



oggetto

Richiesta perizia di stima di immobili siti in Santa Margherita di Staffora (località Pan del Lago) adibiti a campeggio.

Proprietà: Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) DI PAVIA



committente

Azienda Socio-Sanitaria - ASST di Pavia
CF 02613080189
Viale Repubblica n. 34 – 27100 Pavia

**Richiesta di perizia di stima di immobili siti in Santa Margherita Staffora
(località Pian del Lago) adibiti a campeggio.**

Proprietà: Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST)

INDICE

1. Oggetto della relazione di stima.....	4
1.1 Titolarità degli immobili oggetto di stima	5
1.2 Finalità della valutazione.....	5
1.3 Sopralluogo	5
1.4 Documentazione esaminata.....	5
2. Notizie di carattere generale	6
2.1 Bene immobiliare ordinario sito in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc – Fabbricato residenziale	10
2.1.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	10
2.1.2 Utilizzo attuale	11
2.1.3 Identificazione catastale.....	11
2.1.4 Consistenza	14
2.2 Beni immobiliari speciali “Strutture campeggio” siti in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc	18
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	18
2.2.3 Utilizzo attuale	21
2.2.4 Identificazione catastale.....	21
2.2.5 Consistenza	25
2.3 Terreni agricoli, siti in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc	27
2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	27
2.3.2 Utilizzo attuale	27
2.3.3 Identificazione catastale.....	27
2.3.4 Consistenze terreni a destinazione agricola	30
3. Descrizione tecnico – legale	31
3.1 Quadro normativo vigente	31
3.1.1 Destinazione Urbanistica	31

**COMMITTENTE: AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI PAVIA
(CF 02613080189) sede in PAVIA (PV)**

3.2 Certificazioni di conformità	35
3.3 Situazione locativa	36
3.4 Servitù e altri diritti reali	36
3.5 Risultati analisi tecnico-legale	36
4. Processo di valutazione	39
4.1 Criteri e metodologie estimative	39
4.2 Scopo della stima	39
4.3 Analisi generale del mercato	40
4.3.1 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R1 / "Zona agricola alta montagna (R.A. n. 1) - intero territorio comunale", del comune di Santa Margherita di Staffora (PV)	43
4.3.2 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Ville e Villini" e metodologia estimativa adottata	44
4.3.3 Segmento del mercato immobiliare "Strutture Campeggio" e metodologia estimativa adottata	48
4.3.4 Segmento del mercato immobiliare "bosco" e metodologia estimativa adottata	53
5. Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal <i>Market Comparison Approach</i> - oggetto della stima: abitazione sita in Santa Margherita di Staffora - R1	55
5.1 Beni di confronto (comparable) selezionati	56
5.2 Tabella delle caratteristiche	60
5.3 Tabella degli immobili in comparazione	61
5.4 Tabella test di ammissibilità	61
5.5 Tabella dei dati	63
5.6 Tabella dei prezzi impliciti	63
5.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	64
6. Procedimento con metodo di stima di tipo finanziario " <i>Discounted Cash Flow Analysis</i> o DCFA" - oggetto della stima: struttura campeggio - sito in Santa Margherita di Staffora - Località Pian del Lago	73
6.1 Attualizzazione dei flussi di cassa	77
6.2 Definizione dell'orizzonte temporale di interesse	78

6.3 Fatturati lordi annui della gestione "Campeggio"	79
6.4 Determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento	86
6.5 Determinazione dei costi annui lordi dell'investimento	87
6.6 Costo tecnico sostituzione box adduzione energia elettrica piazzole	88
6.7 Costo ristrutturazione ai fini dell'accantonamento per ammortamento e manutenzioni	93
6.8 Costi indiretti	98
6.9 Determinazione dei flussi di cassa dell'investimento (CF)	104
6.10 Tasso di attualizzazione flussi di cassa.....	104
6.11 Determinazione valore finale di realizzo.....	108
6.12 Determinazione valore di mercato dell'immobile	109
7. Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal <i>Market Comparison approach</i> - oggetto della stima: bosco sito in Santa Margherita di Staffora - Località Pian del Lago, snc.....	112
7.1 Beni di confronto (comparable) selezionati.....	113
7.2 Tabella delle caratteristiche.....	116
7.3 Tabella degli immobili in comparazione	116
7.4 Tabella dei prezzi impliciti	117
7.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	117
7.6 Determinazione del Valore di Mercato	121
8. Determinazione del più probabile canone di locazione – Struttura Campeggio	121
9. Determinazione del più probabile canone di locazione – Terreni agricoli....	122
CONCLUSIONI.....	124

PREMESSA

1. Oggetto della relazione di stima

La presente relazione di stima è redatta a seguito di richiesta pervenuta dalla Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) di Pavia mediante nota n.75271/2024 acquisita da questo ufficio a protocollo 120478 del 16/10/2024; successivamente è stato sottoscritto tra ASST e Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia un Accordo di Collaborazione per attività estimativa in data 04/02/2025, acquisito da quest’Ufficio al prot. n. 11990.

La perizia ha per oggetto il complesso immobiliare sito nel comune di Santa Margherita di Staffora, in provincia di Pavia, località "Pian del Lago", precedentemente noto come "Camping Alta Valle Staffora".

L’immobile, attualmente non più operativo, risulta composto da più corpi di fabbrica con diverse destinazioni (abitative, ricettive e di servizio), oltre a strutture e aree esterne un tempo funzionali all’attività di campeggio.

Completa la proprietà un’ampia area boschiva destinata, durante il periodo di operativo della struttura ricettiva, allo svolgimento di attività ricreative a favore degli ospiti.

Il tutto risulta censito al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come meglio specificato nella successiva "Descrizione Generale" e ai relativi punti "2.1.3 - 2.2.3 - 2.3.3 Identificazione catastale".

Allo scopo di verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, raccogliere gli aspetti economico-estimativi e per la conoscenza dello stato dei luoghi, si è esperito in data 12 marzo 2025 un sopralluogo interno ed esterno come da specifica al successivo punto "1.4 Sopralluogo"; nel contempo si sono esaminati gli atti documentali acquisiti e analizzate le informazioni presenti nella banca dati catastale e quelle reperibili mediante le immagini satellitari, come da specifica al successivo punto "1.5 Documentazione esaminata".

Per tutte le caratteristiche del cespite non assumibili si farà riferimento ad una situazione ordinaria.

In conformità a quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS – *International Valuation Standard*)" redatto dall'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

1.1 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Il complesso immobiliare risulta in Catasto con la seguente intestazione:

AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI PAVIA

(CF 02613080189) sede in PAVIA (PV)

Diritto di: Proprietà per 1/1

1.2 Finalità della valutazione

La perizia ha lo scopo di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare a destinazione campeggio descritto al punto "1. Oggetto della relazione di stima", nonché il più probabile canone di locazione al fine di alienarlo o, in alternativa, concederlo in locazione.

1.3 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Autorizzazione Procura per abitazioni		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	Numero	Data	
Interno	12/03/2025	2032	10/03/2025	-	-	-
Esterno	12/03/2025	2032	10/03/2025	-	-	-

1.4 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Testo dell'atto	Contratto di locazione stipulato tra "Associazione dei Comuni Oltrepò Pavese - U.S.S.L. n. 79" e la società "GE-CAMP (Gestione Campeggi) S.r.l." in data 9/11/1994, registrato a Voghera il 27/01/1995, serie 3, numero 245/1
Documentazione ipo-catastale	Visure Catasto Fabbricati e Terreni fornite dal richiedente Planimetrie catastali e estratto di mappa desunte da banca dati catastale
Altro (indicare a lato)	Perizia del 18/02/2009, redatta dall'Agenzia del Territorio.

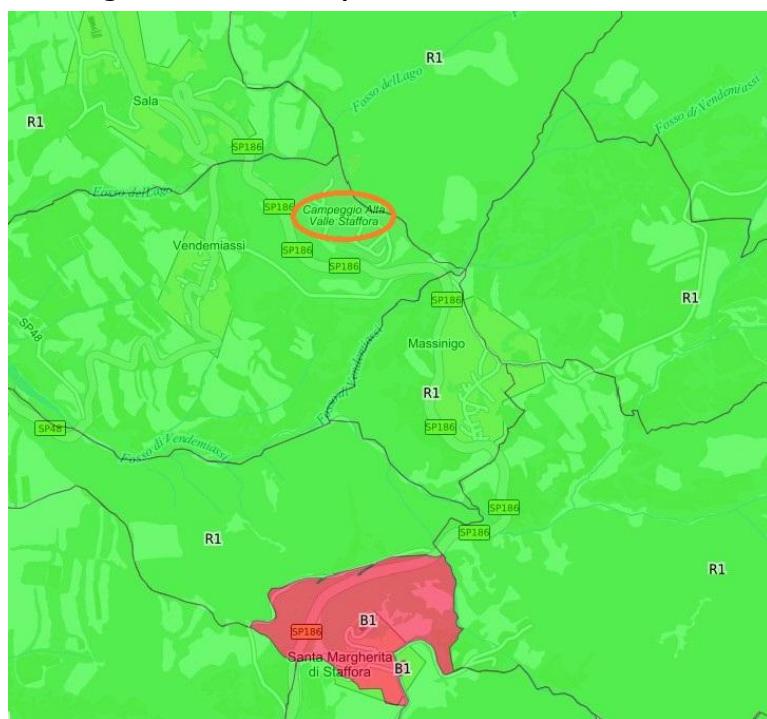
2. Notizie di carattere generale

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in località Pian del Lago, nel Comune di Santa Margherita di Staffora, nella porzione settentrionale del territorio comunale, in provincia di Pavia. L'area si colloca nel cuore della zona montana dell'Oltrepò Pavese, rinomata per il suo elevato valore naturalistico e paesaggistico.

Il campeggio, attualmente denominato "Camping Alta Valle Staffora", sorge a circa 800 metri sul livello del mare, immerso in un contesto ambientale di particolare pregio, caratterizzato da boschi, radure e paesaggi incontaminati. La struttura si trova in prossimità del confine comunale, in una posizione riservata e immersa nella natura. Di seguito le caratteristiche principali relative all'inquadramento territoriale e al contesto locale rilevanti per la valutazione dell'immobile:

- Collocazione rispetto al nucleo abitato:

Il campeggio è ubicato in una zona isolata e periferica, a nord-est rispetto al centro comunale, ed è distante circa 3 km dalla sede municipale situata in località Casanova di Destra. La località Pian del Lago si configura come una zona di villeggiatura stagionale, a carattere rurale-montano, priva di insediamenti stabili e servizi urbani strutturati. Nella BD OMI il bene è inquadrato nella zona rurale denominata "R1- Zona agricola alta montagna" (ved. immagine sottostante)



- Collegamenti viari:

L'accessibilità avviene tramite la SP 186 e strade comunali secondarie a percorrenza limitata, in parte asfaltate e in parte a fondo naturale. Il collegamento con i principali centri abitati avviene attraverso la viabilità di fondovalle, con una distanza di circa 40 km da Voghera, sede del casello autostradale più vicino (A21 – Torino-Piacenza). Il trasporto pubblico extraurbano è attivo ma limitato, tramite linee gestite da Autoguidovie S.p.A., con collegamenti non frequenti.

- Presenza di attività commerciali / poli di attrazione:

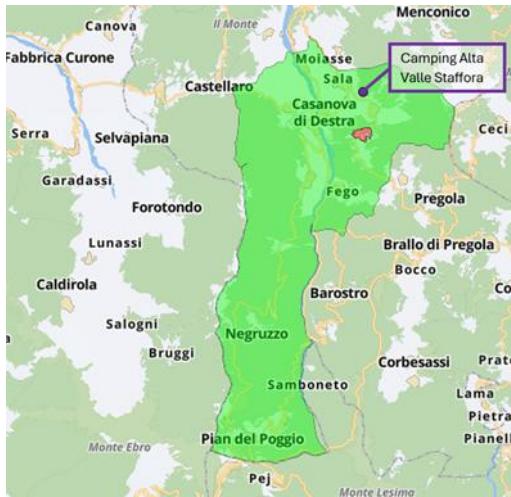
Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali di rilievo né servizi essenziali. L'area ha una vocazione turistica stagionale, legata alla fruizione naturalistica, al trekking, e alla presenza di percorsi escursionistici come il Sentiero dei Briganti. A pochi chilometri è presente il comprensorio sciistico di Pian del Poggio, attualmente inattivo ma oggetto di discussione per un eventuale rilancio.

- Opere di urbanizzazione e servizi:

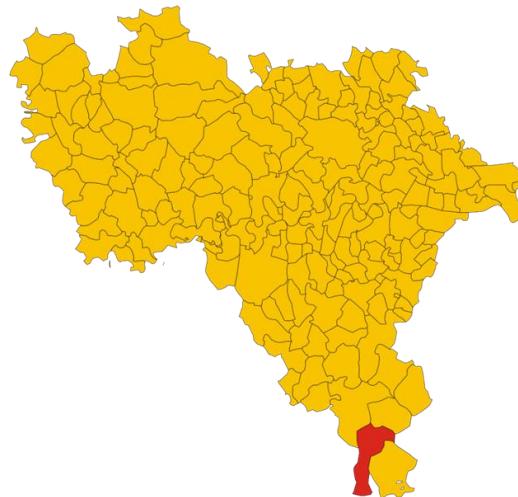
La zona non è dotata di urbanizzazione primaria completa. L'area campeggio risulta servita da impianto elettrico autonomo, acquedotto, fossa biologica e strade interne private. Non sono presenti in prossimità scuole, presidi sanitari, farmacie, né esercizi pubblici. L'unico presidio scolastico del comune si trova nella frazione Casanova di Destra.

- Altro:

L'area è sottoposta a vincoli ambientali e paesaggistici e inserita in un contesto di elevato pregio naturalistico, ma di bassa densità abitativa e limitata infrastrutturazione. Il campeggio ha storicamente attratto turismo estivo di tipo familiare e giovanile, ma al momento l'attività risulta cessata, a seguito della volontà della proprietà del fondo di vendere tutto il compendio. L'eventuale rilancio della struttura dipenderà in modo significativo dalla valorizzazione del contesto e dalla capacità di offrire servizi integrati di qualità.



