



Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

Servizio Risorse Strumentali e Servizi Generali,

Logistica, Patrimonio e Demanio

Ufficio Demanio e Patrimonio

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO DEI FONDI RUSTICI E DEI FABBRICATI RURALI APPARTENENTI AL COMPLESSO AGRICOLO “AZIENDA PANTANO” DI PROPRIETA’ DELLA REGIONE MOLISE, ubicato nel Comune di Termoli, contrada Pantano Basso.

Allegati:

- visura catastale Regione Molise – Termoli
- estratti di mappa fogli 35-41-42-43
- certificato di destinazione urbanistica
- planimetrie e foto fabbricati rurali
- elenco beni immobili

Campobasso, febbraio 2015

Il Tecnico

Geom. Angelo Pastò



1. PREMESSA

Oggetto della presente perizia è la determinazione del canone di affitto dei fondi rustici e dei fabbricati rurali appartenenti al complesso agricolo denominato “Azienda Pantano”, di proprietà regionale, ubicato in Comune di Termoli, contrada Pantano Basso.

Con Decreto del 14/05/2001, il Ministero del Tesoro devolveva, a titolo gratuito, alla Regione Molise il complesso aziendale “Pantano”, di proprietà della E.N.C.C., (Ente Nazionale per la Cellulosa e per la Carta), ed in parte della S.A.F. S.p.A., (Società Agricola e Forestale per le piante da cellulosa e da carta).

2. DATI PRINCIPALI

I fondi rustici in esame, di proprietà della Regione Molise, sono ubicati in C.da Pantano Basso, nel Comune di Termoli, in prossimità della S.S. 16, S.S. 87 e Autostrada A14.

Le principali caratteristiche naturali e derivate dell’azienda sono le seguenti:

UBICAZIONE

| | |
|---------------------------|---|
| Comune: | Termoli |
| Contrada: | Pantano Basso |
| Destinazione urbanistica: | diverse, appartenenti al Consorzio di sviluppo industriale della Valle del Biferno. |

SUPERFICIE AZIENDALE

| | | |
|----------------------------------|-----|----------|
| superficie complessiva: | Ha | 95.68.55 |
| superficie terreni: | Ha | 90.81.21 |
| sup. coperta fabbricati + corte: | Ha | 04.87.34 |
| superficie fabbricati: | mq. | 8.765,97 |
| fabbricato “casa sull’acqua”: | mq. | 445,78 |

DISTANZE

| | | | | |
|---------------|------------|---------|----|---|
| Dal Comune di | Campobasso | km | 65 | |
| “ | “ | Termoli | km | 5 |

GIACITURA: 100% pianeggiante

CLIMA: temperato

COSTITUZIONE: sostanzialmente in unico corpo

ACCESSO: da S.S. Adriatica n° 16

NATURA DEL SUOLO: medio impasto tendente all’argilloso

FERTILITA’: ottima relativamente alla zona; terreni adatti per cereali, foraggiere, colture irrigue ed impianti arborei.

DISPONIBILITA' IRRIGUA:

i fondi sono collegati all'impianto irriguo pubblico del Consorzio di bonifica.

FABBRICATI:

I corpi di fabbrica presenti nella proprietà possono essere distinti in funzione della loro destinazione in residenziali, direzionali, serricoli e annessi agricoli. Trattasi di fabbricati a destinazione speciale, per funzioni produttive connesse all'attività agricola (categoria catastale D10), i cui criteri di stima del canone di affitto dipendono dalla specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva, dimensionale e conservativa.

L'identificazione catastale delle varie particelle che concorrono alla costituzione dell'intera proprietà sono riportate negli allegati alla presente perizia, in particolare:

- la visura che ne riporta tutti i dati catastali;
- gli estratti di mappa, in cui risultano evidenziati tutti gli immobili (terreni e fabbricati);
- le planimetrie con disposizione interna dei fabbricati rurali;
- l'elenco degli immobili con specifica delle relative qualità e superfici.

La superficie agricola utilizzabile (SAU) dei terreni è stimata in ettari 70 circa.

