindi ad € (21.280 +7.400 +11.227 + 3.472 +1.706 +3.036 +1.000) = € 49.121. Tale somma, rapportata alla superficie totale di mq. 3.815 , porta ad una incidenza/mq di € $49.121/3815 = € 12,88/mq$, che rappresentano la discriminante valutativa tra un terreno a seminativo (nudo) ad uno spazio attrezzato per l'attività vivaistica , considerando normale e sufficientemente adeguata e funzionale la struttura su cui opera il sig. Colletta, e che lo stesso intende acquistare.

Valore nuda terra. Quanto sopra premesso e calcolato, l'applicazione del MCA al caso in esame , consente di confrontare due comparabili, di cui il primo , identificato catastalmente al F. 16 di Grottammare, con le particelle 213, 1065,1253,1256,1257, esteso 30.000 mq, anch'esso sulla sponda dx del torrente Tesino, a circa 300 metri di distanza, ad Est, dal soggetto oggetto di stima, è stato oggetto di vendita il giorno 6 giugno 2018, con atto per notaio Farina, repertorio n. 118.120, raccolta n. 21.525 ed il secondo a distanza di ca 300 metri ad Ovest del soggetto, identificato catastalmente al F. 14, particelle 25,26,72,73,99,205, esteso mq. 10.900, che è stato oggetto di compravendita nel febbraio 2017 (atto notaio Scipione, repertorio n. 2882, Raccolta n. 1951)

I due comparabili, la cui posizione è riportata con vista satellitare negli nelle foto sottostanti,, si caratterizzano per essere, il primo, oggetto di profonde trasformazioni tese alla realizzazione di uno spazio di coltura per piante da vivaio ,da terreno abbandonato da tempo, qual era, con la realizzazione delle opere tutte già relazionate ed esistenti nell'azienda Colletta – come anche evidenziato dalla documentazione fotografica allegata , ed il secondo, per conoscenza diretta ed intervista con l'attuale proprietario, anch'esso vivaista, per aver subito, dall'acquisto, tutte le trasformazioni fondiari già evidenziate nell'azienda Colletta. che lo hanno portato, da terreno in abbandono, alle condizioni evidenziate dalle foto relative.



Comparazione :

Il Subject è riferito ad un appezzamento di mq. 3.815

PREZZO COMPRAVENDITA	€ 520.000,00	€ 83.000,00	
Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Data di riferimento	06/06/2018	22/02/2017	
Superficie mq.	30.000	10.900	3.815
Stato di coltivazione	1	1	2
Fonti idriche	1	1	1
Accumulo idrico	1	0	1
Prezzo/mq	17,33	7,62	

Tabella delle differenze				
Immobili	Stato di coltivazione €/mq = € 12,88	Prezzo rilevato/ mq	Prezzo/mq adeguato	
Accumulo idrico	€ 12.000 pari a € 1,10/mq, per il comparabile 2			
Comparabile 1		17,33	30,21	
Comparabile 2		7,62	21,60	
Subjet (1+2) /2		26,21 da preliminare notificato	25,91	

Il dato analitico sopra risultante, deve però essere modificato alla luce delle seguenti considerazioni:

Entrambi i comparabili, presentano tare derivanti da costoni collinari non coltivabili sul loro confine Sud, che rappresentano il 5 % dell'intera superficie compravenduta

per il comparabile 1, il che porta il valore della sola parte in piano ad € $520.000/30.000-5\% = € 18,25/mq$ mentre il comparabile 2 ha circa il 30 % della sua superficie in pendenza, su cui sono impiantati olivi, e che non possono essere trasformati in spazio attrezzato a vivaio, a meno di onerose ed antieconomiche sistemazioni. Per tale ragione , il comparabile 2, al netto del valore dell'oliveto ($mq\ 3.270 \times €\ 30.000/ha$) = € 9.810 , vedrebbe la valutazione del terreno pianeggiante pari a ($83.000 - 9.810 = €\ 73.190 / (10.900 - 3.270 = 7.630) = €\ 9,59/mq$.

Da rilevare ancora , che l'appezzamento coltivato dal sig. Colletta, che è interamente sfruttabile perché senza tare, ha una maggiore appetibilità sul mercato , perché di minori dimensioni rispetto ai comparabili, ed anche perché, di fatto, a fronte di un modestissimo canone demaniale, può fruire di una superficie quasi doppia di quella di proprietà. Si reputa quindi corretto considerare il valore tabellare sopra determinato, sottostimato di almeno il 10 % , e di determinare il valore fondiario delle particelle 483 e 485 del F. 15 del C.T. di Grottammare, non meno di € 108.731,00, arrotondabili ad € 109.000,00 (centonove mila/00).

Quanto al secondo plesso produttivo, sono state individuate le caratteristiche funzionali, che sono risultate identiche a quelle del sujet: trattasi cioè di appezzamento piano, già attrezzato a vivaio, attualmente utilizzato nella sua interezza da vasi di piante ornamentali.

Posizionato anch'esso in sponda dx del fiume Tesino, in agro di Ripatransone, c.da Visciola ,identificato al C.T. al F. 56, particelle 40 . 99 . 259 , per una superficie complessiva di Ha.0.66.05 , a ca 2km. di distanza dal sujet oggetto di stima, e risulta nella disponibilità del Committente, sig. Colletta Claudio, in virtù di un regolare contratto di affitto stipulato in data 02 luglio 2018, con l'assistenza delle associazioni sindacali. (v. all.)