Localizzazione compedio immobiliare in stima
nel territorio Comunale



Rappresentazione Provincia Pavese
Localizzazione Comune di Santa Margherita di
Staffora (evidenziato in rosso)

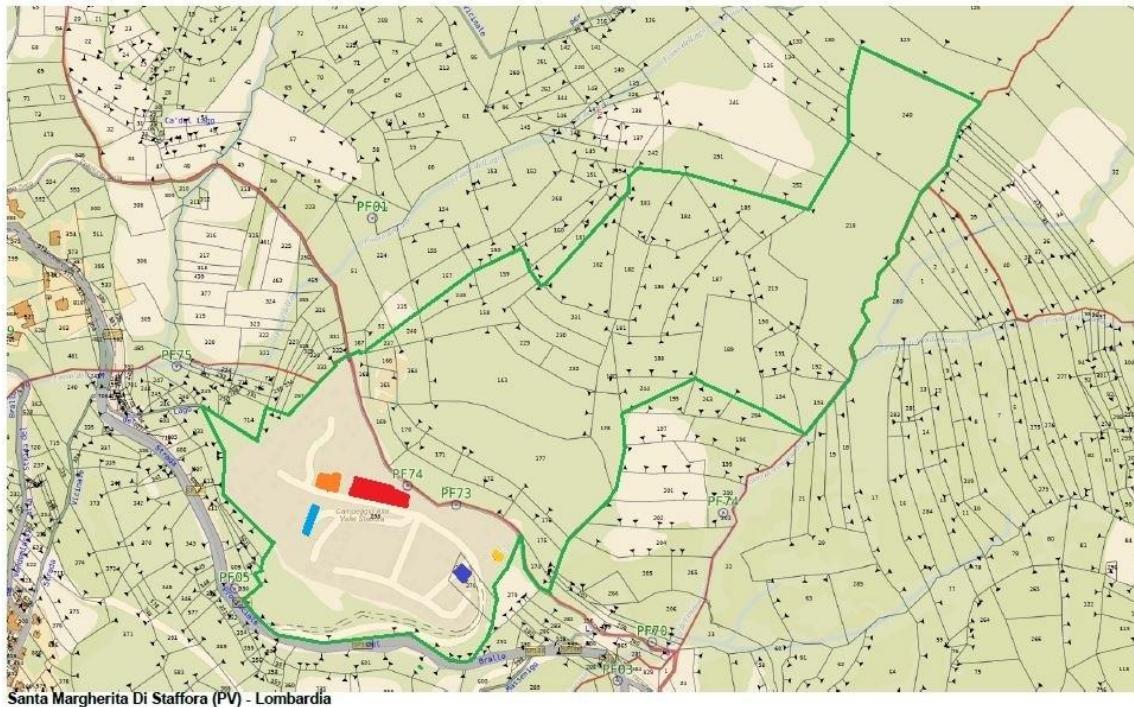
Caratteristiche del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un'ex struttura ricettiva a destinazione campeggio, denominata "Camping Alta Valle Staffora", ubicata in località Pian del Lago, nel Comune di Santa Margherita di Staffora (PV). L'area insiste in una zona collinare-boscata, a circa 800 metri s.l.m., raggiungibile tramite strada comunale asfaltata e, nell'ultimo tratto, strada sterrata.

Composizione del compendio

Il compendio si sviluppa su un'area ampiamente estesa, suddivisa funzionalmente in tre principali beni immobiliari:

- Bene n. 1 – Fabbricato residenziale: edificio in muratura a due piani fuori terra, destinato ad alloggio del gestore e reception.
- Bene n. 2 – Strutture e servizi campeggio: comprende 3 manufatti in muratura (corpi A, B, C descritti successivamente) oltre vari manufatti prefabbricati, aree attrezzate per la sosta temporanea (piazzole per tende, roulotte e camper), servizi igienici comuni, area barbecue, piccolo campo sportivo e zona giochi per bambini.
- Bene n. 3 – Aree esterne e terreni: comprende i terreni agricoli e boscati circostanti, in parte pianeggiante e in parte declivi, utilizzati per attività ricreative all'aperto, passeggiate, escursioni.



LEGENDA

	BENE n. 1		BENE n. 2 - CORPO "B"		BENE n. 2 - CORPO "D"
	BENE n. 2 - CORPO "A"		BENE n. 2 - CORPO "C"		

 **Perimetro del "complesso immobiliare" (compreso BENE n. 3 "terreni agricoli")**

Si evidenzia che nell'immagine estrapolata dalla cartografia catastale (fonte Sistema Integrato del Territorio - SIT) è rappresentato il corpo di fabbrica "D" (evidenziato in giallo) facente parte del "BENE n. 2" sopra descritto, ma in realtà detta struttura, come da risultanze di sopralluogo, non è presente, ed è stata rimossa a causa del precedente crollo. Per quanto riguarda ogni altra difformità, interna od esterna del complesso immobiliare, si rimanda alla dettagliata descrizione, effettuata nei successivi e rispettivi capitoli dedicati ai beni oggetto di stima.

2.1 Bene immobiliare ordinario sito in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc – Fabbricato residenziale

2.1.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Trattasi di 2 unità immobiliari censite in categoria A/7 che identificano un intero fabbricato (censito al C.F. con Sez.A fg.11 map.270 sub 1 e sub 2), posto all'ingresso del campeggio, destinato in parte ad alloggio del gestore e in parte a reception (ingresso e locale studio), edificato negli anni 50', con muri portanti perimetrali ed un muro centrale di spina, realizzati in pietra e mattoni. Gli impalcati sono solai misti in laterizio e calcestruzzo, l'orditura del tetto è in legno con copertura in tegole marsigliesi, e le gronde sono in c.a. con canali in lamiera zincata; la finitura esterna risulta in cemento stortolato bianco.

Il fabbricato risulta attualmente dotato impianti di fognatura, acqua corrente, rinnovati nel 2007/2008 e dotato di palificazioni al fine di stabilizzare l'intera struttura; dette opere sono state ritenute necessarie ed effettuate a cura e spese del gestore del campeggio.

È disposto su tre livelli, due fuori terra: piano rialzato (terreno in planimetria catastale) e primo a destinazione abitativa ed un seminterrato destinato a cantine, completa la proprietà la relativa area di pertinenza; la dislocazione interna dell'immobile differisce dalle planimetrie depositate in catasto e allegate alla presente relazione di stima e, da risultanze di sopralluogo, le unità sono ristrutturate e unite tramite scala a chiocciola presente nel soggiorno al piano terreno (lato sud/est fabbricato), il quale è stato ampliato demolendo i tavolati del disimpegno e del cuoci vivande, e dall'originaria finestra di quest'ultimo è stata creata una porta che dà accesso ad un porticato che assume dimensioni sia in lunghezza che in profondità corrispondenti alla sagoma del fabbricato posta a sud/ovest. Per quanto riguarda il piano primo, il tavolato che separava la camera (lato sud/est fabbricato) dall'angolo cottura è stato demolito, e sempre in corrispondenza della finestra che serviva quest'ultimo, è stata creata una porta che dà accesso ad un balcone, infine il tavolato presente nello studio è stato demolito, mentre, è stato mantenuto anche l'ingresso dal vano scala indipendente, tamponando però, l'accesso diretto alla cantina. Le finiture risultano con pavimentazioni in ceramica, serramenti interni in legno tipo cieco ed esterni in pvc con vetrocamera. Le cantine sono state unite grazie alla creazione di una apertura nel muro di spina centrale, e l'accesso avviene tramite l'originaria scala esterna coperta. Tutte le opere sono state effettuate a cura e spese del gestore del campeggio.



Particolari esterni "abitazione"

2.1.2 Utilizzo attuale

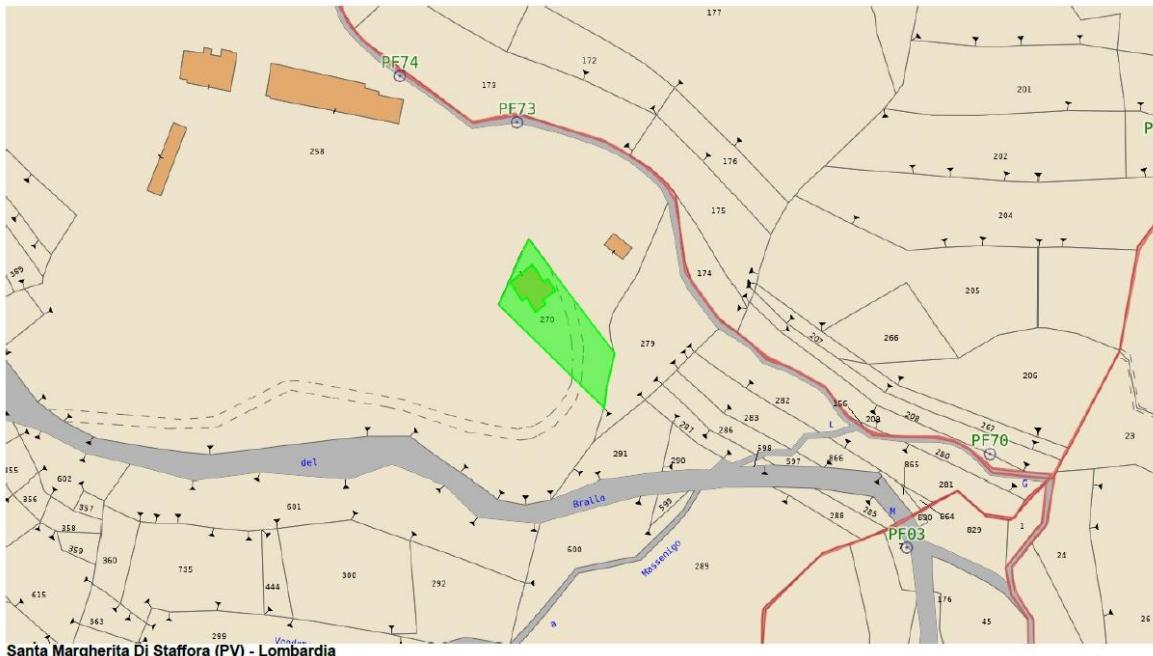
Le due unità immobiliari sono, di fatto, unite tramite scala a chiocciola; alcuni locali del piano rialzato (ingresso e studio) sono utilizzati come ufficio e direzione centrale del campeggio mentre la restante porzione del piano rialzato e l'unità al piano primo è utilizzata dal gestore dell'attività dedicata al campeggio come abitazione.

2.1.3 Identificazione catastale

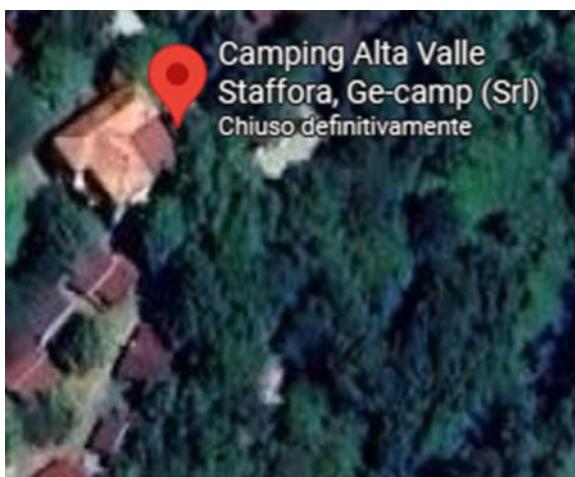
Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita (€)
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	11	270	-	Particella con qualità: Ente Urbano Superficie censuaria: 1.460 m ²	0,00
Santa Margherita di Staffora	Fabbricati	A	11	270	1	A/7 - 1	258,23
Santa Margherita di Staffora	Fabbricati	A	11	270	2	A/7 - 1	284,05

Per una migliore identificazione del fabbricato ordinario oggetto di stima, si allegano le planimetrie catastali e lo stralcio cartografia catastale della particella

270, desunta dalla banca dati (fonte "Navigazione SIT - Sistema Integrato del Territorio").

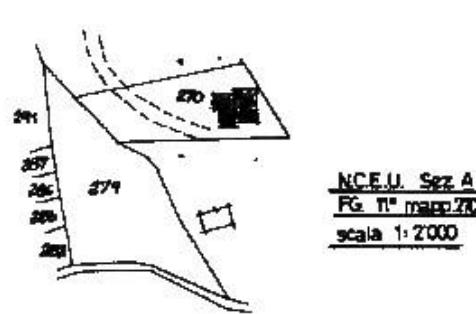
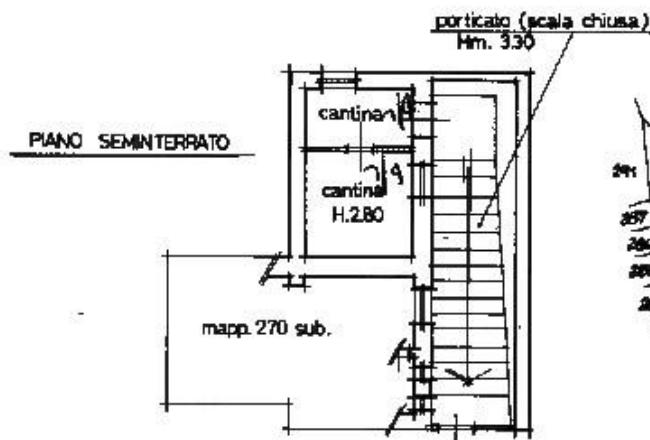
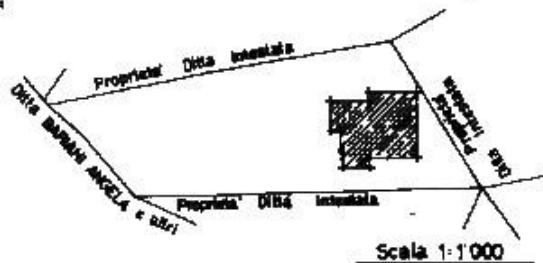
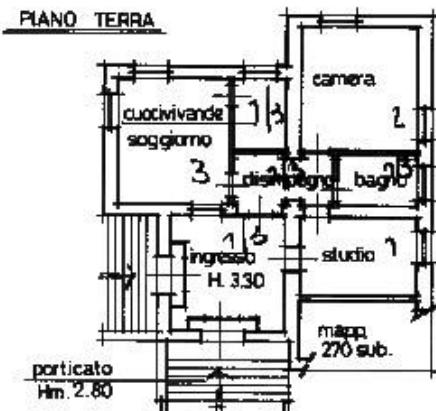


Stralcio cartografia catastale – Particella 270 (evidenziata in verde)