La superficie complessiva lorda dei fabbricati rurali è pari a metri quadrati 8.765,97.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'azienda è ubicata in Comune di Termoli, contrada Pantano Basso; è comodamente accessibile attraverso n.2 ingressi con cancelli carrabili dalla S.S. n° 16 "Adriatica" ed è, inoltre, attraversata da strade interpoderali che permettono un agevole lavorazione dei terreni ed utilizzo dei fabbricati rurali.

La zona è ottimamente collegata e servita dalle principali vie di comunicazione, quali la l'Autostrada A14, la S.S. n.16, la S.S. n.87 e la ferrovia "Bologna-Otranto".

I terreni agricoli sono disposti pressoché in un unico corpo, suddiviso nei fogli di mappa nn. 35-41-42-43 del Comune di Termoli.

Catasto terreni:

| Foglio n.35 | | | | | | |
|---------------|---------|--------|------------------------|------|------|----------------------------------|
| P.lle | Qualità | Classe | Sup. (m ²) | R.D. | R.A. | Destinazione Urbanistica |
| 125 | pascolo | 1 | 350,00 | 0,36 | 0,18 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Totale | | | 350,00 | | | |



| Foglio n.41 | | | | | | |
|-------------|-----------------|--------|------------------------|--------|--------|----------------------------------|
| P.Ile | Qualità | Classe | Sup. (m ²) | R.D. | R.A. | Destinazione Urbanistica |
| 10 | seminativo | 1 | 42.100,00 | 228,3 | 152,2 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 18 | seminativo arb. | 2 | 7.320,00 | 32,13 | 24,57 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 31 | seminativo | 2 | 970,00 | 4,01 | 3,26 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 36 | seminativo arb. | 1 | 40.720,00 | 231,33 | 147,21 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 37 | seminativo arb. | 2 | 29.340,00 | 128,8 | 98,49 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 38 | seminativo arb. | 2 | 2.880,00 | 12,64 | 9,67 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 57 | vigneto | 1 | 5.830,00 | 87,32 | 46,67 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 157 | bosco misto | 2 | 160,00 | 0,09 | 0,02 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 158 | bosco misto | 2 | 2.000,00 | 1,14 | 0,31 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 159 | seminativo arb. | 2 | 260,00 | 1,14 | 0,87 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 160 | bosco misto | 2 | 3.240,00 | 1,84 | 0,5 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 161 | seminativo arb. | 2 | 180,00 | 0,79 | 0,6 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 255 | seminativo arb. | 2 | 1.890,00 | 8,3 | 6,34 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 257 | seminativo arb. | 2 | 2.310,00 | 10,14 | 7,75 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 258 | seminativo arb. | 2 | 380,00 | 1,67 | 1,28 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 260 | seminativo arb. | 2 | 750,00 | 3,29 | 2,52 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Totale | | | 140.330,00 | | | |

| Foglio n.42 | | | | | | |
|-------------|------------------|--------|------------------------|----------|----------|----------------------------------|
| P.Ile | Qualità | Classe | Sup. (m ²) | R.D. | R.A. | Destinazione Urbanistica |
| 1 | pascolo | 1 | 1.330,00 | 1,37 | 0,69 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 80 | incolto produtt. | 1 | 310,00 | 0,05 | 0,03 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 81 | incolto produtt. | 1 | 270,00 | 0,04 | 0,03 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 92 | orto irriguo | U | 30.870,00 | 605,83 | 350,75 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 98 | seminativo | 1 | 8.120,00 | 44,03 | 29,36 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 100 | seminativo | 1 | 70.100,00 | 380,14 | 253,43 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 101 | seminativo | 1 | 2.000,00 | 10,85 | 7,23 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 102 | seminativo | 1 | 31.230,00 | 169,35 | 112,90 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 119 | seminativo arb. | 2 | 405.820,00 | 1.781,50 | 1.362,33 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Totale | | | 550.050,00 | | | |

