

Comune di Novi Ligure

Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

Variante Parziale 2017

STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE OLCESE
POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST

APPROVATO CON DCC N. _____ DEL _____

Progettista capogruppo:
arch. Luisa Lombardi



15067 Novi Ligure (AL) - via Mazzini, 99
luisa.lombardi1046@gmail.com
(39) 0143 392529

Collaboratori architetti:
Andrea Gamondo, Federico Morchio, Andrea Tagliafico,
Roberto Tognetti

Il Sindaco: _____

Il Segretario comunale: _____

Il Resp. del procedimento: _____

oikosatelier CA Novembre 2017

Indice

Capitolo 1	Premessa	1
TITOLO I	Stima del compendio immobiliare Olcese	2
Capitolo 2	Oggetto della stima	3
2.1	Dati dell'immobile	3
2.2	Data del sopralluogo	3
2.3	Motivazione della stima	3
2.4	I periti	3
Capitolo 3	Procedimenti di stima adottati per i beni del compendio	5
Capitolo 4	Sintesi dei valori stimati	6
Capitolo 5	I procedimenti di stima	7
5.1	Stima mediante Valore di Trasformazione	7
5.2	Stima mediante Valore di Costruzione	7
Capitolo 6	Stima della serra (vivaio)	9
Capitolo 7	Stima del terreno asservito alla serra	12
Capitolo 8	Stima dell'ombraio	13
Capitolo 9	Stima del serbatoio	14
Capitolo 10	Stima del locale rimessa	15
TITOLO II	ALLEGATI	16
A	Vista area del complesso oggetto di stima	17

B Catasto: visure fg. 22 mapp. 456-457	19
C Stralci di PRG	22
D Valori Agenzia Entrate	25
E Grafici coefficienti di vetustà	28
F Fotografie del compendio	33

Elenco delle tabelle

Elenco delle figure

4.1	Riepilogo dei valori stimati	6
6.1	Stima della serra (vivaio)	9
6.2	Serra: importo lavori per renderla autonoma(Fonte computi geom. Bonelli)	10
6.3	Stima della serra (vivaio) deprezzata dalle opere di adeguamento impianti ed accesso necessarie per il suo utilizzo autonomo	10
7.1	Stima dei terreni asserviti alla serra	12
7.2	Stima dei terreni asserviti alla serra	12
8.1	Stima dell'ombraio	13
9.1	Stima del serbatoio per acqua di irrigazione	14
10.1	Stima della rimessa mezzi agricoli	15
A.1	Serra: foto aerea	18
D.1	Serra: valori OMI	26
D.2	Serra: valori OMI	27
E.1	Impianti: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà	29
E.2	Ombrario: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà	30

E.3	Serbatoio: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà	31
E.4	Rimessa: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà	32
F.2	Immagini della rimessa	35
F.3	Immagini della rimessa	36
F.4	Immagini del terreno	37

Capitolo 1

Premessa

Nell'incarico per la predisposizione per la variante Parziale 2017 riferita al Polo industriale Nord Ovest sono comprese:

- le valutazioni in merito all'attuale valore di mercato del compendio immobiliare a carattere vivaistico di proprietà Olcese.

Il presente documento si occupa della determinazione di quanto richiesto ai fini del suo prevedibile acquisto¹ da parte del comune di Novi Ligure.

¹Acquisto che potrà avvenire mediante eventuale permuta.

TITOLO I

Stima del compendio immobiliare Olcese

Capitolo 2

Oggetto della stima

Il compendio immobiliare da valutare è composto da:

1. serra in struttura metallica e vetro su basamento in cls, ed è priva di alcune dotazioni impiantistiche necessarie per il suo funzionamento autonomo;
2. ombraio in struttura metallica semplice, senza pareti perimetrali e copertura;
3. edificio (rimessaggio) in struttura metallica leggera e plexiglass;
4. serbatoio di accumulo di acqua;
5. terreni asserviti come pertinenza dotati di impianto di irrigazione ed illuminazione.

2.1 DATI DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Novi Ligure (AL), in prossimità del Polo industriale Nord Ovest, lungo la strada Provinciale SP n. 155 in via Ovada.

- fg. 22 mappale 456 e 457 (parte)
- La zona di prg vigente ed in Variante parziel 2017 è classificata come agricola, vedi allegato **C** a pagina **22**
- altri dati specifici sono descritti e puntualizzati nella presente relazione
- la vista area in figura **A** a pagina **17** mostra il compendio oggetto di stima

2.2 DATA DEL SOPRALLUOGO

In data 06/10/2017 è stato effettuato il sopralluogo finalizzato ad acquisire la conoscenza del compendio da valutare ed il suo stato di conservazione.

2.3 MOTIVAZIONE DELLA STIMA

La stima è stata richiesta dal Comune di Novi Ligure allo scopo di valutare l'eventuale possibilità di acquisizione del complesso vivaistico.

Ciò con l'obiettivo di considerare l'opportunità di trasferire in tale potenziale nuova sede l'attuale serra comunale, obsoleta e localizzata in zona (del territorio comunale) non più idonea per l'utilizzo agricolo.

2.4 I PERITI

La presente perizia è stata predisposta, nell'Ottobre 2017, dai seguenti periti:

1. arch. *Luisa Lombardi*, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 1046 sez. A

2. arch. *Andrea Gamondo*, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 392 sez. A
3. arch. *Federico Morchio*, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 377 sez. A

Capitolo 3

Procedimenti di stima adottati per i beni del compendio

Trattandosi di compendio costituito da molteplici immobili la valutazione andrà condotta separatamente, utilizzando le metodologie più idonee per ciascuno di essi. Pertanto le stime sono state condotte adottando – per i diversi beni – i seguenti metodi:

1. *serra vivaio*: procedimento sintetico secondo l'aspetto economico del *valore di trasformazione* – mirando all'obiettivo di stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere – ottenuto dal valore di mercato desunto dalla banca dati OMI deprezzato¹ del costo delle opere necessarie per la sua messa in funzione;
2. *ombraio*: procedimento sintetico finalizzato alla determinazione del *valore di costruzione a nuovo* a cui si applica il coefficiente di vetustà stimato in base all'età ed allo stato di conservazione;
3. *edificio per rimessaggio*: procedimento sintetico finalizzato alla determinazione del *valore di costruzione a nuovo* a cui si applica il coefficiente di vetustà stimato in base all'età ed allo stato di conservazione;
4. *serbatoio di accumulo di acqua*: procedimento sintetico finalizzato alla determinazione del *valore di costruzione a nuovo* a cui si applica il coefficiente di vetustà stimato in base all'età ed allo stato di conservazione;
5. *terreni asserviti*: procedimento sintetico secondo l'aspetto economico del *valore di mercato* con l'obiettivo di stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere.