Particolari ortofoto – Particella 270

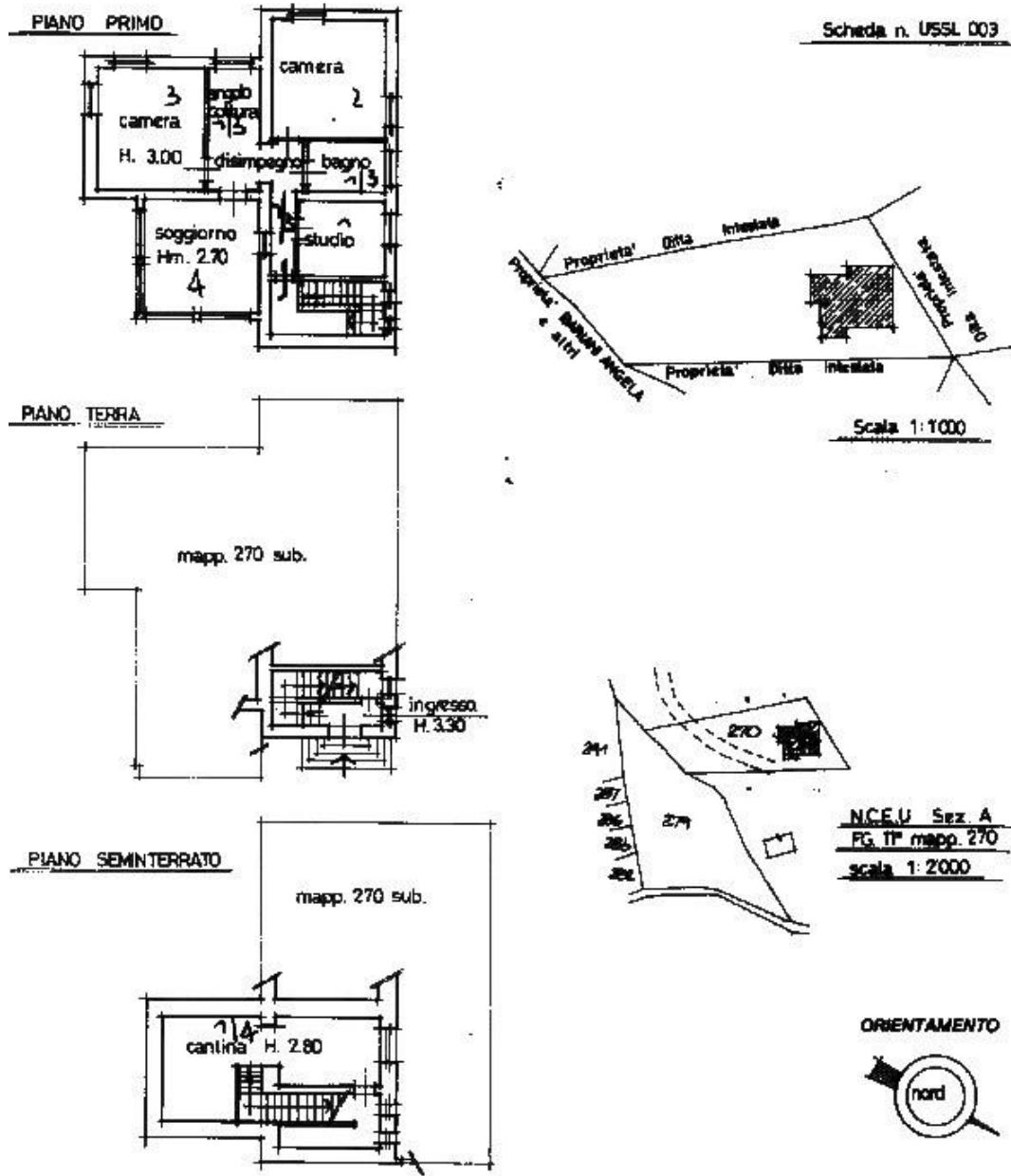
Scheda n. USSI 002



ORIENTAMENTO



Stralcio planimetria catastale – Foglio 11, Particella 270, Subalterno 1



Stralcio planimetria catastale – Foglio 11, Particella 270, Subalterno 2

2.1.4 Consistenza

In base al DPR 138/1998 gli immobili principali ricadono nel gruppo "R" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari). Per il calcolo della S.I.C. si fa riferimento all'allegato n° 5 delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del manuale della

Banca Dati OMI, che, sua volta, recepisce i seguenti dettami del DPR 138/98 riportati nell'allegato "C" - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T):

Criteri generali

- a) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- b) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- d) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Criteri per i gruppi "R" e "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Determinazione della consistenza ragguagliata (sub. 1)

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza linda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità Immobiliare sub 1 Vani (o locali) aventi funzione principale (tipo A) nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. (ambienti A1)	Planimetria catastale	110,98	DPR 138/98	1,00	110,98
Unità Immobiliare sub 1 Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne. (ambienti C)	Planimetria catastale	36,03	DPR 138/98	0,25	9,01
Unità Immobiliare sub 1 Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. (ambienti D)	Planimetria catastale	11,89	DPR 138/98	0,30	3,57
Unità Immobiliare sub 1 Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata. Coefficiente di ragguaglio pari a 0,15 fino a 25 mq. (ambienti E)	Planimetria catastale	25,00	DPR 138/98	0,15	3,75
Unità Immobiliare sub 1 Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata. Coefficiente di ragguaglio pari a 0,05 per la quota eccedente a 25 mq. (ambienti E)	Planimetria catastale	21,48	DPR 138/98	0,05	1,07
Unità immobiliare sub 1 Porticato edificato successivamente la presentazione delle planimetrie catastali (ambienti D)	Misurazioni effettuate in luogo	12,00	DPR 138/98	0,30	3,60
TOTALE (m²)					131,98
TOTALE ARROTONDATO (m²)					132,00

Determinazione della consistenza ragguagliata (sub. 2)

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza linda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità Immobiliare sub 2 Vani (o locali) aventi funzione principale (tipo A) nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. (ambienti A1)	Planimetria catastale	124,98	DPR 138/98	1,00	124,98
Unità Immobiliare sub 2 Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne. (in origine comunicanti con gli stessi) (ambienti C)	Planimetria catastale	49,86	DPR 138/98	0,25	12,47
Unità immobiliare sub 2 Balcone realizzato successivamente la presentazione delle planimetrie catastali. (ambienti D)	Misurazioni effettuate in luogo	7,45	DPR 138/98	0,30	2,24
TOTALE (m²)					139,68
TOTALE ARROTONDATO (m²)					140,00

Si premette che il fabbricato in questione è attualmente parte integrante della struttura ricettiva (residenza del custode/reception), ed in conseguenza verrà ricompreso nel metodo di stima utilizzato per le strutture dedicate al campeggio (*Discounted Cash Flow Analysis o DCFA*).

Si evidenzia che ai fini del calcolo della consistenza, è stata mantenuta la suddivisione originaria in subaltri, come presente in banca dati, ed in relazione a quanto esposto ai precedenti paragrafi "1.3 Sopralluogo" e "2.1.1 Caratteristiche delle unità immobiliari", le uniche difformità catastali che incidono sulla superfici commerciale, rispetto alle due unità originarie, sono la realizzazione del porticato al piano rialzato, il sovrastante balcone, l'accesso esclusivo da vano scala esterno al piano cantina (non più comunicante direttamente con il sub. 2), ed infine la reale destinazione d'uso dell'area esterna, identificata con la partecella n. 270 di superficie censuaria pari a 1.277 mq (1.460 mq - 183 mq di ingombro fabbricato), che risulta servire l'attività di campeggio, data la presenza su di essa di casette fisse e/o mobili (mobil house), in conseguenza la sua superficie, ordinariamente considerata oltre il quintuplo della superficie dei vani principali, non viene computata.

Dalle verifiche effettuate, dalle planimetrie catastali, e dai riscontri in sede di sopralluogo e viste le specifiche sopra descritte, si evidenziano le difformità tra le superfici presenti in banca dati e quelle calcolate.

Si precisa che le difformità sopra descritte risultano sanabili, in quanto conformi allo strumento urbanistico. possono essere quindi ricomprese nella consistenza degli immobili.

La superficie complessiva e ragguagliata risulta pari a mq. 272 mq.

2.2 Beni immobiliari speciali “Strutture campeggio” siti in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc

2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Varcato l’edificio d’ingresso a Nord, sono ubicati tre corpi di fabbrica, edificati sulla particella n. 258 di superficie censuaria pari a 54.415 m², con riferimento alla planimetria catastale sono così distinti e dislocati:

- Fabbricato "A" dislocato su un unico piano terra e di dimensioni maggiori rispetto agli altri due, avente forma per la maggior parte rettangolare ed allungata, dove troviamo sul lato sud un lungo porticato che dà accesso a vari locali, di cui un ingresso che serve bar-pizzeria e una sala pluriuso, ulteriori due ingressi per i servizi igienici, un negozio-spaccio anch'esso dotato di doppio ingresso e di una cella frigorifera, infine troviamo una cabina telefonica e una sala giochi e biliardo; sul retro del fabbricato, lato nord, un ulteriore porticato che dà accesso ad un ripostiglio esterno. In sede di sopralluogo si è riscontrata una diversa dislocazione interna, con demolizione e costruzione di alcuni tavolati, mantenendo inalterate le destinazioni d’uso dei locali in precedenza descritte, inoltre la finestra centrale della sala pluriuso è stata trasformata in porta.
- Fabbricato "B", sempre dislocato su un unico piano terra, è destinato a servizi igienici e locali docce, anch'esso è dotato di un porticato di ingresso sul lato sud e sul retro di un altro piccolo porticato, infine sul lato est troviamo l’ingresso alla centrale termica (come comunicato dal gestore campeggio, l’impianto è stato installato nel 2003). In sede di sopralluogo si è riscontrata una diversa dislocazione interna, la bussola di ingresso, all’angolo del lato sud/est del fabbricato è stata adibita a bagno per disabili, i servizi all’angolo nord/ovest del fabbricato sono stati demoliti per realizzare una palestra, infine si evidenzia l’edificazione di un ripostiglio esterno di circa 4 mq (1,70 x 2,50) con accesso indipendente, sul lato nord del fabbricato e retrostante il locale “centrale termica”, e la realizzazione di un porticato sul lato ovest del fabbricato di circa 36 mq (8,75 m x 4,15 m).

- Fabbricato "C" anch'esso unicamente al piano terra, è utilizzato come officina con ingresso principale sul lato nord e un secondario sul lato sud, l'ampio locale *open-space* da accesso diretto ad un porticato chiuso sui lati nord e sud e dotato di una porta laterale, lato nord e una apertura, a tutta larghezza fabbricato, sul lato est. In sede di sopralluogo si è riscontrato che attualmente il fabbricato è privo di gran parte dei muri perimetrali, tanto da poterlo considerare interamente un porticato in pessimo stato manutentivo.

Nelle schede catastali è presente anche un Fabbricato "D": una ampia tettoia aperta che, come rilevato in sede di sopralluogo, è stata demolita e rimossa.

L'area su cui insistono i fabbricati descritti, è delimitata a sud dalla strada provinciale del Brallo "SP186" da cui deriva la strada privata che dà accesso al campeggio.

I terreni sono attraversati dalla strada comunale che mette in comunicazione le località di Sala e Massinigo e che divide il capeggio in due corpi distinti e diversamente utilizzati:

- il lato a nord della comunale, di minor estensione, è utilizzato dai calegiatori per praticare trekking ed è costituito da terreni a tratti di forte pendenza, caratterizzato da boschi con piante di essenze sempreverde, castagni e prati; su di esso insiste un piccolo edificio in muratura per la captazione dell'acqua con serbatoio principale di capacità pari a 70.000 litri, provvisto di sportello di ispezione e sue serbatoi secondari dalla capacità di 30.000 litri ciascuno, finalizzati alla riserva d'acqua per i servizi igienici della struttura. La condotta di adduzione è costituita da tubazione interrata in ferro zincato e in polietilene. Il campeggio, come comunicato in sede di sopralluogo dal gestore, è dotato di impianto di depurazione acqua (raggi UV) di recente installazione.
- il lato a sud della comunale costituisce un'area che si presenta abbastanza pianeggiante, una parte adibita a parcheggi per autovetture e roulotte, ed una parte attrezzato a campeggio e suddiviso, come comunicato dal gestore impianti in sede di sopralluogo, in n. 200 piazzole completi di impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, destinate ad ospitare case mobili e/o mobil house.

La viabilità di detta area è garantita da una strada in terra battuta.

Si riportano di seguito alcune immagini fotografiche, relative a particolari interni ed effettuate in sede di sopralluogo:



Particolare "sala giochi"
Fabbricato "A"



Particolare "pizzeria"
Fabbricato "A"



Particolare "bar"
Fabbricato "A"



Particolare "biliardo"
Fabbricato "A"



Particolare 1 "servizi"
Fabbricato "B"



Particolare 2 "sevizi"
Fabbricato "B"



Particolare "palestra"



Particolare "caldaia"

Fabbricato "A" (angolo nord/ovest ex parte dei servizi)

Fabbricato "B"



Fabbricato "C"

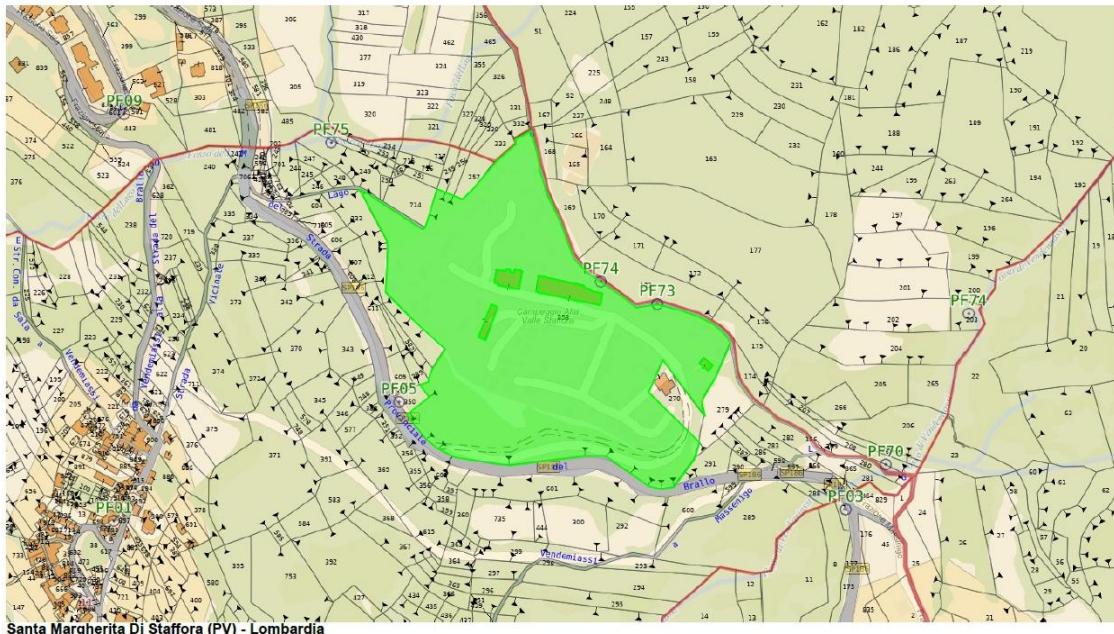
2.2.3 Utilizzo attuale

I locali sono tutti al servizio dell'attività di campeggio; negli ultimi tempi, e sino a quando la gestione è risultata attiva, il parco piazzole è stato utilizzato in numero ridotto, solo n. 110 risultavano contrattualizzate da clienti storici su un totale di n. 200, e i servizi offerti dal campeggio sono stati erogati in forma ridotta.