| Foglio n.43 | | | | | | |
|-------------|------------------|--------|------------------------|--------|--------|----------------------------------|
| P.Ile | Qualità | Classe | Sup. (m ²) | R.D. | R.A. | Destinazione Urbanistica |
| 63 | pascolo | 1 | 270,00 | 0,28 | 0,14 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 64 | seminativo | 2 | 3.320,00 | 13,72 | 11,15 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 66 | seminativo | 2 | 3.580,00 | 14,79 | 12,02 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 77 | seminativo | 2 | 6.070,00 | 25,08 | 20,38 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 118 | orto irriguo | | 3.690,00 | 72,42 | 41,93 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 128 | seminativo | 2 | 16.000,00 | 66,11 | 53,71 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 224 | seminativo arb. | 2 | 1.560,00 | 6,85 | 5,24 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 225 | incolto produtt. | 1 | 1.480,00 | 0,23 | 0,15 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 226 | incolto produtt. | 1 | 120,00 | 0,02 | 0,01 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 227 | incolto produtt. | 1 | 220,00 | 0,03 | 0,02 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 228 | seminativo arb. | 2 | 15.370,00 | 67,47 | 51,60 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 234 | seminativo | 2 | 4.080,00 | 16,86 | 13,70 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 275 | seminativo arb. | 2 | 3.190,00 | 14,00 | 10,71 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 328 | seminativo arb. | 2 | 157.254,00 | 690,33 | 527,90 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 330 | seminativo | 2 | 103,00 | 0,43 | 0,35 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 352 | orto irriguo | U | 1.084,00 | 21,27 | 12,32 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Totale | | | 217.391,00 | | | |



Enti Urbani (aree sulle quali insistono i fabbricati di cui alla tabella successiva):

| Foglio | P.Ile | Qualità | Sup. (m ²) | Destinazione Urbanistica |
|---------------|---------|-------------|------------------------|----------------------------------|
| 42 | 120 | Ente urbano | 1.780,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 42 | 121 | Ente urbano | 15,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 42 | 122 | Ente urbano | 65,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 43 | 329-330 | Ente urbano | 5.448,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 43 | 333 | Ente urbano | 2.400,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 43 | 354 | Ente urbano | 39.010,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| 43 | 353 | Ente urbano | 16,00 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Totale | | | 48.734,00 | |

Catasto fabbricati:

| | | | | | | | |
|-------------|---------|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|
| Foglio n.42 | P.Ile | Sub | Categoria | Rendita (€) | | | Destinazione Urbanistica |
| | 120-121 | 1-2 | D10 | 1.490,00 | | | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | 122 | | D10 | 1.520,00 | | | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | 329-330 | 1-2 | D10 | 6.174,00 | | | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | 333 | 1-2-3 | D10 | 5.938,00 | | | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | 354 | 1-2 | D10 | 37.662,00 | | | Consorzio del Nucleo Industriale |
| Foglio n.43 | P.Ile | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Destinazione Urbanistica |
| | 117 | 2 | A10 | 1 | 4,5 vani | 1.347,95 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | | 3 | A4 | 3 | 4 vani | 289,22 | Consorzio del Nucleo Industriale |
| | | 4 | A4 | 4 | 9 vani | 766,94 | Consorzio del Nucleo Industriale |

Allo stato attuale i fondi non risultano coltivati, né sottoposti a regolare rotazione agraria, considerato che l'azienda è stata chiusa, interdetto l'accesso e, di conseguenza, cessate tutte le attività il 24/09/2012.

I fabbricati rurali presenti risultano in pessimo stato di conservazione, non a norma, in quanto non utilizzati da alcuni anni e privi di interventi manutentivi.

Per il loro pieno utilizzo risultano necessari radicali interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

E', tuttavia, da evidenziare la realizzazione, da parte dell'Ente proprietario, di importanti interventi di bonifica totale della copertura in amianto in alcuni capannoni, effettuata 2-3 anni fa, che, pertanto, allo stato attuale risultano privi della copertura.