¹Il costo del deprezzamento è, come vedremo, desunto dalla stima predisposta dal geom. Bonelli per conto del richiedente.

Capitolo 4

Sintesi dei valori stimati

La tabella in Figura 4.1 riassume i valori di stima riferiti agli immobili oggetto del compendio.

I ragionamenti estimativi riferiti a ciascuno di essi sono descritti nei successivi capitoli specifici.

Si evidenzia che il valore della serra indicato in tabella è relativo all'immobile come se fosse utilizzabile autonomamente, ovvero comprensivo della dotazione degli impianti dei servizi e dell'accesso di cui è attualmente sprovvisto. Il capitolo 6 a pagina 9 descrive tali opere di adeguamento e contiene alcune considerazioni sull'eventuale deprezzamento da apportare qualora non venissero realizzate dall'attuale proprietà.

immobile	Valore stimato
	€
Serra compresi lavori per renderla autonoma	191.102,32
Terreno agricolo vivaio	161,40
Terreno Impianti	8.304,50
Serbatoio	6.429,25
Ombraio	34.895,36
Ricovero mezzi	13.813,11
	254.705,94

FIGURA 4.1: Riepilogo dei valori stimati

Capitolo 5

I procedimenti di stima utilizzati: sintesi descrittiva

Nel presente elaborato sono stati utilizzati i procedimenti di stima descritti nei successivi paragrafi 5.1 e 5.2.

5.1 STIMA MEDIANTE VALORE DI TRASFORMAZIONE

È condotta – con riferimento al momento della sua predisposizione – mediante procedimento sintetico secondo l’aspetto economico del *Valore di Trasformazione* con l’obiettivo di stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere, oggi.

La determinazione del *valore di mercato* viene effettuata utilizzando la *banca dati delle quotazioni immobiliari* predisposta dall’agenzia delle entrate (base OMI).

La stima si svolge in un contesto tale da rendere necessarie alcune considerazioni correttive. La correzione è apprezzata empiricamente mediante una percentuale forfettaria derivata dall’esperienza estimativa dei periti.

5.2 STIMA MEDIANTE VALORE DI COSTRUZIONE

È un procedimento sintetico finalizzato alla determinazione del *Valore di Costruzione a nuovo* a cui andrà applicato un coefficiente di deprezzamento per attualizzarlo al momento della stima.

Valore di Costruzione a nuovo di un bene è ottenuto sommando le spese che un imprenditore dovrebbe sostenere per edificarli *ex novo*. Per la sua determinazione si fa riferimento alla figura dell’imprenditore ordinario dotato mediamente di qualità e mezzi produttivi idonei, che applica tecniche consuete con riferimento alla tipologia del bene da stimare.

La scelta estimativa adottata va adottata quando non esiste un mercato paragonabile di fabbricati simili, come nel caso in esame.

Il valore di costruzione comprende:

- costo di cantiere,
- spese generali, in cui rientrano tutte le spese per l’edificazione: di progetto e direzione lavori, sicurezza, oneri di costruzione (in questi casi pari a zero trattandosi di costruzioni edificate da agricoltore), profitto di impresa.

Per la stima si è proceduto con la determinazione di categorie generali di opere i cui costi sono stati ricavati dal prezzo della regione Piemonte attualmente disponibile. I costi non determinabili e non riconducibili al prezzo (ad es. le strutture metalliche di cui non si dispone di progetto esecutivo) sono stati desunti dall’analisi delle fatture presentate dal geom. Bonelli per conto della proprietà.

Al costo a nuovo così determinato è stato applicato un *coefficiente di deprezzamento* riferito alla vetustà del fabbricato oggetto di stima. Tale coefficiente è stato

fissato in base all'*età* ed allo *stato di conservazione*. Si è trattato, in sintesi, di determinare il *deprezzamento* del fabbricato nuovo in funzione della sua aspettativa di vita, presumibile in funzione della tipologia di struttura che lo caratterizza. Si tratta di un aspetto che non dipende unicamente dall'anno di effettiva edificazione ma anche dalle manutenzioni, dai restauri o dalle ristrutturazioni che esso ha subito nel tempo, ovvero dalle operazioni di ringiovanimento. In questo senso per ogni fabbricato appare ragionevole definire un ciclo di vita oltre il quale saranno necessarie opere di rinnovamento che lo ringiovaniranno.

Capitolo 6

Stima della serra (vivaio)

È condotta con procedimento sintetico secondo l'aspetto economico del *Valore di Trasformazione* riferito al momento della sua predisposizione.

Considerando che la stima si svolge in un contesto di assenza di dati per immobili del suo genere, trattandosi di fabbricato utilizzato per coltivazione e vendita di prodotti vivaistici, si ritiene congruo assimilare il bene ad un edificio con destinazione *commerciale* ed utilizzo a *magazzino*.

Per il caso in esame appare ragionevole considerare come *base* il valore minimo OMI rilevato, pari a 430,00 €/m² (per immobili in stato di conservazione normale) in virtù del fatto che l'immobile è:

- molto semplice nella sua strutturazione costruttiva ed estetica,
- sostanzialmente privo di pareti in muratura perimetrali ed interne.

Il valore base, derivato dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate (OMI) è riscontrabile nella figura **D.1 a pagina 26** riportata in Allegato **D**.

La stima si svolge in un contesto tale da rendere necessarie alcune considerazioni correttive. La correzione è apprezzata empiricamente mediante una percentuale forfettaria, che tiene conto dei seguenti fattori:

- si tratta di una tipologia di struttura metallica che necessita di manutenzione costante nel tempo ed è usurabile con più facilità;
- l'edificio è in disuso da qualche tempo e carente della manutenzione ordinaria che deriva dal suo utilizzo costante.

Serra	superficie	valore OMI	valore base di mercato	correzione	valore di stima
	m ²	€/m ²	€	%	€
Serra	555,53	430,00	238.877,90	20%	191.102,32

FIGURA 6.1: Stima della serra (vivaio)

La tabella in Figura **6.2 nella pagina seguente** riassume i valori di stima riferiti ai ragionamenti esposti.