2.2.4 Identificazione catastale

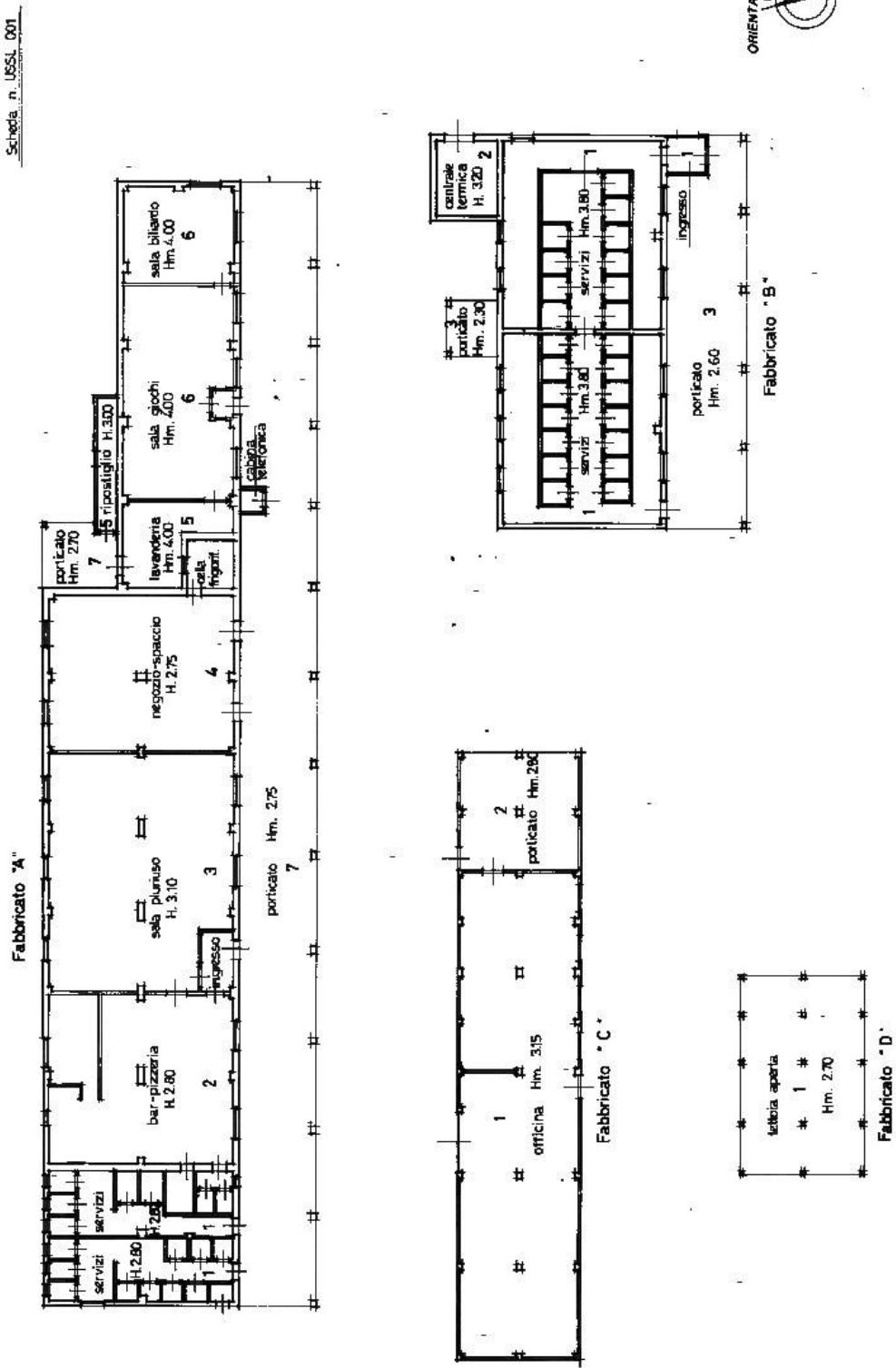
Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/Classe	Rendita (€)
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	11	258	-	Particella con qualità: Ente Urbano Superficie: 54.415 m ²	0,00
Santa Margherita di Staffora	Fabbricati	A	11	258	-	D/8	6.445,38

Per una migliore identificazione del fabbricato speciale oggetto di stima, si allegano le planimetrie catastali e lo stralcio cartografia catastale della particella 258, desunta dalla banca dati (fonte "Navigazione SIT - Sistema Integrato del Territorio").





Particolari ortofoto – Particella 258



Stralcio planimetria catastale – Foglio 11, Particella 258

2.2.5 Consistenza

Determinazione superficie utile-coperta (Part. 258)

Destinazione del bene immobiliare o sua porzione	Consistenza linda	
	Fonte	m ²
<u>Commerciale – Fabbricato "A"</u> Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. (ambienti A1)	Planimetria catastale	507,70
Tipologia C - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne. (ambienti C)	Planimetria catastale	10,15
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. (ambienti D)	Planimetria catastale	225,11
<u>Produttivo – Fabbricato "B"</u> Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. (ambienti A1)	Planimetria catastale	181,12
Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne. (ambienti C)	Planimetria catastale	19,48
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. (ambienti D)	Planimetria catastale	115,51
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uia trattata. (ambienti E)	Planimetria catastale	7,48
Accessori edificati, non risultanti nelle planimetrie catastali.	Rilievo effettuato in sede di sopralluogo	40,58
<u>Produttivo – Fabbricato "C"</u> Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. (ambienti A1)	Planimetria catastale	160,78
Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. (ambienti D)	Planimetria catastale	30,86
TOTALE FABBRICATI (m ²)		1.298,77
TOTALE FABBRICATI ARROTONDATO (m ²)		1.299,00
Area pertinenziale (piazzole campeggio)	Banca dati catastale (superficie censuaria)	54.415,00

Si precisa che in questo caso le superfici riportate sono le superfici effettive lorde, non è stato effettuato alcun ragguaglio, non necessario data la metodologia di stima utilizzata.

Si precisa che, ai fini del calcolo delle superfici, la consistenza del fabbricato "D", in origine di 67 mq, essendo demolita, non è stata computata.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO FABBRICATI STRUTTURA CAMPEGGIO

Al fine di una migliore identificazione del complesso di fabbricati al servizio dell'attività ricettiva "campeggio" si riporta la planimetria turistica fornita dal gestore dalla società GE-CAMP (Gestione Campeggi) S.r.l..



2.3 Terreni agricoli, siti in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago, snc

2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

La proprietà in stima è dotata di terreni che si sviluppano verso nord/est rispetto al campeggio, da banca dati catastale risultano diverse qualità, la superficie prevalente risulta quella a bosco ceduo che occupa il 36% della superficie totale di 140.540 m², le restanti qualità hanno una incidenza che va dal 9% sia per il pascolo che per incolto produttivo, al 14% del seminativo, al 15% del pascolo/bosco misto, fino ad un massimo del 17% di bosco alto.

2.3.2 Utilizzo attuale

L'intera area, che si presenta un andamento altimetrico vario, è destinata alle attività ricreative del campeggio, passeggiate e *trekking*, che permettono agli ospiti di godere della tranquillità, natura e panoramicità dei luoghi. Si evidenzia, come segnalato dal gestore impianto in sede di sopralluogo, che sull'area ormai totalmente boschiva non è praticato alcun tipo di governo, ma viene effettuata esclusivamente opera di pulizia.

2.3.3 Identificazione catastale

Tabella di identificazione catastale

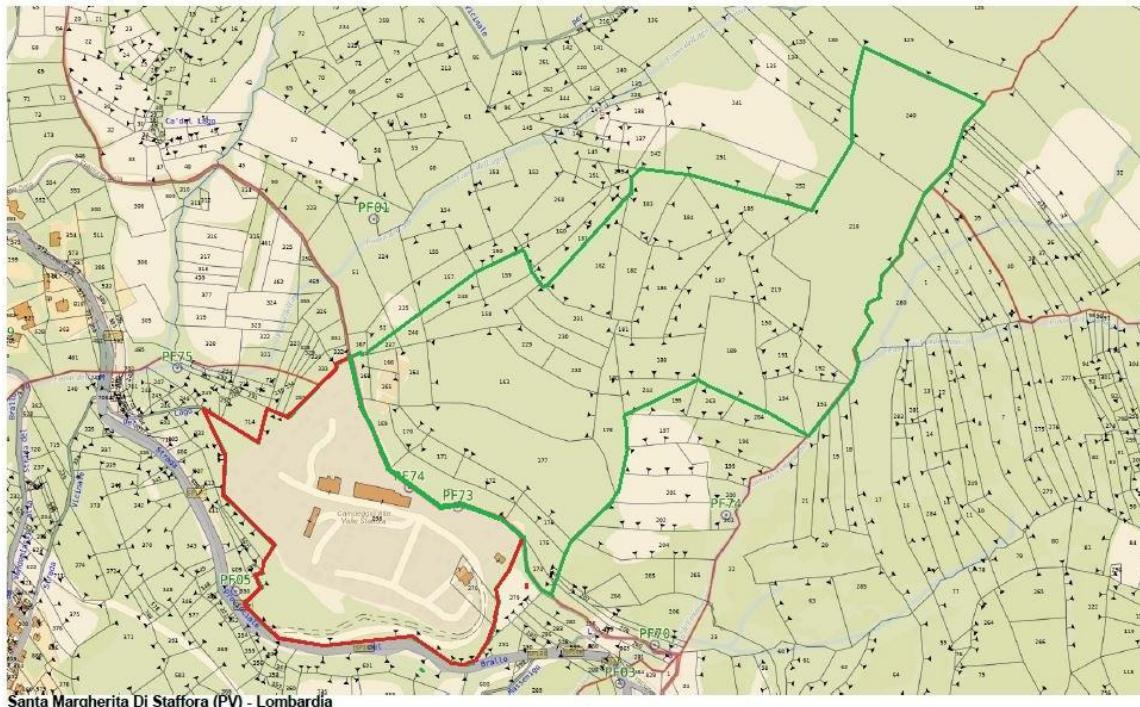
Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	158	BOSCO ALTO	1	3.371,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	159	BOSCO CEDUO	1	1.623,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	162	BOSCO CEDUO	2	4.745,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	163	BOSCO ALTO	1	11.763,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	164	PASCOLO	U	2.105,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	165	BOSCO CEDUO	2	919,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	166	BOSCO CEDUO	2	580,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	168	BOSCO CEDUO	1	693,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	169	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	1.506,00

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	170	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	956,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	171	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	1.269,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	172	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	1.400,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	173	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	3.377,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	174	PASCOLO	U	623,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	175	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	1.618,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	176	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	1.025,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	177	BOSCO CEDUO	1	13.550,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	178	BOSCO CEDUO	2	2.331,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	180	BOSCO CEDUO	2	875,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	181	BOSCO CEDUO	2	238,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	182	BOSCO CEDUO	2	2.603,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	183	BOSCO CEDUO	1	2.924,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	184	BOSCO CEDUO	2	3.373,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	185	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	3.795,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	186	BOSCO CEDUO	2	4.494,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	187	BOSCO CEDUO	2	5.425,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	188	BOSCO CEDUO	2	3.952,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	189	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	5.738,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	190	PASCOLO BM (pascolo bosco misto)	U	878,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	191	PASCOLO	U	1.629,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	192	PASCOLO	U	1.343,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	193	PASCOLO	U	1.824,00

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	194	PASCOLO	U	1.534,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	218	SEMINATIVO	4	19.280,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	219	PASCOLO	U	3.600,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	229	BOSCO ALTO	1	1.384,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	230	BOSCO ALTO	1	2.470,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	231	BOSCO ALTO	1	2.328,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	232	BOSCO ALTO	1	1.496,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	237	BOSCO CEDUO	2	325,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	240	INCOLTO PROD (incolto produttivo)	U	12.022,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	243	BOSCO ALTO	1	1.300,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	244	BOSCO CEDUO	2	1.516,00
Santa Margherita di Staffora	Terreni	A	5	248	BOSCO CEDUO	2	740,00

Si evidenzia che, come da ortofoto in copertina (fonte "Navigazione SIT - Sistema Integrato del Territorio"), le particelle non presentano la varietà di colture risultanti in banca dati, ma praticamente per la loro totalità, sono destinate a boschi; le uniche eccezioni vengono rappresentate da porzioni dalle particelle 163, 164 e 166 (a nord dei fabbricati struttura campeggio), corrispondenti all'area ove sono ubicati il campo da calcio e da beach volley, a completamento delle strutture al servizio del campeggio troviamo altre aree destinate ad attività sportiva, nello specifico, in corrispondenza della particella 169 (a nord fabbricati campeggio), un campo dedicato al gioco delle bocce, e nella pineta, zona ricompresa in porzioni delle particelle 173 e 175 (a nord ingrasso campeggio), troviamo un percorso con sagome di animali dedicato alla pratica di tiro con l'arco.

Per una migliore identificazione del lotto di terreni agricoli si riporta il seguente stralcio di cartografia catastale desunto dalla banca dati (fonte "Navigazione SIT - Sistema Integrato del Territorio").



*Localizzazione "lotto terreni agricoli" perimetrato in verde
(area confinante struttura campeggio perimetrata in rosso)*



Particolari "bosco" - fonte sito web campeggio: www.campingvallestaffora.com

2.3.4 Consistenze terreni a destinazione agricola

Le consistenze degli appezzamenti di terreno sono state desunte dalla banca dati catastale (vedasi relativa tabella punto "2.3.3 identificazione catastale").