La tabella che segue fornisce la descrizione dei fabbricati rurali:

| Descrizione | Dati catastali | Superficie mq. |
|---|--------------------------|-----------------|
| Sala comandi sistema di irrigazione vivaio | Fog.42 – p.Ila 122 | 63,00 |
| Rimessa macchine ed attrezzi agricoli | Fog.43 – p.Ila 332 | 698,64 |
| Deposito e lavorazione terriccio | Fog.43 – p.Ila 333 | 974,31 |
| Rimesse, stalle, silos e accessori | Fog.43 – p.Ila 329 | 499,87 |
| Porcilaia e locale pompe | Fog.42 – p.Ile 120-121 | 239,08 |
| Rimesse, stalle, fienili, tettoie e accessori | Fog.43 – p.Ile 353-354 | 5.525,29 |
| Ufficio ed abitazione custode | Fog.43 – p.Ila 117 | 320,00 |
| Fabbricato "casa sull'acqua" | Fog.43 | 445,78 |
| | TOTALE SUPERFICIE | 8.765,97 |

Il fabbricato denominato “*casa sull’acqua*”, ricadente sul foglio di mappa n.43, non risulta accatastato, in quanto è necessario definire la pratica di sdemanializzazione dell’area su cui insiste il fabbricato stesso. Lo stesso, pertanto, è da considerarsi facente parte della consistenza dei beni patrimoniali disponibili oggetto della presente stima ma da perfezionare per quanto attiene gli aspetti catastali.

4. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO

4.1 Obiettivo della stima

La presente perizia si pone l’obiettivo di determinare il più probabile canone di affitto dei fondi rustici e dei fabbricati rurali sopra descritti, da porre a base di gara nell’asta che sarà esperita per l’affitto dell’azienda.

4.2 I criteri di stima adottati

I criteri di stima adottati per la determinazione del canone di affitto, sono stati ben distinti tra i terreni ed i fabbricati presenti nell’azienda.

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento a contrattazioni effettuate nella zona negli ultimi anni.

I fabbricati sono stati valutati facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari – 1° semestre 2014 – relative alla tipologia dei fabbricati oggetto di stima, rapportate alle attuali condizioni di precarietà e fatiscenza degli stessi che ne impediscono la funzionalità.

4.3 Stima dei terreni

Per la determinazione del canone di affitto dei terreni si è fatto ricorso al procedimento estimativo sintetico del “confronto diretto per comparazione”, essendo disponibili informazioni relative all’affitto di fondi rustici nel territorio, in ordine al canone di affitto per ettaro attualmente praticato in zona.

Nel procedimento estimativo sintetico occorre infatti individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per l’affitto di fondi agricoli nella zona di riferimento, in considerazione della prevalente caratterizzazione dei luoghi e dell’ubicazione urbanistica, nel caso in esame, nell’ambito del Consorzio del Nucleo Industriale della Valle del Biferno, dei rilevanti servizi e infrastrutture presenti nella zona, (strade, autostrade, ferrovie ecc.), e delle condizioni morfologiche del territorio, come ampiamente descritto in precedenza.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili,



oggetto di contrattazione nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari, si farà riferimento a contrattazioni effettuate nella zona in esame negli ultimi anni, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima.

Il più probabile canone di affitto complessivo sarà dato dalla formula:

$$CL = \sum CLm * Cac * Sf$$

nella quale:

CL = canone di affitto complessivo dei fondi agricoli

$\sum CLm$ = sommatoria dei valori unitari medi per ettaro desunti dal mercato

Cac = coefficiente di adeguamento ai comodi

Sf = superficie utile dei fondi da stimare

Per il reperimento delle informazioni necessarie, è stata interpellata la Federazione Coldiretti Molise, da cui è stato individuato, relativamente ai prezzi applicati ai canoni di affitto di fondi agricoli similari nella zona di riferimento, un valore medio per ettaro pari a € 250 annui.

Il coefficiente di adeguamento ai comodi comprende una serie di moltiplicatori che permettono di correggere i valori unitari utilizzati quale base di calcolo del valore del bene oggetto di stima le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I numeri moltiplicatori attribuiti ad ogni caratteristica quantificano quindi l'apprezzamento o il deprezzamento del fondo rispetto alla media dei fondi presi a confronto.