Calcolo del valore delle scorte ed attrezzature.

Premesso che le attrezzature solo formalmente hanno autonoma valenza economica, in quanto costituiscono parte integrante dell'impianto idrico, se ne calcola il valore sempre sulla base del Prezziario degli interventi in agricoltura della regione Marche, con le relative voci, ove le stesse presenti, o calcolo analitico per

le assenti.

- 1) Ufficio di cantiere in prefabbricato metallico, dimensioni m. 5 x 2,40 = € 1.200,00
- 2) C30.145.2 -Tubazioni esterne di distribuzione idrica, diametro 63 mm, p.n. 10, p.e.80 ml 400 x € 7,62/ml = € 3.048,00
- 3) C30.160.1 - Raccorderia ed elettrovalvole di distribuzione diametro 1" (n. 60) x € 97,75/cad, = € 5.865,00
- 4) C30.395.3 centraline elettroniche di controllo : n. 2 x 12 staz. X € 400,00 = € 800 + n. 2 x 18 stazioni x € 515 = € 1.030. Totale controllo elettronico irrigazione € 1.830,00
- 5) Impianto di distribuzione aereo con minisprinkler da 300 l/h a 1,5 m su tubi pvc diam. 32mm. Sostenuto da perni metallici (h= 2,5 m.), a 5 m . ml. 700 x € 4/ml = € 2.800,00

Al momento dei rilievi, si rileva una usura di suddette attrezzature pari al 20 %: l'applicazione di detta percentuale al loro valore a nuovo (€ 14.743), fa stimare il valore attuale delle attrezzature ed impianti presenti nell'azienda agricola vivaistica Colletta Claudio, in € 11.800,00 (diconsi Euro Undicimilaottocento/00), limitatamente alle particelle 483 e 485, oggetto di stima . Sulla residua superficie aziendale (sia quella in concessione demaniale, che nel secondo plesso produttivo di Ripatransone, si calcola il costo deprezzato delle attrezzature presenti in € 10.000,00

Stima delle scorte vive (materiale prodotto ed immediatamente vendibile).

Alla data del 30 Dicembre 2018, nell'Azienda Agricola Vivaistica Colletta Claudio , sommando le presenze dei plessi di Grottammare e Ripatransone, erano presenti, in ottimo stato vegetativo, e rispondenti ai migliori requisiti qualitativi commercialmente richiesti per il prodotto specifico, cioè ' piante ornamentali da esterno della flora mediterranea', le seguenti produzioni, cui sono stati applicati i valori in comune commercio vigenti in zona, tra operatori del settore. Non si sono cioè considerate, nella determinazione del valore, le potenzialità di vendita a soggetti esterni e/o provenienti da altre zone (grossisti e/o vivaisti e/o acquirenti finali).

Piante presenti e loro valore, calcolato sulla base del diametro del contenitore e dell'altezza raggiunta:

Allori (laurus nobilis)

- 1) Vaso 18 , n. 10.000 x € 2,00 = € 20.000 ;
- 2) Vaso 20 , n. 15.000 x € 2,50 = € 37.500;
- 3) Vaso 30 , n. 1.400 x € 9,00 = € 12.600;
- 4) Vaso 40 mast. , n. 1.700 x € 16,00 = € 27.200;

Oleandri (nerium oleander)

- 1) Vaso 30 , n., 1.200 x € 9,50 = € 11.400 ;
- 2) Mast. 40 n. 1.000 x € 13,00 = € 13.000 ;
- 3) Vaso 24 n. 1.000 x € 5,50 = € 5.500;

Pittospori (pittosporum tubira)

- 1) Vaso 24 , n. 500 x € 6,00 = € 3.000;
- 2) Vaso 30 , n. 300 x € 10,00 = € 3.000;
- 3) Vaso 40 , n. 200 x € 15,00 = € 3.000 .

Rhyncospermum jasminoides

- 1) Vaso 24 n. 700 x € 10,00 = € 7.000.
- 2) Vaso 18 n. 3.500 x € 3,00 = € 10.500.

Per quanto sopra, si stima il valore delle piante presenti in coltivazione alla data del 30 Dicembre 2018, nell'azienda agricola vivaistica Colletta Claudio , strada comunale Bore Tesino, , Grottammare, in € 153.700,00 (diconsi Euro centocinquantatremilasettecento/00).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

In applicazione agli Standard Internazionali di valutazione immobiliari il valutatore dichiara che:

- il valutatore ha agito secondo gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto di valutazione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dei beni ove sono ubicati acquisita mediante l'analisi delle compravendite e lo studio dei costi di realizzazione delle opere di miglioramento fondiario;
- il valutatore ha svolto personalmente il sopralluogo presso la proprietà oggetto di valutazione;
- il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente; il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata; Il cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore; la valutazione sopra espressa ha tenuto conto che l'attuale destinazione è la più conveniente (highest and best use).

Il presente rapporto di valutazione è conforme agli International Valuation Standards (IVS) e alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni creditizie.

Grottammare, 08 Gennaio 2019.

Allegati: - n. 12 foto panoramiche jpeg azienda Colletta;

- Preliminare vendita notificato; - Domanda Concessione demaniale ; - Contratto di affitto plesso aziendale di Ripatransone.

IL TECNICO
DOTTORE AGRONOMO
GIOVANNI MASSICCI