L'immobile risulta attualmente privo di elementi – principalmente impiantistici e di servizio oltre che di accesso – necessari allo scopo di svincolarlo dal limitrofo capannone sempre di proprietà Olcese. Tali lavori, di fatto, ne impediscono l'utilizzo immediato ed autonomo. L'ammontare dei costi necessari per rendere utilizzabile il

bene (costo di trasformazione) rappresenta un deprezzamento del valore di mercato quantificato in tabella 6.2¹.

La tabella in Figura 6.2 riassume i valori di stima riferiti ai costi di adeguamento per il potenziale utilizzo in autonomia.

descrizione sintetica	€
lavori di adeguamento interno alla serra	80.746,00
realizzazione accesso dalla viabilità pubblica e fognatura	41.401,43
totale lavori	122.147,43
spese tecniche = 10%	12.214,74
totale	134.362,17

FIGURA 6.2: Serra: importo lavori per renderla autonoma (Fonte computi geom. Bonelli)

La tabella in Figura vedi figura 6.3 evidenzia la stima della serra ottenuta portando in detrazione al valore di mercato stimato le opere da realizzare per renderla fruibile in totale autonomia.

	valore di stima	costi opere di adeguamento	valore di mercato deprezzato
Serra deprezzata	€	€	€
Serra deprezzata	191.102,32	134.362,17	56.740,15

FIGURA 6.3: Stima della serra (vivaio) deprezzata dalle opere di adeguamento impianti ed accesso necessarie per il suo utilizzo autonomo

Se dette opere non verranno realizzate dall'attuale proprietà, l'onere della loro esecuzione ricadrà sull'eventuale acquirente. Si rileva che nel caso di cessione/permuta al Comune di Novi Ligure ai costi delle opere di adeguamento andranno aggiunti anche gli oneri per:

- la predisposizione del bando di assegnazione incarico professionale di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo (strutturale, impiantistico ed amministrativo)
- la predisposizione dell'eventuale bando di gara per LL.PP.
- gli emolumenti per i dipendenti pubblici coinvolti.

¹ Per eventuali approfondimenti sulla quantificazione dei lavori da realizzare si rimanda al computo per l'adeguamento predisposto dal geom. Bonelli riportato in allegato alla domanda della prop. Olcese. Ai costi stimati da Bonelli sono state aggiunte, agli effetti della presente stima, le spese tecniche per la progettazione e la realizzazione.

Si tratta di costi che andranno ad incidere in percentuale ipotizzabile all'incirca nel 5% dell'importo opere e pari indicativamente a 6718,11€ e che ridurranno, potenzialmente il valore della serra – senza opere di adeguamento – a:

- $56\,740,15\text{ €} - 6\,718,11\text{ €} = 50\,022,04\text{ €}$

Capitolo 7

Stima del terreno asservito alla serra

Anche in questo caso si può procedere con la ricerca del *Valore di Mercato* derivandolo dalla banca dati OMI.

Al valore di mercato così determinato andranno aggiunti i costi per gli impianti segnalati dalla proprietà nella domanda di variazione di destinazione. Agli importi per gli impianti viene applicato un coefficiente correttivo (vedi Figura E.1 a pagina 29) che tiene conto della loro vetustà e del fatto che sono inutilizzati da tempo, ovvero dal momento in cui il vivaio ha cessato la propria attività.

La tabella in Figura 7.1 a pagina 12 sintetizza le considerazioni di stima per i terreni.

Terreno	superficie	valore OMI	valore base di mercato	correzione	valore di stima
	m ²	€/m ²	€	%	€
Terreno agricolo vivaio	4.891,00	0,033	161,40	0%	161,40

FIGURA 7.1: Stima dei terreni asserviti alla serra

Il valore derivato dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate è rappresentato in figura vedi figura D.2 a pagina 27.

Il grafico per la determinazione del coefficiente di vetustà è riportato in Allegato, vedi figura E.1 a pagina 29.

La tabella in Figura 7.2 sintetizza i dati di stima sugli impianti riferiti ai terreni.

Terreno Impianti	superficie	costo	valore base di mercato	correzione	valore di stima
	m ²	€/m ²	€	%	€
elettrico		da fattura	24.218,00	25%	6.054,50
irrigazione		da fattura	9.000,00	25%	2.250,00
Totale impianti					8.304,50

FIGURA 7.2: Stima dei terreni asserviti alla serra

Capitolo 8

Stima dell'ombraio

Sulla base delle considerazioni di metodo appena descritte il *Valore di Costruzione* stimato del bene è sintetizzato in tabella in vedi figura 8.1.

Le ipotesi di computo sono generalizzate poiché non si dispone del progetto esecutivo né si è a conoscenza delle specifiche soluzioni tecnico-cantieristiche messe in atto. Tali ipotesi generali, nel complesso globale della finalità estimativa in corso, appaiono compatibili con il manufatto rilevato in fase di sopralluogo.

Il grafico per la determinazione del coefficiente di vetustà è riportato in Allegato, vedi figura E.2 a pagina 30.

Ombraio	superficie	codice prezzario regione Piemonte	valore base di mercato	costo a nuovo	coefficiente di vetustà	Valore di stima
	quantità	€/m ²	€	€		
struttura metallica	497,54	da fatture	105,60	52.539,70		
scavo	149,26	01.A01.A10.010	3,77	562,71		
calcestruzzo fornitura	99,51	01.A04.B20.005	108,30	10.776,61		
calcestruzzo getto	99,51	01.A04.C03.010	7,81	777,15		
ferro (rete)	3.980,28	01.A04.F70.010	1,29	5.134,56		
Totale				69.790,73	50%	34.895,36

FIGURA 8.1: Stima dell'ombraio

Capitolo 9

Stima del serbatoio

Si tratta di un serbatoio interrato in cls armato con pompa di sollevamento con dimensioni, dichiarate dal proprietario, pari a 160 m³.

Per la valutazione del *Valore di Costruzione*, posta l'impossibilità di individuare voci che lo scompongano si fa riferimento alla fattura presentata dal geometra Bonelli per conto del richiedente. Tale considerazione, unita alla particolare destinazione del manufatto, richiede, a giudizio del perito scrivente, l'attivazione di un coefficiente di vetustà abbastanza restrittivo.

Il grafico per la determinazione del coefficiente di vetustà è riportato in Allegato, vedi figura E.3 a pagina 31.

Sulla base delle considerazioni di metodo appena descritte il valore stimato del bene è sintetizzato in tabella in figura 10.1 a fronte.