3. Descrizione tecnico – legale

3.1 Quadro normativo vigente

In particolare, il regime normativo, relativo alla destinazione d'uso dell'immobile oggetto di valutazione (in questo caso a destinazione ricettiva oltre vasta area agricola/boschiva), può variare in funzione dei diversi ambiti di riferimento: amministrativo, catastale, urbanistico-edilizio, vincolistico, ambientale, strutturale, impiantistico, manutentivo, di sicurezza antincendio e di risparmio energetico.

L'analisi si è incentrata principalmente sui seguenti aspetti normativi:

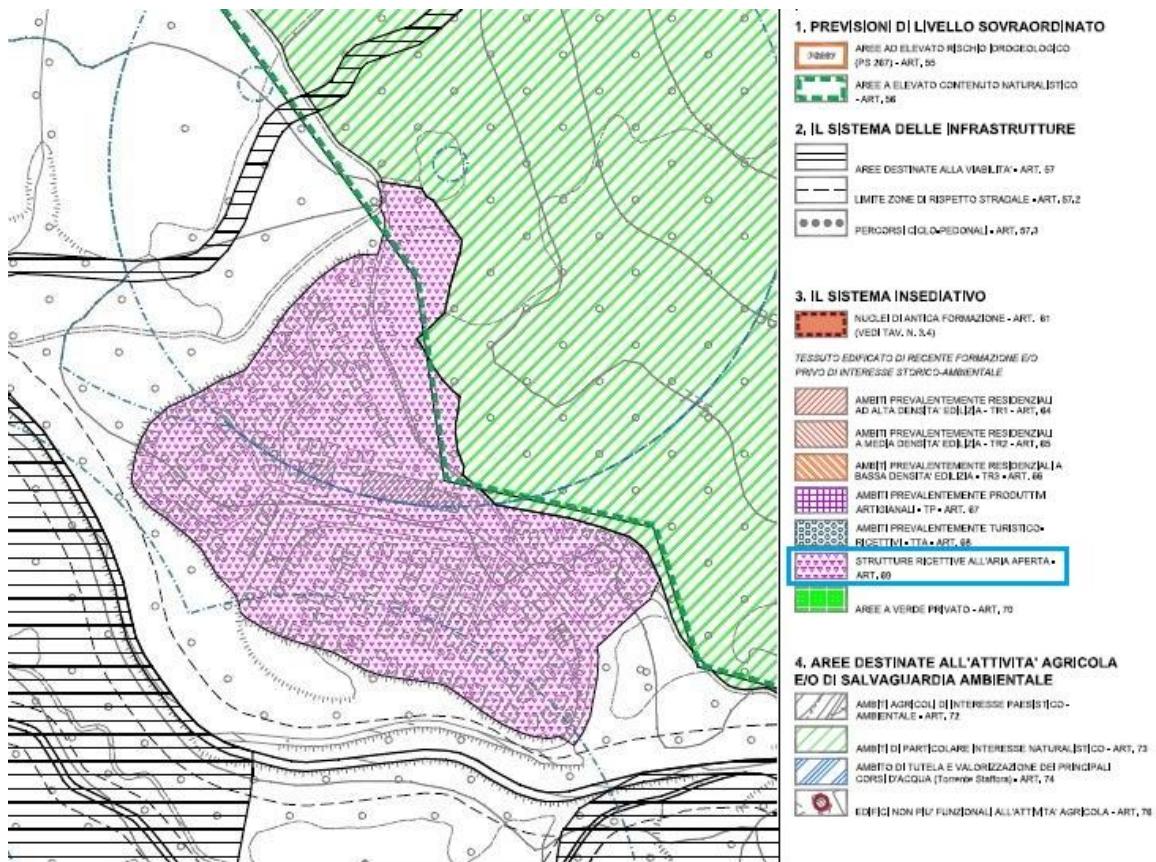
- Aspetto catastale: è stata esaminata la normativa in materia di accatastamento degli immobili, in particolare il R.D.L. n. 652/1939, il D.M. 28/1998 e l'art. 19 del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni dalla L. 122/2010;
- Aspetto urbanistico-edilizio: sono state considerate le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), della L.R. 12/2005 della Regione Lombardia, nonché le norme tecniche e regolamentari previste dal vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera n. 29 del 14/03/2014;
- Aspetto vincolistico: sono state analizzate le norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e della L.R. 12/2005, nonché le disposizioni del PGT vigente, al fine di verificare l'eventuale presenza di restrizioni in termini di interventi edilizi e modifiche ammesse;
- Aspetto relativo al risparmio energetico: è stata verificata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005, come modificato e integrato dal D.Lgs. 311/2006

3.1.1 Destinazione Urbanistica

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili ricadono nelle previsioni del PGT in vigore, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 14/03/2014 e pubblicato "Serie Avvisi e Concorsi" n. 47 BURL del 19/11/2014; nello specifico,

sia il fabbricato/complesso ordinario, identificato catastalmente al foglio 5 particella 270, che il fabbricato/complesso speciale, identificato catastalmente al foglio 5 particella 258, ricadono nelle previsioni del PGT del Comune di Santa Margherita di Staffora "Quadro di riferimento normativo: Sala, Vendemiassi, Massinigo, Pianostano, Casale Staffora, Negruzzo, Pan dell'Armà, Pian del Poggio, Passo del Giovà - Tavola 3.3b" (di cui si allega relativo stralcio):



e ricomprese nel sistema insediativo "Strutture ricettive all'aria aperta" regolato dal art. 69 delle NTA (norme tecniche di attuazione) di cui si riporta relativo stralcio:

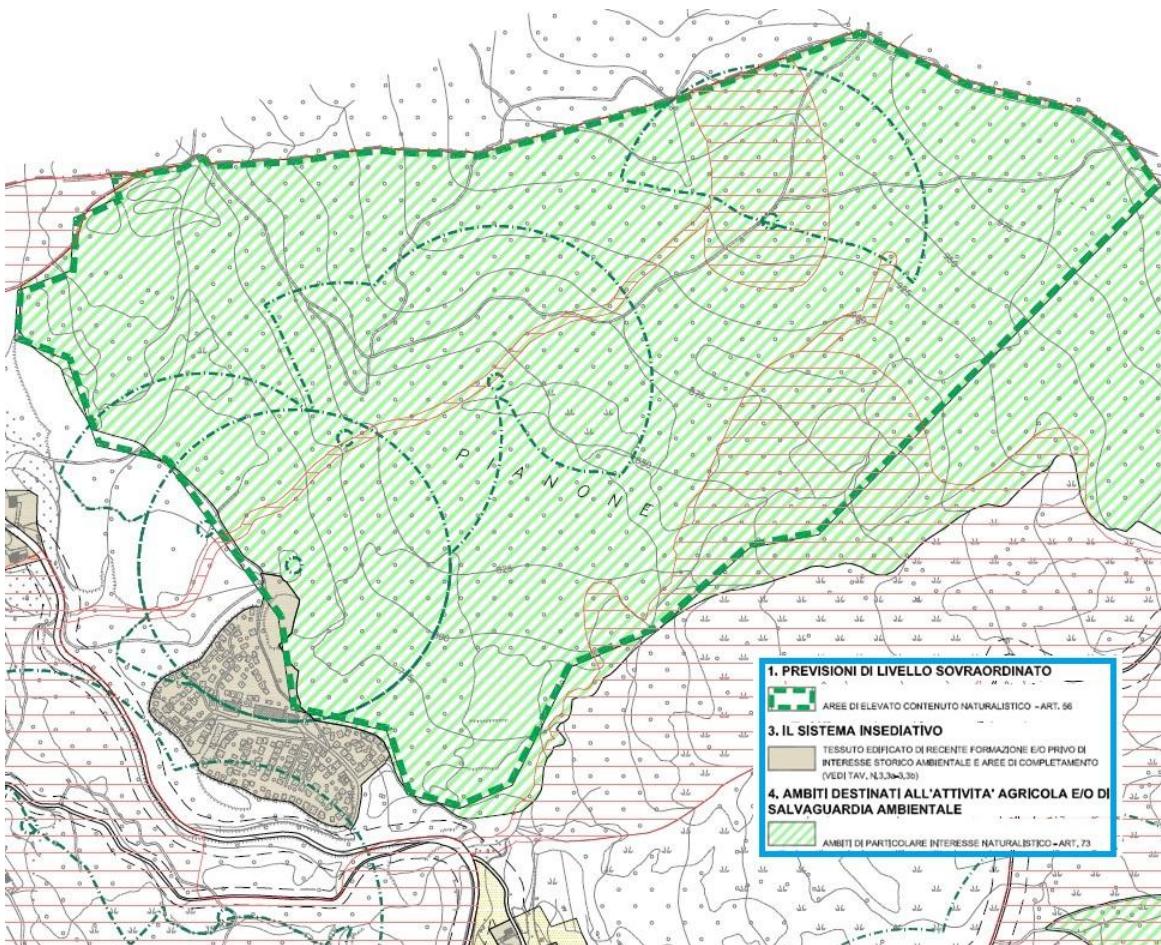
Art. 69. Strutture ricettive all'aria aperta

Gli ambiti così identificati negli elaborati del PGT, sono destinati all'attività di campeggio, secondo le definizioni e con le prescrizioni di cui alla L.R. 16 luglio 2007 n. 15 – Titolo III°. Oltre alle attrezzature ed agli allestimenti di soggiorno degli utenti, eventualmente dotati di preingressi mobili, in questi ambiti è ammessa la presenza di servizi riservati ai turisti ospitati, quali ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari, residenza del gestore con annessi

locali per i servizi amministrativi, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative, secondo i seguenti indici e parametri:

- If 0,20 mc/mq
- H max 6,00 ml
- Rc ≤ 10% di Sf

Altresì, i fabbricati ricadono nelle previsioni del PGT del Comune di Santa Margherita di Staffora "Quadro di riferimento normativo: Ambiti extraurbani - parte nord" - Tavola 3.2a" (di cui si allega relativo stralcio), nel sistema insediativo "tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico ambientale e aree di completamento":



Nella stessa tavola del PGT ricadono tutti i terreni annessi alla struttura del campeggio, e sono ricompresi nelle "previsioni di livello sovraordinato" come "aree di elevato contenuto naturalistico" normate dall'art. 56 delle NTA, ed infine

identificati negli "ambiti destinati all'attività agricola e/o di salvaguardia ambientale" normati dall'art. 73 delle NTA, si riportano relativi stralci delle norme tecniche di attuazione:

Art. 56. Aree di elevato contenuto naturalistico – ART. 34 – NTA - PTCP

Sono aree caratterizzate dalla permanenza di un elevato grado di naturalità, per le quali il PGT persegue obiettivi di tutela e di valorizzazione coerentemente con le indicazioni di cui all'Art. 34 del vigente PTCP. Su queste aree valgono le disposizioni di cui all'Art. 34 comma 13, 14, 17, 18, 19 del PTCP stesso. Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

- non è ammesso alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo;
- possono essere eventualmente autorizzati piccoli edifici funzionali alla manutenzione del patrimonio naturalistico, e/o ad attività didattiche, turistiche, ricreative. Tali edifici dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche particolarmente coerenti con il contesto di riferimento, e non potranno superare i seguenti indici/parametri:
 - IF 0,06 mc/mq con un massimo di 150,00 mc
 - H max. Mt. 3,00
 - le eventuali recinzioni sono ammesse solo se compatibili con la funzionalità dell'area naturalistica e dovranno essere dei seguenti tipi: siepi arbustive autoctone; staccionate aperte in legno o similari.

Per gli appostamenti fissi (capanni) esistenti e regolarmente autorizzati dagli Enti e dagli organi competenti per l'esercizio venatorio, è fatto obbligo di adeguarsi entro 180 gg. dall'approvazione del PGT, alle seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta massima mq. 6,00
- b) altezza massima mt. 2,20 (intesa come media linda esterna rispetto al livello naturale del terreno)
- c) struttura e rivestimento esterno in legno scuro, e comunque mitigati con accorgimenti che ne attenuino la percezione visiva (è vietato l'uso di lamiere e di altri materiali riflettenti).

L'Amm.ne comunale effettuerà annualmente la verifica dei requisiti sia amministrativi che ambientali degli appostamenti, e provvederà ad esigere a carico dei richiedenti un'adeguata cauzione a garanzia dello smantellamento e ripristino dello stato originario dei luoghi.

Art. 73. Ambiti di particolare interesse naturalistico

Trattasi di aree nelle quali fattori fisici, ambientali e/o storico insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità. Tali aree rappresentano la contestualizzazione a livello locale delle previsioni del PTCP relative alle "Aree di elevato contenuto naturalistico" – ART. 34 NTA.

Alle aree di cui al presente articolo è riconosciuta specifica valenza strutturale e funzionale per la rete ecologica comunale (REC), e rappresentano altresì la contestualizzazione della rete ecologica Regionale (RER) a livello locale.

All'interno delle "Aree di elevato contenuto naturalistico" di cui all'ART. 34 del PTCP, sono richiamate integralmente le disposizioni di cui al precedente Art. 56.

3.2 Certificazioni di conformità

L'Ufficio non è in possesso di documentazione tecnica o amministrativa attestante la conformità di tutte le unità immobiliari alle normative vigenti. In particolare, non sono stati forniti:

- le certificazioni di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008;
- la dichiarazione di conformità catastale, di cui all'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni dalla L. 122/2010;
- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- la documentazione urbanistico-edilizia attestante i titoli abilitativi eventualmente rilasciati (permesso di costruire, eventuali varianti, segnalazioni certificate, ecc.).

Gli immobili oggetto di stima, come dichiarato dal gestore del campeggio in sede sopralluogo sono dotati delle relative certificazioni impianti, si evidenzia, comunque, la necessità di sostituire gli attuali n. 40 box di adduzione di energia elettrica delle piazzole, soggetti a controllo tecnico biennale ed attualmente di intensità pari a 16 A, con la possibilità di servire un massimo di n. 6 unità, dotate però di un unico differenziale; come segnalato dal tecnico ASST presente in sede di sopralluogo, ogni unità deve avere il relativo differenziale al fine di adeguare l'impianto alla normativa vigente.

3.3 Situazione locativa

Il complesso immobiliare in origine locato con contratto di locazione citato in "Premessa" al punto "1.4 Documentazione esaminata", attualmente di proprietà dell'ASST (Azienda Socio-Sanitaria Territoriale) di Pavia, risulta occupato dalla società GE-CAMP (Gestione Campeggi) S.r.l. e non contrattualizzato, detta società, come da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, nonostante formalmente trattasi di "occupazione", sulla scorta del contratto di locazione citato in precedenza, ha sempre pagato il relativo canone di locazione e che cesserà l'attività il 31/03/2025.