Tale parametro viene ricercato con la formula:

$$Cac = Cac1 * Cac2 * Cacn$$

Dove: $Cac1 * Cac2 * Cacn$, sono i singoli coefficienti di adeguamento ai comodi individuati come segue:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| - divisione del fondo | Cac1: 1,05 |
| - presenza di edifici e/o magazzini | Cac2: 1,20 |
| - prossimità all'abitato | Cac3: 1,10 |
| - servitù elettrodotto e gasdotto | Cac4: 1,00 |
| - difficoltà di accesso | Cac5: 1,20 |
| - irregolarità del fondo | Cac6: 1,20 |

$$Cac = 1,05 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,20 * 1,20 = 2,00$$

Determinazione del canone annuo di affitto dei terreni:



$$CL = \sum CLm * Cac * Sf$$

$$CL = € 250 * 2,00 * Ha 70 = \underline{\underline{€ 34.927,20}}$$

4.4 Stima dei fabbricati rurali

4.4.1 Procedimento estimativo sintetico

Con tale metodo i fabbricati rurali si valuteranno facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari – 1° semestre 2014 – relative alla tipologia dei fabbricati oggetto di stima.

Per la tipologia di fabbricati a destinazione agricolo-produttiva in zona rurale del territorio comunale di Termoli, i valori indicativi di locazione oscillano tra 1,1 e 1,6 €/mese per metro quadrato netto di superficie.

Tuttavia, le precarie e fatiscenti condizioni dei fabbricati oggetto di stima, nonché gli interventi di bonifica da amianto che hanno privato la maggior parte dei capannoni della copertura (vedasi l'interdizione all'accesso disposto dalla Regione Molise in data 24/09/2012), ne impediscono la funzionalità e l'accessibilità degli stessi, che potrà essere ripristinata soltanto attraverso la realizzazione di sostanziali interventi di ristrutturazione.

Pertanto, in considerazione di tali fattori, che incidono negativamente, in modo sostanziale, nella valutazione dei fabbricati, delle influenze ascendenti, quali gli ottimi collegamenti viari ed infrastrutturali, la vicinanza ai centri abitati, la notevole presenza di attività produttive e turistiche, la giacitura pianeggiante, ecc., si ritiene di dover assumere quale valore congruo di riferimento la cifra di € 0,55 €/mq./mese.

Tale valore deve essere applicato, come detto, ai metri quadrati netti dei fabbricati, la cui consistenza lorda è pari a mq. 8.765,97, che, depurata delle superfici dei muri portanti ed interni, nonché considerate anche le tettoie, i portici, ed accessori, che incidono meno, in termini di valore, produce una consistenza netta di circa mq. 7.000.

Il valore del canone di affitto così ottenuto è pari a:

$$mq. 7.000 * €/mq./mese 0,55 = €/mese 3.850,00$$

$$\text{Canone annuo di affitto dei fabbricati rurali: } €/mese 3.850,00 * 12 = \underline{\underline{€ 46.200,00}}$$

4.5 Conclusioni

Per quanto detto, la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi. Impossibile



quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

La presenza di fabbricati e la loro maggior consistenza rispetto all'ordinario, costituisce sicuramente un elemento aggiuntivo al valore ordinario dell'azienda agricola.

Mentre l'elemento valutativo che va posto in diminuzione, è costituito indubbiamente dal fatto che i fabbricati si prestano ad un uso aziendale previo loro riadattamento.

Il valore relativo alla stima sintetica per comparazione recepisce maggiormente il "trend" dell'andamento del mercato immobiliare e rappresenta la richiesta massima che può fare il venditore sulla base di confronti con beni assimilabili, anche a parziale diversa destinazione, che offrono la massima redditività dell'investimento nel tempo.

In base a ciò si può affermare che il valore determinato con la citata metodologia di stima, si può ritenere abbastanza attendibile.

Pertanto, in relazione alle considerazioni dettagliate nel corso della presente relazione, il canone annuo di affitto dell'intero complesso agricolo dell'Azienda Pantano, dato dalla somma del canone annuo di affitto dei terreni e dei fabbricati, è così determinato:

Canone annuo totale = canone annuo terreni + canone annuo fabbricati

Canone annuo totale = € 34.927,20 + € 46.200,00 = €81.127,20

Si ritiene, pertanto, di poter obiettivamente valutare, a prezzi correnti di mercato, il canone medio annuo di affitto a corpo degli immobili appartenenti al complesso agricolo dell'Azienda Pantano di Termoli in

€ 80.000,00

(diconsi euro ottantamila/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Campobasso, febbraio 2014

Il Tecnico

Geom. Angelo Pastò