Serbatoio	superficie	derivazione costo	valore base di mercato	costo	coefficiente di vetustà	Valore di stima
	m ²	€/m ²	€		%	
Serbatoio		da fatture		24.012,00		
impianti	0,00			1.705,00		
				25.717,00	25%	6.429,25

FIGURA 9.1: Stima del serbatoio per acqua di irrigazione

Capitolo 10

Stima del locale rimessa

La determinazione del *Valore di Costruzione* assume che l'edificio sia agibile dal punto di vista amministrativo e strutturale.

Le ipotesi di computo sono generalizzate poiché non si dispone del progetto esecutivo né si è a conoscenza delle specifiche soluzioni tecnico-cantieristiche messe in atto. Tali ipotesi, nel complesso globale della finalità estimativa in corso, appaiono compatibili con il manufatto rilevato in fase di sopralluogo

Il grafico per la determinazione del coefficiente di vetustà è riportato in Allegato, vedi figura [E.4 a pagina 32](#).

Sulla base delle considerazioni di metodo appena descritte il valore stimato del bene è sintetizzato in tabella in figura [10.1](#).

Ricovero mezzi	superficie	codice prezzario regione piemonte	costo unitario	costo costruzione	coefficiente di vetustà	Valore di stima
	m ²		€/m ²	€	%	€
struttura metallica	164,00	da fatture	105,60	17318,4		
scavo	57,40	01.A01.A10.010	3,77	216,40		
calcestruzzo fornitura	49,20	01.A04.B20.005	108,30	5.328,36		
calcestruzzo getto	49,20	01.A04.C03.010	7,81	384,25		
ferro (rete)	1.968,00	01.A04.F70.010	1,29	2.538,72		
pavimentazione	164,00	01.A23.A80	11,22	1.840,08		
Totale				27.626,21	50%	13.813,11

FIGURA 10.1: Stima della rimessa mezzi agricoli

TITOLO II

ALLEGATI

ALLEGATO A

Vista area del complesso oggetto di stima

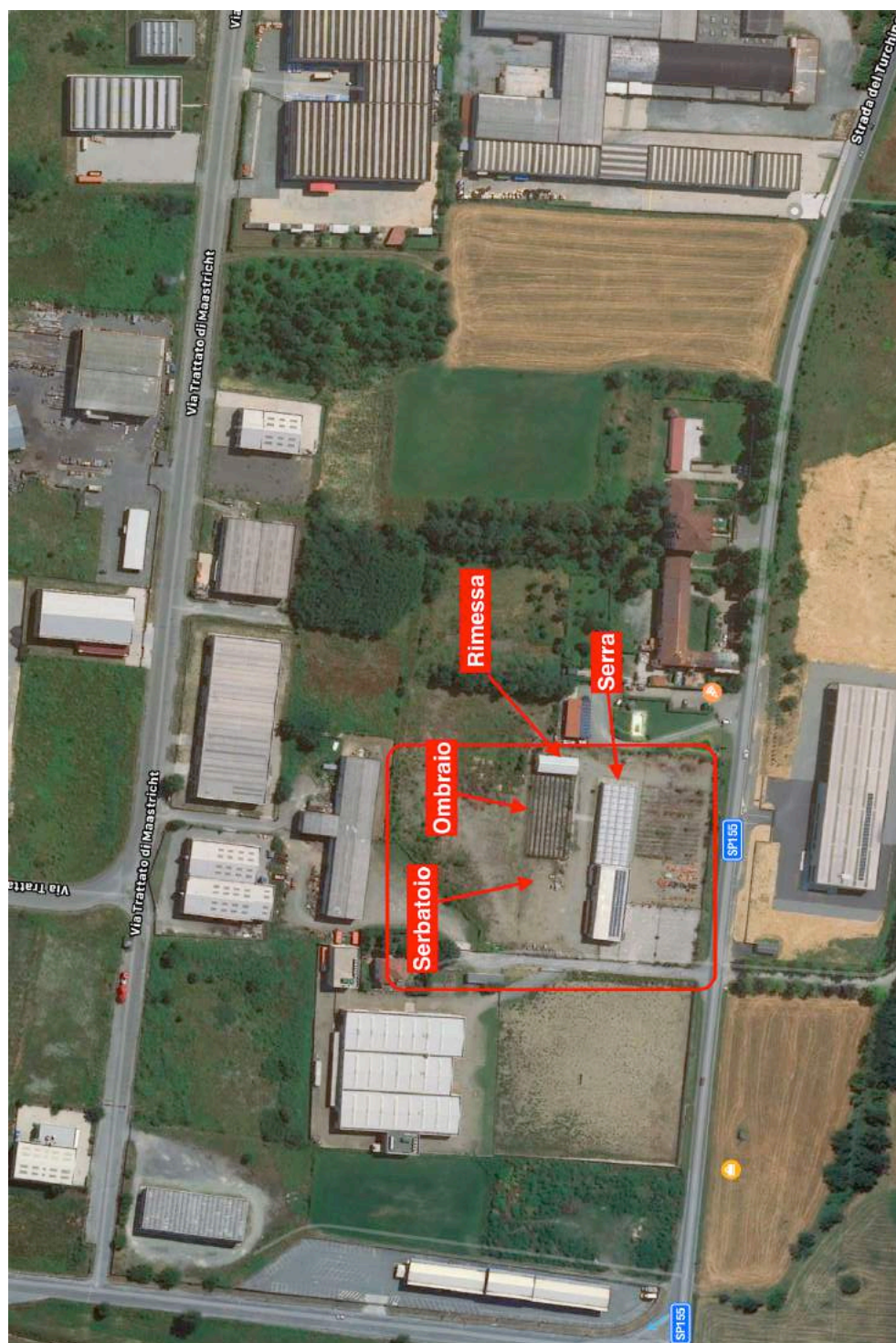


FIGURA A.1: Vista aerea del compendio oggetto di stima

ALLEGATO B

**Visure catastali del complesso oggetto di stima, fg. 22 mapp.
456-457**



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/09/2017 - Ora: 17.11.13 Fine
Visura n.: T295423 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2017

Dati della richiesta		Comune di NOVI LIGURE (Codice: F96S)	
Catasto Terreni		Provincia di ALESSANDRIA	
		Foglio: 22 Particella: 457	
Immobile			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
N.			
Foglio	Particella	Sub	Porz
1	22	457	-
Qualità Classe		Superficie(m²)	Reddito
SEMINATIVO 1		ha are ca	Dominicale
1		1 66 89	Euro 155,14
Deduz		Agrario	
		Euro 116,36	
Partita		Tipo mappale del 14/04/2006 protocollo n. AL0066766 in atti dal 14/04/2006 (n. 66766.1/2006)	
INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	NUOVA CENTRO EUROPA S.R.L. con sede in GENOVA		
Unità immobiliari n. 1		CODICE FISCALE	
Tributi erariali: Euro 0,90		01360600991*	
Diritti e oneri reali		(1) Proprietà per 1/1	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO B. Catasto: visure fg. 22 mapp. 456-457