L'ASST ha comunicato ai nostri uffici che, come da accordi tra le parti, la GE-CAMP continuerà ad occupare il complesso immobiliare oggetto di stima sino al 31/12/2025.

Ai fini estimativi, considerato il termine di cessazione dell'attività e l'accordo per la riconsegna dell'immobile, il complesso viene pertanto valutato come libero da affittanze e pronto per l'alienazione alla data di riferimento della stima.

3.4 Servitù e altri diritti reali

La parte richiedente non ha fornito alcuna documentazione in merito, in conseguenza la stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'attualità, siano liberi da servitù, privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

3.5 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Nel complesso immobiliare, risultano diversi abusi edilizi e relative difformità catastali, come descritti ai punti "Caratteristiche delle unità immobiliari", per quanto riguarda i fabbricati, ai fini della stima, verrà considerato lo stato attuale e verranno quantificati i costi relativi alle pratiche per regolarizzare tutte le difformità rilevate.

Si precisa inoltre che l'Agenzia ha effettuato ulteriori verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Margherita di Staffora, il quale non ha rilevato alcuna pratica relativa alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte per il fabbricato residenziale e per i fabbricati al servizio del campeggio. Non

sono state effettuate ulteriori verifiche presso altri enti competenti, pertanto, quest’Ufficio non si assume alcuna responsabilità in ordine alla regolarità o completezza della documentazione necessaria allo svolgimento dell’attività.

Nel caso in cui, successivamente, dovessero emergere ulteriori difformità o carenze rispetto alla normativa vigente, si renderà necessario valutarne gli effetti sull’esito del giudizio di valore.

In riferimento ai box di adduzione di energia elettrica delle piazzole, ai fini della stima, verrà tenuta in considerazione la necessità di sostituirli secondo normativa vigente, come indicato al punto “3.2 Certificazioni di conformità”.

Come da informazioni ricevute dal gestore impianto in sede di sopralluogo, le 110 casette sono state edificate dai conduttori della relativa piazzola e condonate dagli stessi con pratica depositata presso il comune di Santa Margherita di Staffora nell’anno 1985, altresì, alcune casette nel tempo sono state compravendute tramite una semplice scrittura privata; si è inoltre riscontrato che gli immobili in questione non risultano accatastati, detta complessiva e particolare situazione ha comportato perplessità su come considerare nella stima il loro valore.

L’ufficio ha effettuato le ulteriori e dovute indagini presso l’ufficio tecnico comunale riscontrando dalla documentazione fornita (estratto registro condoni e pratica tipo), che le domande in sanatoria “mod. 47/85-D” relative a opere ad uso non residenziale, non riguardavano le “casette e/o bungalow” ma le sole verande, ed in particolare la superficie edificata eccedente i 7 mq consentiti dalla legislazione regionale allora vigente. Pertanto, le casette sono da considerarsi abusive in quanto prive di titoli autorizzativi da parte del comune.

Sulla scorta delle informazioni ricevute e delle indagini effettuate, considerata la richiesta dell’ASST di Pavia alla società GE-CAMP S.r.l. di demolizione delle casette, nella valutazione l’ufficio ha ritenuto opportuno ricomprendersi le sole piazzole e non le strutture insistenti su di esse, in quanto abusive e in attesa di demolizione, che seppur autorizzate, risultano essere un ampliamento di un’opera illegittima”.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria (Art. 69. Strutture ricettive all’aria aperta - If 0,20 mc/mq), trattasi di un parametro applicabile ai soli fabbricati destinati a sevizi (ristorazione, spaccio di alimentari, bar e vendita di articoli vari), residenza del gestore, servizi amministrativi e impianti e le attrezzature sportive e ricreative. La situazione attuale (comprensiva delle opere in difformità, non ancora sanate) è riassunta nella seguente tabella:

Superficie censuaria (part. 258)	IF (mc/mq)	Potenziale edificatorio	Fabbricati	Superficie (mq) *	H (m) **	Edificato attuale	Resuduo edificato
54.415,00	0,20	10.883,00	A	742,96	3,50	2.600,36	6.295,13
				364,17	3,80	1.383,85	
				191,64	3,15	603,67	
						Totale	4.587,87

* nelle superfici sono comprese le opere realizzate in assenza di permessi e/o autorizzazioni

** desunte da palinmetrie catastali (altezza fabbricato "A" è determinata dalla media, arrotondata per eccesso, tra le atenze mediate del lato est fabbricato e l'altezza del lato ovest

Della potenzialità edificatoria residua non se ne terrà conto ai fini estimativi in quanto i fabbricati esistenti si ritengono sufficienti a soddisfare le esigenze dei potenziali ospiti.



Particolare "casette" stabilmente ancorata a terra



Particolare "casette" dotate di predisposizione per meccanismi di rotazione



Particolare "casette" stabilmente ancorata a terra comunicante con "roulotte"



Particolare "casette" dotate di meccanismi di rotazione



Particolare "casette" stabilmente ancorata a terra

Ai fini della presente stima, tutti i beni si ipotizzano liberi da contratti di locazione.

4. Processo di valutazione

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (mono parametrico, pluripara metrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non esistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

La perizia ha lo scopo di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare a destinazione campeggio descritto al punto "1. Oggetto della relazione di stima", nonché il più probabile canone di locazione al fine di alienarlo o, in alternativa, concederlo in locazione.

4.3 Analisi generale del mercato

Al fine di individuare la metodologia di stima più appropriata per i beni oggetto di valutazione, è stata dapprima condotta un'analisi generale del mercato immobiliare, articolata successivamente in un focus specifico sui diversi segmenti di riferimento: il mercato residenziale, il mercato turistico-ricettivo e il mercato dei terreni agricoli e boschivi.

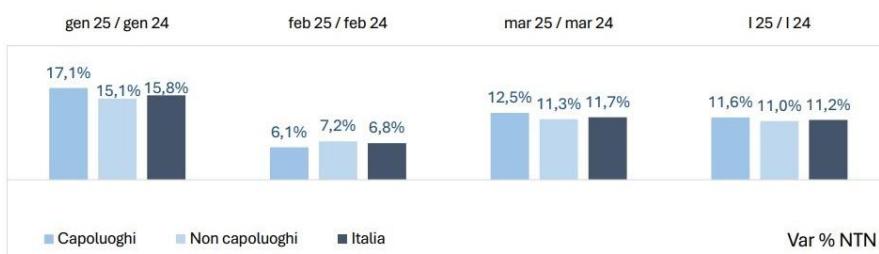
In particolare, l'analisi del mercato residenziale è stata svolta esclusivamente a titolo informativo e con la finalità di garantire una maggiore flessibilità nella valorizzazione e nella potenziale alienazione delle due unità abitative situate all'interno del campeggio.

Pur essendo tali unità parte integrante della struttura ricettiva (adibite a residenza del custode e reception) e quindi, come si dirà più avanti, valutate all'interno del procedimento utilizzato per la stima dell'intero compendio adibito a campeggio, secondo la metodologia del *Discounted Cash Flow Analysis* (DCFA), si è ritenuto opportuno effettuare una ulteriore valutazione separata delle stesse, assimilandole, in via puramente ipotetica con la consapevolezza delle limitazioni di tale approccio, al mercato residenziale, qualora fosse ipoteticamente possibile la loro alienazione separata. A tal proposito, constatata l'attuale destinazione urbanistica (strutture ricettive all'aria aperta), un eventuale variazione/revisione del PGT al fine di individuare il fabbricato in questione in un ambito residenziale è possibile solo attivando, a cura della proprietà, il relativo iter burocratico, soggetto alle classiche tempistiche previste dai piani urbanistici. Tale valutazione, effettuata all'attualità, ha dunque un carattere puramente orientativo con riferimento alle sole due unità abitative, non sostitutivo della stima principale.

Dalla consultazione delle statistiche trimestrali, dei tre settori, residenziale, non residenziale e terreni, pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare, relativi al 1° trimestre dell'anno 2025, possiamo osservare che rispetto allo stesso periodo del 2024, una crescita che supera a livello nazionale l'11% e che riguarda, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali, sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. Sul mercato nazionale sono state compravendute oltre 172 mila abitazioni, circa 17 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2024 (+11,2%). Prosegue dunque, con tassi in accelerazione, la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel secondo trimestre del 2024. La crescita dei volumi di abitazioni è diffusa in tutte le aree geografiche del paese, con una lieve

differenza tra capoluoghi e comuni minori, con i primi che segnano un incremento dell'11,6% e i secondi del +11%. L'incremento di acquisti di abitazioni è più marcato nelle aree del Nord e nel Centro, quasi +15% nel Nord Est e poco sopra il 12% nel Nord Ovest e nel Centro. Nel Sud e nelle Isole le abitazioni compravendute crescono del 6,3% e del 6,8% rispettivamente. Le superfici delle abitazioni scambiate, in termini di STN, vedono una crescita leggermente superiore a quella riscontrata per le unità compravendute, +12,4%. L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili evidenzia, in particolare, una più accentuata crescita delle compravendite nei mesi di gennaio e marzo, +15,8% e +11,7% in media nazionale.

Area	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24	STN I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	58.418	12,3%	5.917.641	13,9%
Nord Est	32.224	14,7%	3.667.232	15,1%
Centro	35.042	12,7%	3.697.047	13,1%
Sud	29.821	6,3%	3.180.064	8,0%
Isole	16.543	6,8%	1.807.669	8,6%
Capoluoghi	54.047	11,6%	5.280.876	11,9%
Non capoluoghi	118.001	11,0%	12.988.777	12,6%
ITALIA	172.048	11,2%	18.269.653	12,4%



Nel 1° trimestre 2025, le compravendite di immobili non residenziali crescono del 5,4% su base tendenziale, con oltre 57 mila unità scambiate nel trimestre. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 6,7%, traina l'intero mercato, con aumenti diffusi in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +8,2%, agli immobili delle altre destinazioni, +7,3%, passando per i negozi, i cui volumi crescono dell'8,1%; gli uffici, invece, segnano per il secondo trimestre consecutivo una flessione del 5,9%. In calo, seppur lieve, anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo, -0,7%, a differenza di quanto avviene nel settore agricolo che presenta un debole rialzo, +0,6%, e per gli scambi degli immobili classificati in Altro (categorie catastali del gruppo F, oltre unità censite nelle categorie C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, del gruppo B, tranne

B/4, e del gruppo E), quasi 17.800 in totale, che, invece, salgono, rispetto allo stesso periodo del 2024, del 4,7%.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN I 2025	Var % NTN I 25 / I 24
Terziario Commerciale	34.874	6,7%
<i>di cui Uffici</i>	3.091	-5,9%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	11.109	8,1%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.566	7,3%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	19.108	8,2%
Produttivo	3.837	-0,7%
Agricolo	826	0,6%
Altro	17.791	4,7%
Totali	57.327	5,4%

Nel 1° trimestre del 2025 si inverte la tendenza, rispetto al precedente trimestre, per l'andamento delle superfici scambiate di terreni agricoli, -2 % tendenziale (era del +1,2% nel IV trimestre del 2024). A pesare sulla variazione nazionale è il risultato dell'area del Centro, -17,8%, che è l'unica area in cui si rileva una diminuzione delle superfici di terreni agricoli scambiati con tasso a due cifre. Diminuiscono, infatti, con tassi più deboli, gli scambi nelle aree delle Isole, -5,5%, e del Sud, -2,6%, area in cui si scambiano oltre il 28% delle superfici complessive. Nel Nord Ovest, al contrario, le superfici di terreni agricoli registrano un aumento del 14% su base tendenziale annua, crescita ben distante dalla perdita registrata nel precedente trimestre (era -1,7% nel IV trimestre 2024). Uno scenario simile si osserva anche nel Nord Est, dove in questo trimestre si osserva una crescita del 3,1%, a fronte del lieve calo dello 0,8% rilevato lo scorso trimestre.

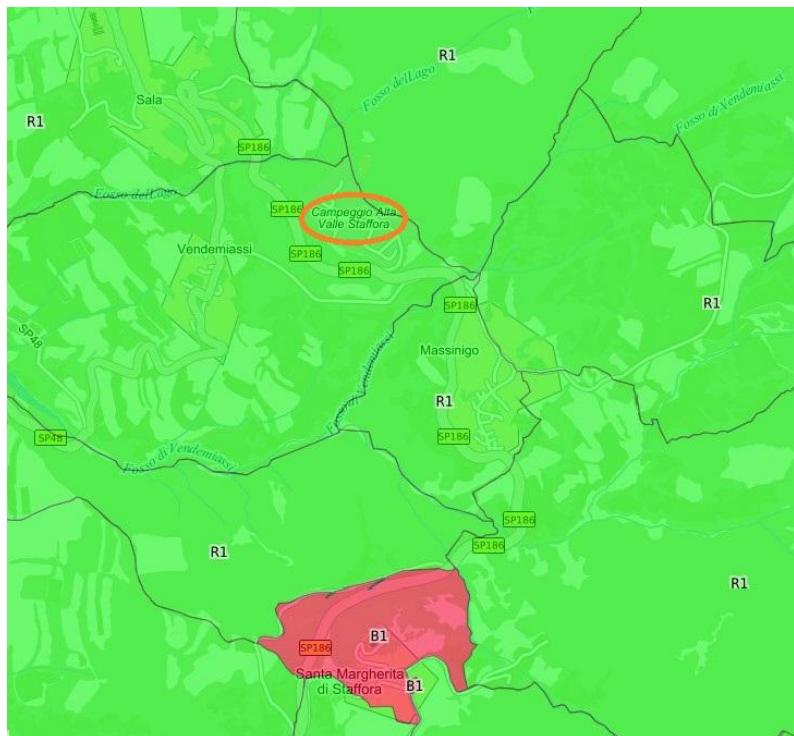
Area	STN (in ha) I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	6.634	14,0%
Nord Est	5.888	3,1%
Centro	4.868	-17,8%
Sud	9.252	-2,6%
Isole	6.197	-5,5%
ITALIA	32.839	-2,0%

4.3.1 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R1 / "Zona agricola alta montagna (R.A. n. 1) - intero territorio comunale", del comune di Santa Margherita di Staffora (PV)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
PV	SANTA MARGHERITA DI STAFFORA	R1	ZONA AGRICOLA ALTA MONTAGNA (R.A. N. 1) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

A completamento dell'analisi, si riporta stralcio azzonamento e relativo quadro dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel 2° semestre 2024 (ultimo pubblicato), ove viene evidenziato con cerchiatura e riquadro di colore arancione, la posizione e i valori relativi alla "Zona OMI", specificata in tabella precedente e dove ricadono i *subject*.