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 17.11.13 Fine
Visura n.: T295423 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NOVI LIGURE (Codice: F965)							
		Provincia di ALESSANDRIA							
Catasto Terreni		Foglio: 22 Particella: 457							

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
I	22	457		-	SEMINATIVO 1	1 66 89			Euro 155,14	Euro 116,36
<small>Tipie mappale del 14/04/2006 protocollo n. AL0066766 in atti dal 14/04/2006 (n. 66766.1/2006)</small>										

Intestato

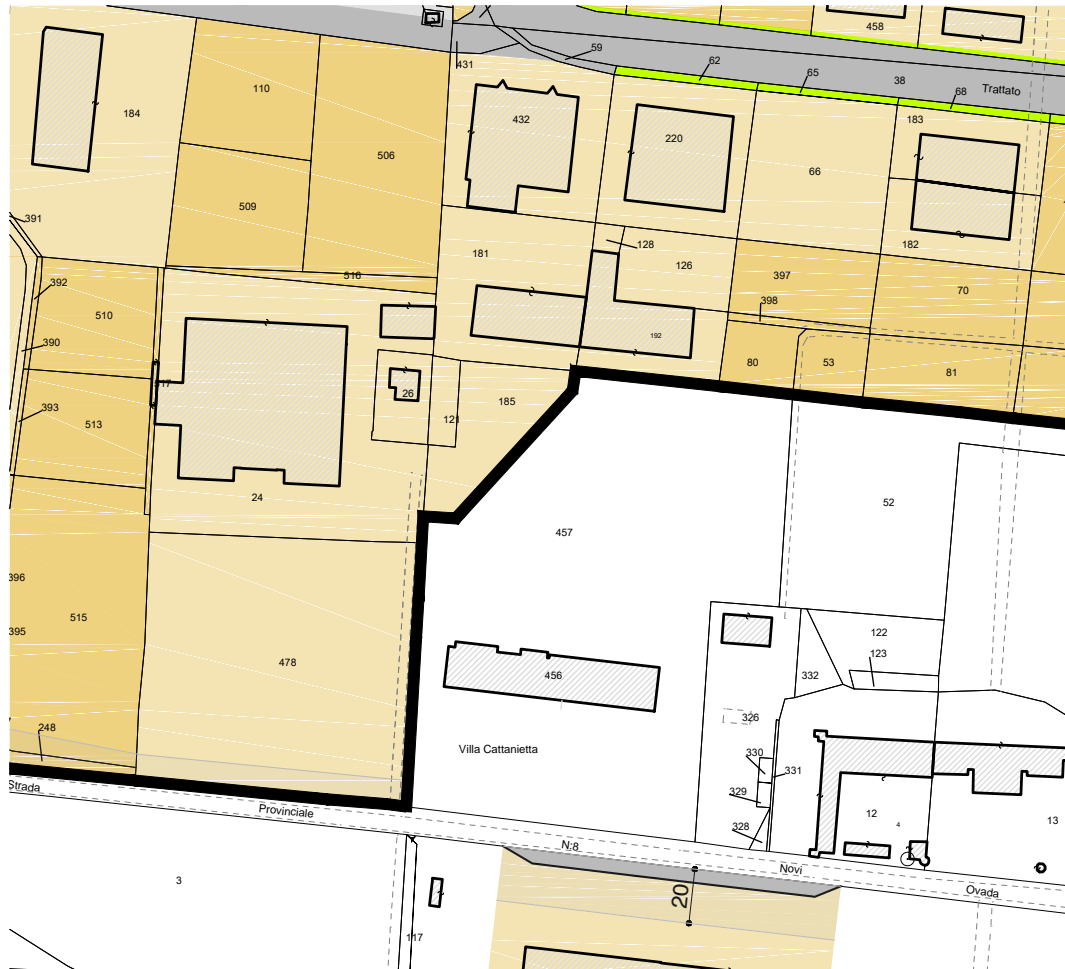
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	NUOVA CENTRO EUROPA S.R.L. con sede in GENOVA	01360600991*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90


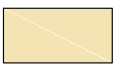

Visura telematica

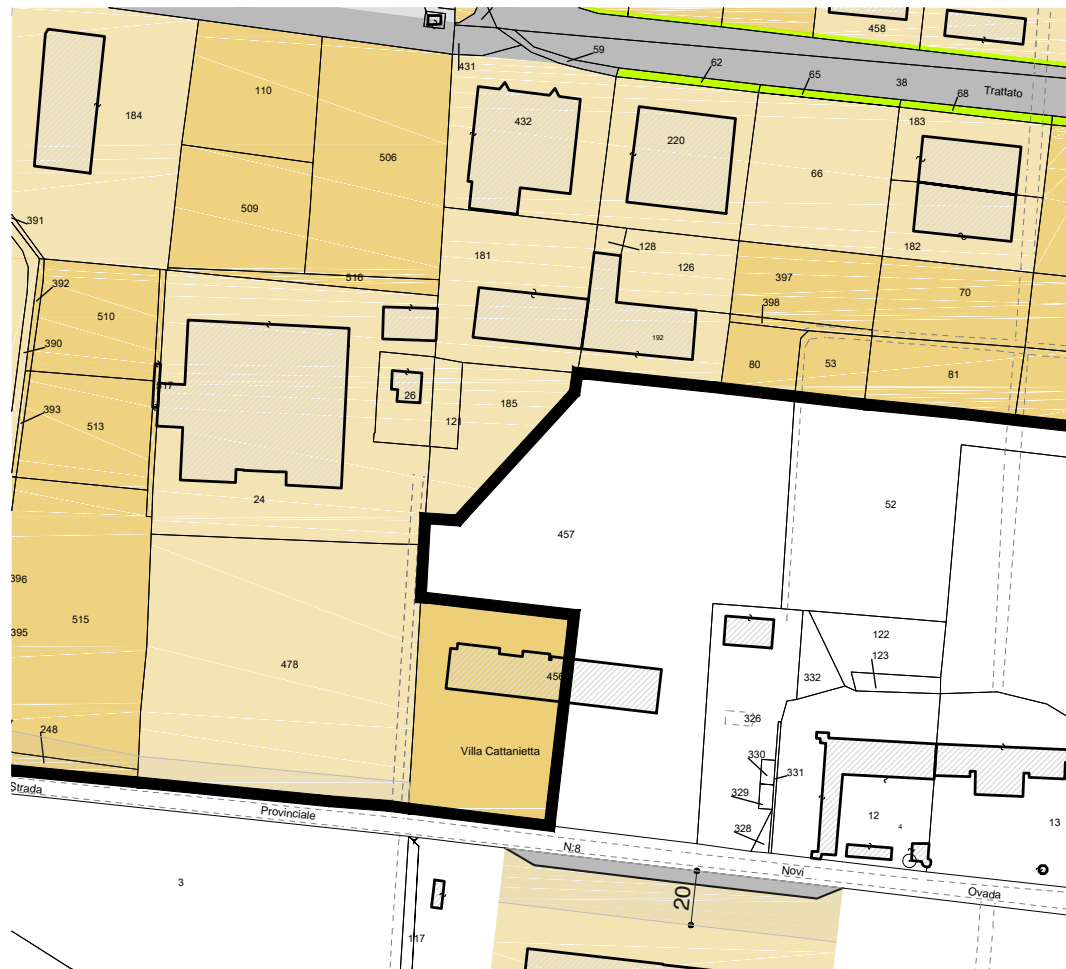
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO C
Stralci di PRG attuale e in Variante Parziale 2017