Valori del Comune: SANTA MARGHERITA DI STAFFORA

Semestre: 2024/2

Zona:B1 - CENTRALE

Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Box	N	P	385	-	470
Abitazioni civili	O	-	760	-	930
Abitazioni civili	N	P	670	-	740

Semestre: 2024/2

Zona:R1 - ZONA AGRICOLA ALTA MONTAGNA (R.A. N. 1) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Ville e Villini	O	-	940	-	1100
Ville e Villini	N	P	760	-	860

Valori destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		
			Min	-	Max
Capannoni industriali	N	P	245	-	325

4.3.2 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Ville e Villini" e metodologia estimativa adottata

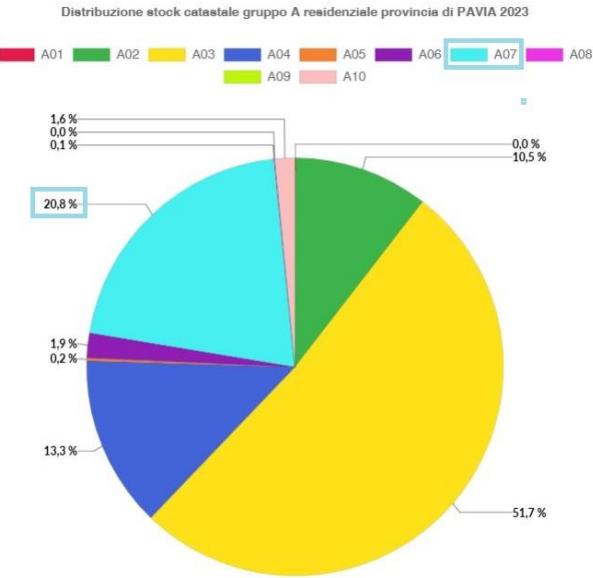
Ambito territoriale di riferimento: Macroarea provinciale

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

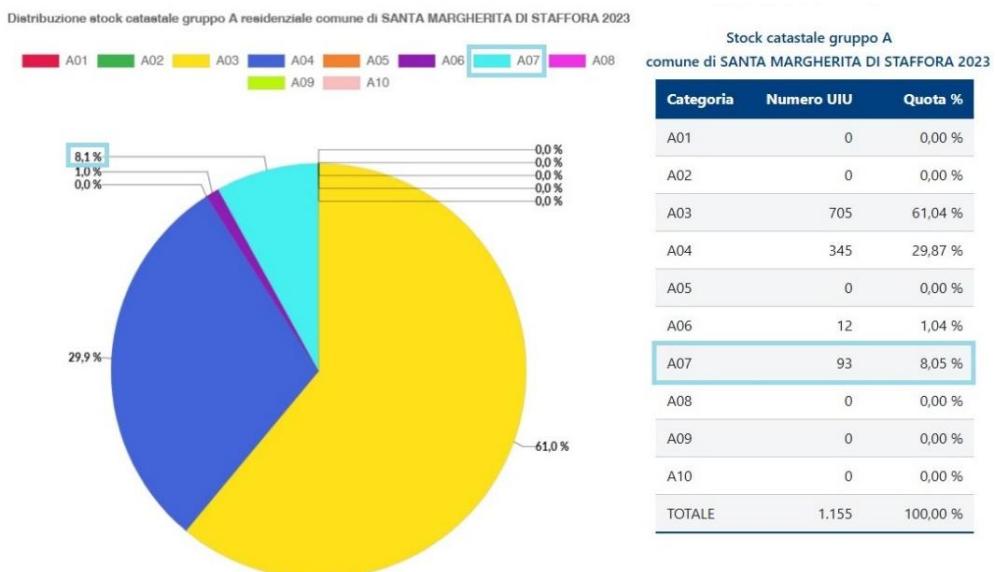
Note: Dalla consultazione degli "Strumenti di Analisi" a disposizione di questo ufficio si evidenziano di seguito gli stock immobiliari relativi alla provincia di Pavia e del comune di Santa Margherita di Staffora, nell'anno 2023 (ultimo pubblicato), limitatamente alle categorie catastali A, ove ricade la tipologia immobiliare del *subject* in stima.



Stock catastale gruppo A provincia di PAVIA 2023

Categoria	Numero UIU	Quota %
A01	135	0,04 %
A02	34.575	10,45 %
A03	170.913	51,66 %
A04	44.005	13,30 %
A05	740	0,22 %
A06	6.380	1,93 %
A07	68.661	20,75 %
A08	226	0,07 %
A09	41	0,01 %
A10	5.142	1,55 %
TOTALE	330.818	100,00 %

Dai grafici e relative tabelle si evidenzia che la categoria "Abitazioni in Villini" rappresenta il 20,75% dello stock immobiliare provinciale pavese, pari a n. 68.661 unità, mentre la categoria maggiormente rappresentata nell'intero territorio provinciale con il 51,66%, risulta "Abitazione di tipo economico", corrispondente a 170.913 unità.



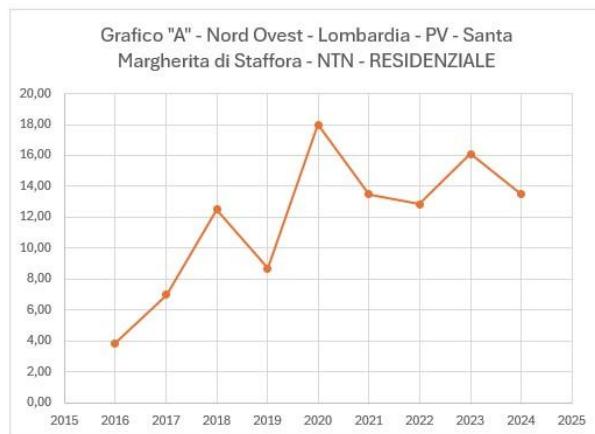
Stock catastale gruppo A comune di SANTA MARGHERITA DI STAFFORA 2023

Categoria	Numero UIU	Quota %
A01	0	0,00 %
A02	0	0,00 %
A03	705	61,04 %
A04	345	29,87 %
A05	0	0,00 %
A06	12	1,04 %
A07	93	8,05 %
A08	0	0,00 %
A09	0	0,00 %
A10	0	0,00 %
TOTALE	1.155	100,00 %

Dal grafico e relativa tabella si evidenzia che la categoria "Abitazioni in Villini" rappresenta la percentuale del 8,05% dello stock immobiliare comunale, per un totale di n. 93 unità, anche in questo caso, la categoria maggiormente rappresentata nell'intero territorio comunale con il 61,04%, risulta "Abitazione di tipo economico", corrispondente a 705 unità.

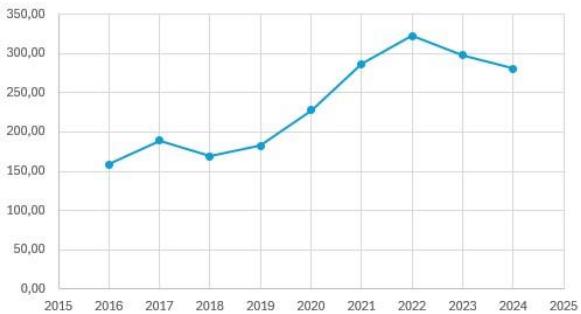
Analizzando il "numero di transazioni normalizzate" (NTN), pubblicate da Fisconline, dall'anno 2016 al 2024 (ultima pubblicazione), nel comparto residenziale del Comune di Santa Margherita di Staffora, si è riscontrato un andamento in crescita dal 2016 al 2018, un successivo calo nell'anno 2019, evidenziando una nuova crescita nell'anno successivo che ha portato il 2020 a registrare il picco di vendite nel comune, successivamente il mercato è risultato in calo fino al 2022 per poi riprendere a crescere nel 2023 e tornare a calare nel 2024, nel complesso si è riscontrata una carenza nel numero di vendite (Grafico "A") che ha reso necessario ampliare la ricerca di comparable, relativa categoria "A7 (Abitazioni in villini)" in stato normale, ai comuni limitrofi ed appartenenti all'area provinciale dell'alto Oltrepò pavese, precisamente le zone dell' "Alto Staffora / Colline meridionali dell'Oltrepò Pavese", dove il numero delle NTN oscilla tra le 158 e 182 dal 2016 al 2019, per poi crescere progressivamente sino al 2022 e raggiungere il picco di n. 322 NTN, ed in seguito evidenziare un calo sino a n. 280 NTN nell'anno 2024 (Grafico "B"), ma complessivamente il numero maggiore di transazioni registrate ha permesso l'individuazione di comparable idonei all'applicazione del metodo di stima prescelto, il *Market Comparison Approach*; infine a completamento dell'analisi di mercato si sono considerate le NTN relative alla macroarea dell'intero Oltrepò Pavese, il numero di transazioni è ovviamente risultato notevolmente superiore a quelle delle analisi precedenti, con un andamento oscillante tra le circa 1200 NTN del 2016, superando le 1500 nel 2019 e calando a circa 1400 NTN nel 2020, successivamente si evidenzia una crescita che da 2021 al 2024 si è stabilizzata sopra le 2000 unità sino a raggiungere il picco nell'ultima annualità analizzata che ha evidenziato circa 2200 NTN (grafico "C").

ANNO	Nord Ovest - Lombardia - PV - Santa Margherita di Staffora - NTN - RESIDENZIALE
2024	13,50
2023	16,10
2022	12,84
2021	13,50
2020	18,00
2019	8,67
2018	12,50
2017	7,00
2016	3,83



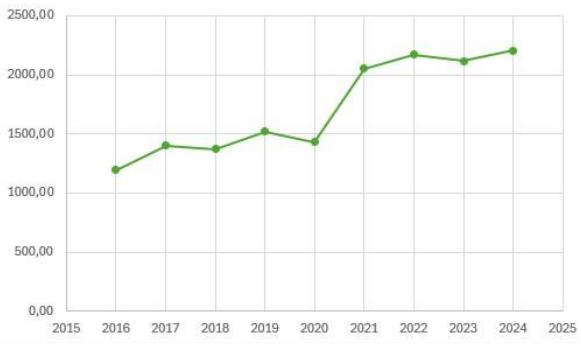
ANNO	Nord Ovest - Lombardia - PV - Alto Staffora / Colline meridionali Oltrepò Pavese - NTN - RESIDENZIALE
2024	280,39
2023	297,95
2022	322,46
2021	286,68
2020	227,85
2019	182,36
2018	169,16
2017	189,48
2016	158,85

Grafico "B" - Nord Ovest - Lombardia - PV - Alto Staffora / Colline meridionali Oltrepò Pavese - NTN - RESIDENZIALE



ANNO	Nord Ovest - Lombardia - PV - Oltrepò Pavese - NTN - RESIDENZIALE
2024	2203,10
2023	2117,94
2022	2170,88
2021	2049,73
2020	1432,61
2019	1518,92
2018	1373,52
2017	1399,88
2016	1191,99

Grafico "C" - Nord Ovest - Lombardia - PV - Oltrepò Pavese - NTN - RESIDENZIALE



Metodologia estimativa adottata: *Market Comparison Approach*

Dall'analisi del mercato residenziale di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati comparabili che, ipotizzando l'eventuale alienazione separata delle due unità abitative, possono essere considerati simili a quelli in stima, pur nella consapevolezza delle differenze rispetto al mercato reale di riferimento. Pertanto, il valore è stato stimato anche con il metodo comparativo pluriparametrico (*Market Comparison Approach*), al fine di scorporare dal valore complessivo determinato con il DCFA un possibile valore orientativo attribuibile alle due unità abitative. Il fabbricato residenziale è infatti attualmente parte integrante della struttura ricettiva (residenza del custode/reception) e, di conseguenza, verrà ricompreso nel metodo di stima principale utilizzato per l'intero compendio adibito a campeggio (DCFA).

4.3.3 Segmento del mercato immobiliare "Strutture Campeggio" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento: Provincia

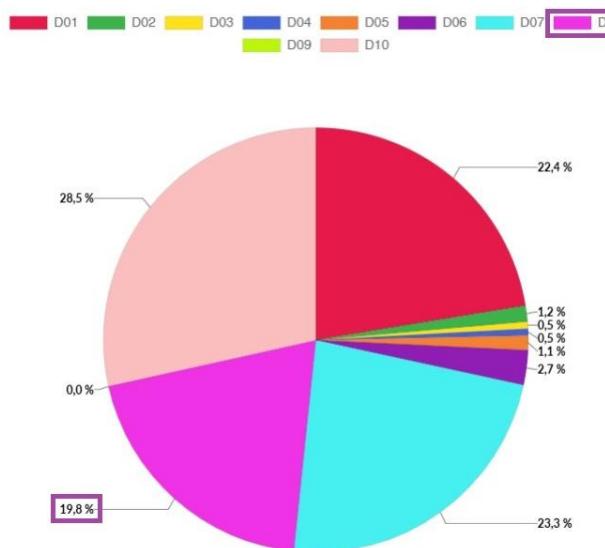
In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, assenza delle compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, scarsamente dinamico sia per le compravendite che per le locazioni.

Note: Dalla consultazione degli "Strumenti di Analisi" a disposizione di questo ufficio si evidenziano di seguito gli stock immobiliari relativi alla provincia di Pavia e del comune di Santa Margherita di Staffora, nell'anno 2023 (ultimo pubblicato), limitatamente alle categorie catastali D, ove ricade la tipologia immobiliare del *subject* in stima.