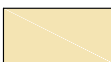



LEGENDA

- 29.4  Aree per nuovi impianti (N)
- 29.1  Impianti esistenti e confermati (c)
- 6  Aree preordinate da S.U.E



LEGENDA

- 29.4  Aree per nuovi impianti (N)
- 29.1  Impianti esistenti e confermati (c)
- 6  Aree preordinate da S.U.E

ALLEGATO D

Dati quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)



FIGURA D.1: Serra: Banca dati quotazioni immobiliari (OMI-Agenzia delle Entrate)

Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *Publicazione sul BUR*

n. del *n. del*



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 19 N. 12/B PIANURA DI ALESSANDRIA Comuni di: ALESSANDRIA, BASALUZZO, NOVI LIGURE, POZZOLO FORMIGARO, TORTONA, VILLALVERNIA				REGIONE AG
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)
BOSCO ALTO FUSTO OLTRE 21 ANNI	26210,00				
BOSCO ALTO FUSTO 0-10 ANNI	18827,00				
BOSCO ALTO FUSTO 11-20 ANNI	23827,00				
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO OLTRE 16 ANNI	9600,00				
BOSCO CEDUO E MISTO ULTIMO TAGLIO 0-15 ANNI	5300,00				
FRUTTETO	39630,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	330,00				
NOCCIOLETO	17050,00				
OLIVETO	17050,00				
ORTO IRRIGUO INDUSTRIALE/ESTENSIVO	27657,00				
ORTO IRRIGUO INTENSIVO	33359,00				
PASCOLO	960,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00				

FIGURA D.2: Terreni agricoli: Banca dati quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate)

ALLEGATO E

Grafici di deprezzamento complessivo lineare per la determinazione dei coefficienti di vetustà

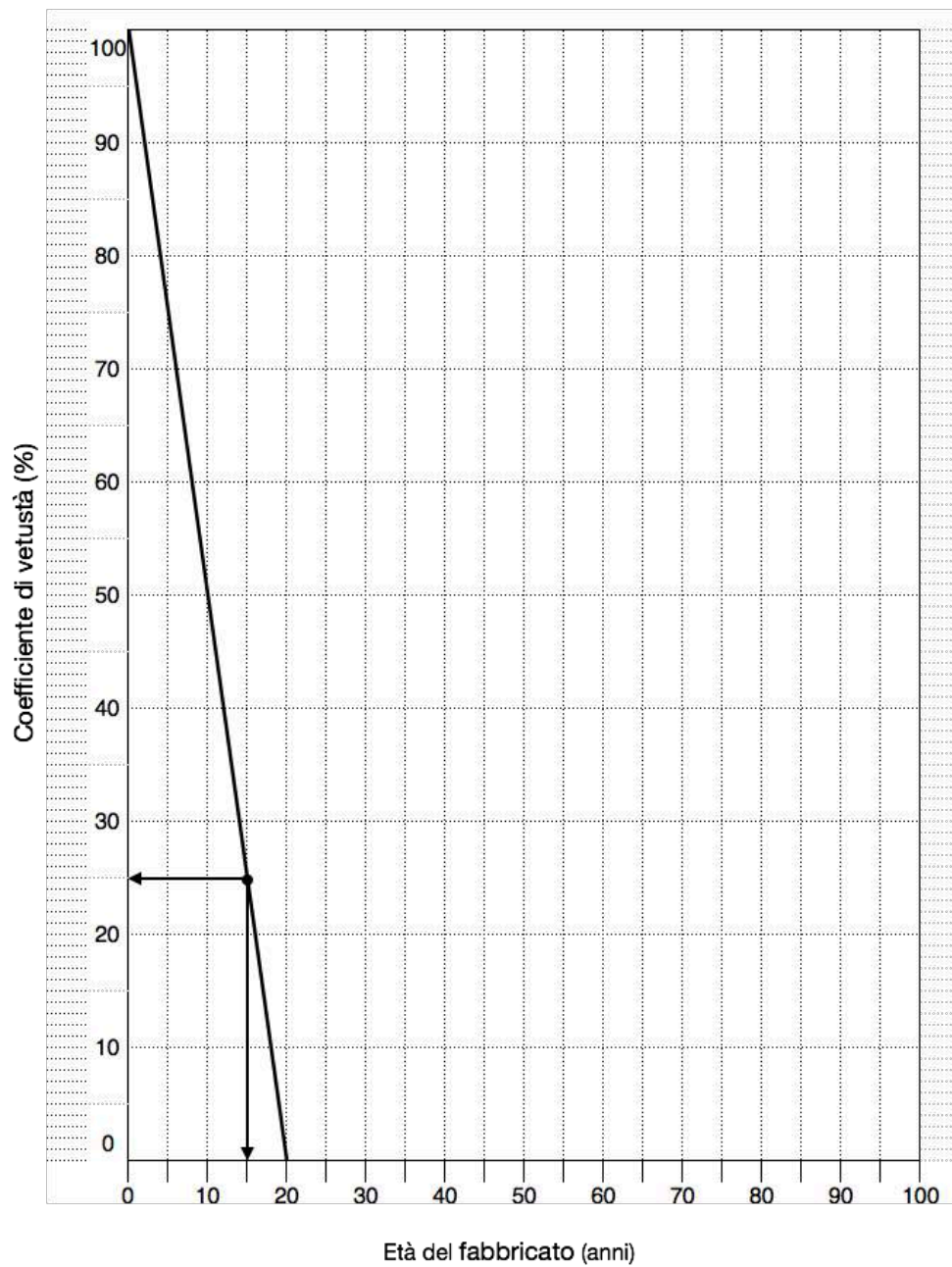


FIGURA E.1: Impianti: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà

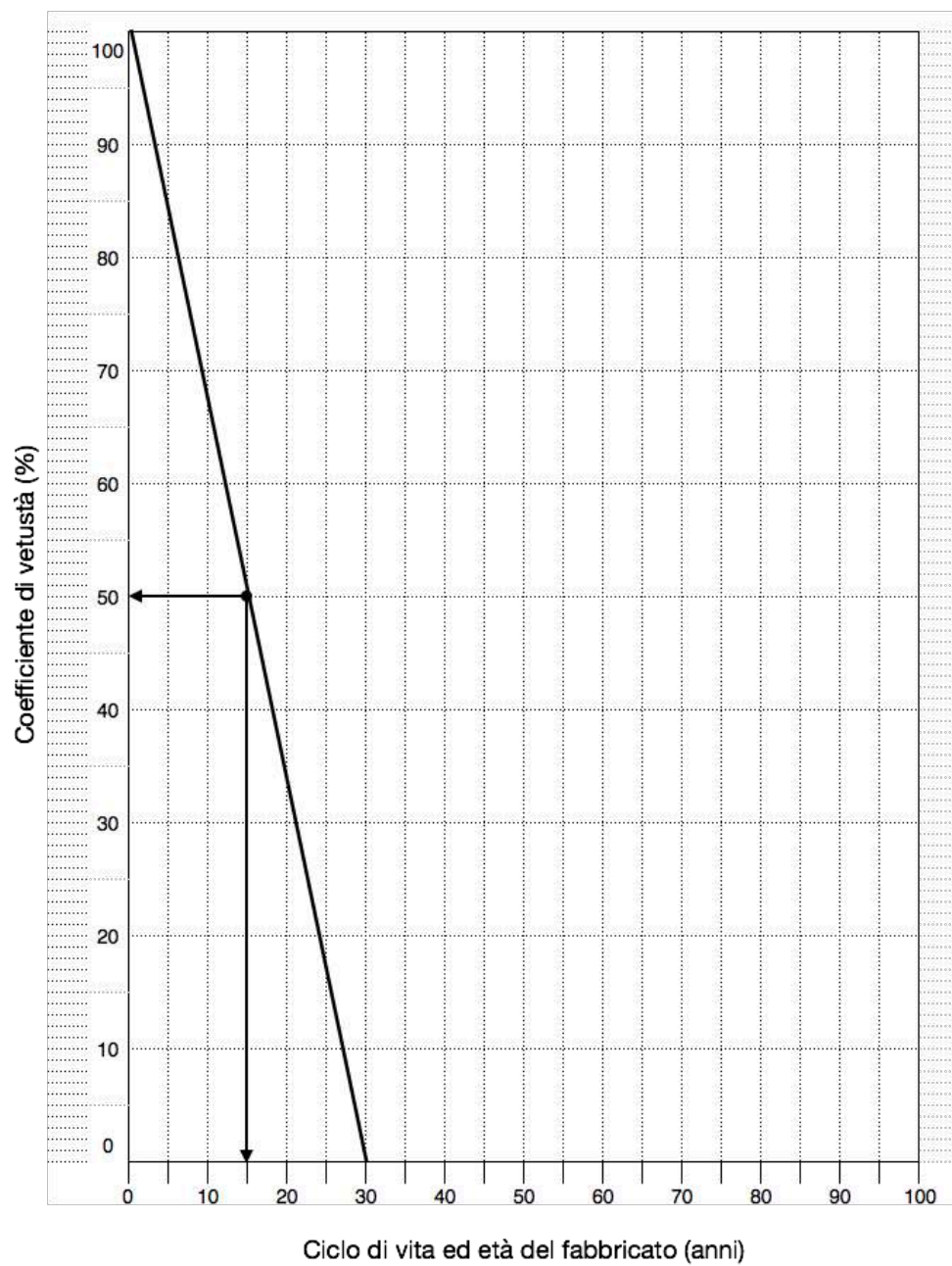


FIGURA E.2: Ombrαιο: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà

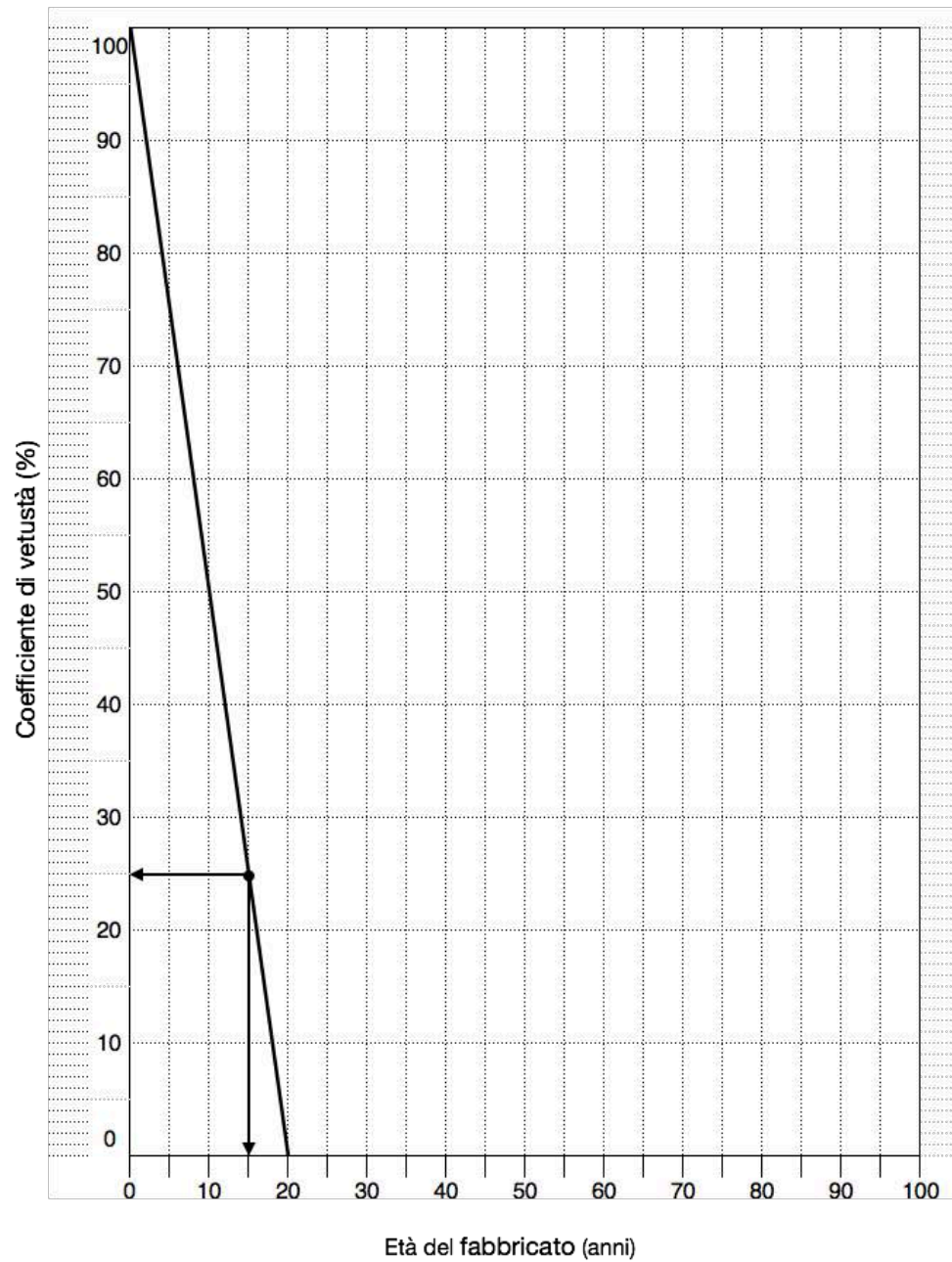


FIGURA E.3: Serbatoio: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà

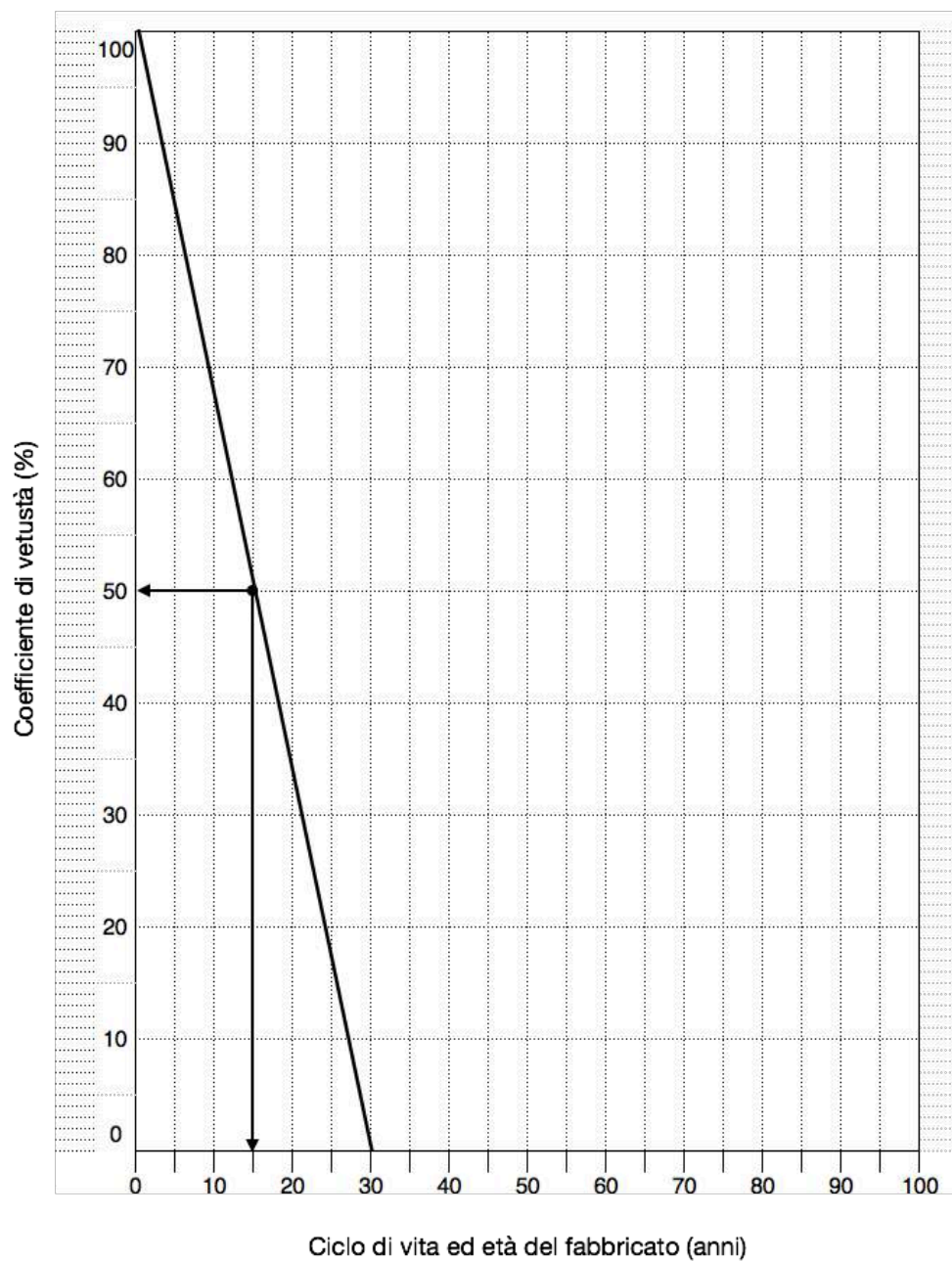


FIGURA E.4: Rimessa: grafico di deprezzamento complessivo lineare, coefficiente di vetustà

ALLEGATO F
Immagini del compendio stimato



(a) Vista del serbatoio



(b) vista del serbatoio e del locale pompa e pozzo

FIGURA F.1: Viste dell'ombraio e del serbatoio con il locale pozzo e pompa



(a) esterno



(b) interno

FIGURA F.2: Immagini della serra



(a) interno



(b) fronte rimessa

FIGURA F.3: Immagini della messa per mezzi agricoli



(a) vista del terreno verso Ovada



(b) vista del terreno verso la rimessa

FIGURA F.4: Immagini del terreno asservibile alla serra