Distribuzione stock catastale gruppo D residenziale provincia di PAVIA 2023

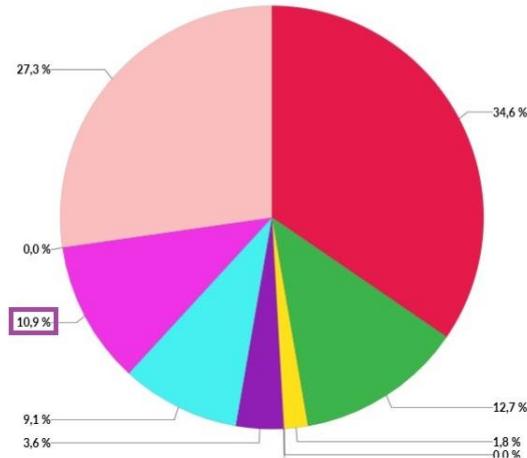


Categoria	Numero UIU	Quota %
D01	5.378	22,41 %
D02	288	1,20 %
D03	130	0,54 %
D04	122	0,51 %
D05	262	1,09 %
D06	637	2,65 %
D07	5.582	23,26 %
D08	4.762	19,84 %
D09	1	0,00 %
D10	6.839	28,49 %
TOTALE	24.001	100,00 %

Dai grafici e relative tabelle si evidenzia che la categoria "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – D08" rappresenta il 19,84% dello stock immobiliare provinciale pavese, pari a n. 4.762 unità, mentre la categoria maggiormente rappresentata nell'intero territorio provinciale con il 28,49%, risulta "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole – D10", corrispondente a 6.839 unità.

Distribuzione stock catastale gruppo D residenziale comune di SANTA MARGHERITA DI STAFFORA 2023

Stock catastale gruppo D
comune di SANTA MARGHERITA DI STAFFORA 2023



Categoria	Numero UIU	Quota %
D01	19	34,55 %
D02	7	12,73 %
D03	1	1,82 %
D04	0	0,00 %
D05	0	0,00 %
D06	2	3,64 %
D07	5	9,09 %
D08	6	10,91 %
D09	0	0,00 %
D10	15	27,27 %
TOTALE	55	100,00 %

Dal grafico e relativa tabella si evidenzia che la categoria "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – D08" rappresenta la percentuale del 10,91% dello stock immobiliare comunale, per un totale di n. 6 unità, in questo caso, la categoria maggiormente rappresentata nell'intero territorio comunale con il 34,55%, risulta "Opifici – D01", corrispondente a 19 unità.

Dall'analisi degli stock immobiliari si evince a livello comunale un esiguo numero di unità paritetiche alla categoria catastale del *subject*, e data la particolare attività in esame, l'indagine di mercato svolta da questo ufficio e rivolta a strutture dedicate all'attività di campeggio, in un primo momento circoscritta alla macroarea dell'Oltrepò Pavese, ed in un secondo momento all'intera provincia pavese, non ha permesso di individuare atti di compravendita di immobili comparabili; contrariamente si evidenzia la presenza di un campione significativo di attività paritetiche, "camping", nelle regioni confinanti, il Piemonte e l'Emilia Romagna, si riporta nelle immagini seguenti la localizzazione dei campeggi presenti nelle vicinanze del *subject*, ma come anticipato fuori regione, e la localizzazione dei due *camping* presenti nell'intera provincia pavese, precisamente lungo il fiume Ticino nelle città di Vigevano e facente parte della macroarea della "lomellina", trattasi però della particolare forma di campeggio definita "glamping" che deriva dalla fusione di *glamour* e *camping*, che offrono sistemazioni (es: yurte, tende sospese) per chi ama l'avventura e il contatto con la natura, senza rinunciare a

comodità (es: tende montate, illuminazione particolare, colazioni), mentre nella città di Pavia capoluogo provinciale troviamo un canonico campeggio "Camping Ticino" con servizi simili al *subject* (piazzole attrezzate per camper, caravan e tende).



Localizzazione *subject* rispetto camping "fuori regione" nelle vicinanze



Localizzazione subject rispetto camping "nella provincia pavese"

A supporto dell'indagine, si riporta, di seguito, il rilevamento dell'Osservatorio regionale del turismo e dell'attrattività - Regione Lombardia, aggiornato al 09/06/2025, dove si evince che l'unica attività extra-alberghiera "campeggi e aree attrezzate per camper e roulotte", attiva e presente nell'intera provincia pavese, risulta nella città di Pavia, e trattasi del "Camping Ticino" citato in precedenza; si ricorda che l'attività del campeggio in stima, è cessata ufficialmente il 31/03/2025, come specificato al punto "3.3 Situazione locativa", mentre le strutture ricettive extra alberghiere, maggiormente rappresentate, risultano in ordine decrescente "Case e alloggi privati" con 623 unità, "Locande Bed & Breakfast" con 131 unità e le "Strutture Agrituristiche" con 107 unità.

Le strutture ricettive in Lombardia

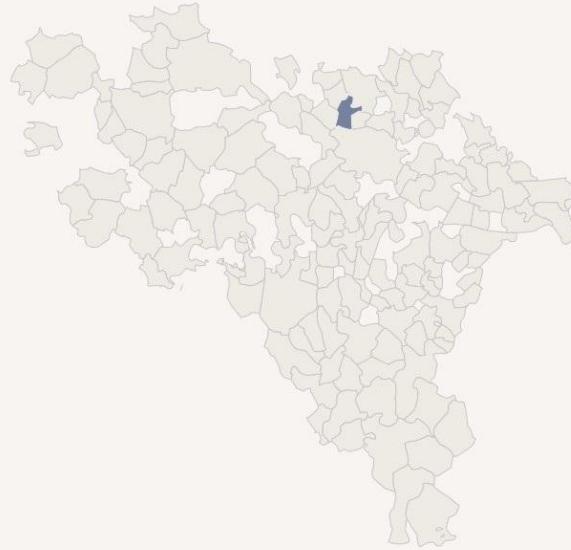


Ultimo aggiornamento: 09/06/2025 Fonte dati: Osservatorio regionale del turismo e dell'attrattività



BG BS CO CR LC LO
MB MI MN PV SO VA

Filtro comune
Tutte



<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/istituzione/direzioni-general/direzione-generale-turismo-marketing-territoriale-e-moda/2025-dashboard-strutture-ricettive/2025-dashboard-strutture-ricettive>

Il tutto confermato, dalla "scheda informativa - elenco Campeggi e villaggi turistici in Lombardia" pubblicato sul sito web regionale, di cui in seguito si riporta stralcio relativo alla provincia pavese, dove per ogni struttura è indicato il livello di classificazione:

Scheda informativa
Elenco campeggi e villaggi turistici in Lombardia

Regione Lombardia
HOST REGION

Ultimo aggiornamento 24/03/2020

PV	CERTOSA DI PAVIA	AGRI-VILLAGE PAVIA	Villaggi turistici 2 stelle	Frazione Samperone 93	27012	www.agrivillage-pavia.it
PV	SANTA MARGHERITA DI STAFFORA	ALTA VALLE STAFFORA	Campeggi e aree attrezzate per camper e roulotte 2 stelle	Località Pian Del Lago, 44	27050	www.campingvallestaffora.com
PV	PAVIA	CAMPING TICINO	Campeggi e aree attrezzate per camper e roulotte 2 stelle	Via Mascherpa 10/16	27100	

Si precisa che la presenza del *subject* nell'elenco del "Camping Alta Valle Staffora" è dovuta alla data dell'ultimo aggiornamento effettuato dalla regione, e che "Agri-Village Pavia" non è classificato come campeggio.

Metodologia estimativa adottata: Discounted Cash Flow Analysis o DCFA

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una insufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

Pertanto, l'approccio estimativo della presente perizia è di tipo finanziario, sviluppato con metodo dei flussi di cassa attualizzati *"Discounted Cash Flow Analysis o DCFA"*, che definisce il valore di un immobile come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili.

4.3.4 Segmento del mercato immobiliare "bosco" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento: Macroarea provinciale

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, poco dinamico per le compravendite, ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima.

Note: L'indagine di mercato, non riscontrando nel comune di Santa Margherita di Staffora potenziali comparabili, è stata allargata in un primo momento ai comuni confinanti sino a coprire l'intera regione agraria dell'alto Oltrepò Pavese.

Date le "qualità catastro terreni" maggiormente rappresentate dal *subjet*, identificate in "bosco alto - bosco ceduo - pascolo bosco misto" e pari a circa più dei 2/3 dell'intera superficie (69%), come meglio specificato al punto "2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare", ed inoltre considerate le risultanze delle indagini effettuate da questo ufficio, in sede di sopralluogo e tramite ortofoto, da cui si evince la quasi totalità delle superfici in esame destinate a bosco, per tali motivi, la ricerca dei *comparable*, riferita al triennio precedente la stima, è stata ristretta alle qualità "bosco - bosco alto - bosco ceduo - bosco misto".

Si evidenzia altresì, l'ampia consistenza del *subjet*, di cui si terrà conto ai fini della stima, considerando le dovute economie di scala; detta consistenza ha condizionato la relativa indagine di mercato, la quale non ha rilevato *comparable* con superfici complessive paritetiche. Le aree compravendute nell'ultimo triennio prese in esame, risultano di ampiezza inferiore, ma con caratteristiche simili

(vedasi caratteristiche "tabella A - immobili in comparazione"), tali da considerarle comparabili congrui allo scopo della stima.

A completamento dell'analisi di mercato si riporta, a titolo informativo, stralcio (qualità "bosco" per relativa regione agraria) della "tabella dei valori agricoli medi" riferiti all'anno 2024 e valevoli per l'anno 2025, e redatta dalla "Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Pavia":

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di PAVIA	
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI RIFERITI ALL'ANNO 2024 E VALEVOLI PER L'ANNO 2025	
(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni)	
Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1 valori medi €/mq
Bosco Alto Fusto	0,59
Bosco Ceduo	0,45
Bosco Misto	0,45

Regione Agraria 1: Bagnaria, Brallo di Pregola, Colli Verdi Sezione di Valverde, Menconico, Romagnese, Santa Margherita Staffora, Val di Nizza, Varzi, Zavattarello.

Metodologia estimativa adottata: *Market Comparison Approach*

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluripara metrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

5. Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* - oggetto della stima: abitazione sita in Santa Margherita di Staffora - R1

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

5.1 Beni di confronto (comparable) selezionati

Tabella Comparabile Ca

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Notaio Federico Montagna -Repertorio: 4465 / 3709	
Prezzo (€)	144.900,00	
Data dell'atto	03/06/2024	
Comune:	ROCCA SUSELLA	
Zona OMI:	R1	
Indirizzo	Toponimo	Frazione Gaminara
	Numero civico	35
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	19
	Particella	128
	Subalterno	1 - 2
	Categoria	A07 - C06
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Trattasi di abitazione dislocata su due piani fuori terra, composta da cucina, disimpegno, bagno e soggiorno al piano terreno e due camere con bagno e una zona soppalco al piano primo. Annesso posto auto coperto.</p> <p>Si precisa che l'importo complessivo dell'atto di compravendita è pari ad € 145.0000 il quale è stato suddiviso, come dichiarato dalle parti in sede di atto notarile, in € 144.900 per quanto riguarda i fabbricati ed € 100 per i terreni. La superficie ragguagliata secondo quanto previsto dal DPR 138/98 è pari a mq. 161,80 ed è stata desunta dalla banca dati catastale, si precisa che l'immobile identificato con categoria C/6 trattasi di posto auto coperto non comunicante con l'edificio principale, in conseguenza la relativa superficie è stata ragguagliata con coefficiente dello 0,15.</p> 	

Tabella Comparabile Cb

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Notaio Maurizio De Blasi -Repertorio: 76922 / 35738	
Prezzo (€)	140.000,00	
Data dell'atto	26/10/2022	
Comune:	BORGO PRIOLO	
Zona OMI:	R1	
Indirizzo	Toponimo	Frazione Olesi
	Numero civico	SNC
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	5
	Particella	378
	Subalterno	2 - 3
	Categoria	A07 - C06
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Trattasi porzione di fabbricato di civile abitazione bifamiliare, disposta su due piani fuori terra ed uno interrato collegati tra loro da scala interna, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegni, ripostiglio, bagno e porticati al piano terra; due camere, cabina armadio, bagno e terrazzo coperto al piano primo; cantina, ripostiglio e disimpegno oltre ad autorimessa con annesso locale ripostiglio al piano interrato, area pertinenziale in proprietà esclusiva.</p> <p>La superficie raggugliata secondo quanto previsto dal DPR 138/98 è pari a mq. 167,50 ed è stata desunta dalla banca dati catastale, raggugliando la superficie dell'autorimessa con un coefficiente pari allo 0,50.</p> 	

Tabella Comparabile Cc

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Notaio Marco Marchetti - Repertorio: 41842 / 18160	
Prezzo (€)	120.000,00	
Data dell'atto	16/06/2022	
Comune:	FORTUNAGO	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	478
	Subalterno	1 - 2
	Categoria	A07 - C06
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Trattasi di casa di abitazione distribuita su due piani composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere bagno e ripostiglio, un balcone ed un terrazzo al piano rialzato; annessi ampia cantina, centrale termica e autorimessa al piano seminterrato; completa la proprietà l'area esterna esclusiva. La superficie raggagliata secondo quanto previsto dal DPR 138/98 è pari a mq. 136,00 ed è stata desunta dalla banca dati catastale, raggagliando la superficie dell'autorimessa con un coefficiente pari allo 0,50.</p> 	

Tabella Comparabile Cd

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto	Notaio Francesca Gasparro - Repertorio: 32997 / 22790	
Prezzo (€)	82.200,00	
Data dell'atto	26/10/2023	
Comune:	PONTE NIZZA	
Zona OMI:	R1	
Indirizzo	Toponimo	Via San Ponzio
	Numero civico	18
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	4
	Particella	261
	Subalterno	-
	Categoria	A07
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>Trattasi di abitazione composta da soggiorno, cucina, bagno, porticato e balcone al piano terra; disimpegno, ripostiglio e una camera al piano primo; annessa area scoperta e al piano seminterrato una locale cantina.</p> <p>Si precisa che il prezzo complessivo convenuto tra le parti, in sede di atto di compravendita, è di € 85.000, di cui € 2.800 per un terreno adiacente.</p> <p>La superficie ragguagliata secondo quanto previsto dal DPR 138/98 è pari a mq. 107,00 ed è stata desunta dalla banca dati catastale.</p> 	

5.2 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottima	3
	Ottima	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Per quanto riguarda la caratteristica "localizzazione di dettaglio" analizzata la posizione delle unità immobiliari rispetto alla zona OMI e le dimensioni dei relativi centri abitati si è attribuito un grado "normale" a tutti gli immobili presi in

esame, solo ai *subject* è stato attribuito il livello "degradata" dato che gli stessi risultano isolati dai piccoli agglomerati urbani che formano il comune e sono raggiungibili unicamente percorrendo una strada sterrata; in merito alla caratteristica "orientamento prevalente dell'uiu" la stessa è stata desunta dalla cartografia e dalle planimetrie catastali, considerando l'orientamento dell'affaccio principale del fabbricato, attribuendo ai comparabile "Ca", "Cb" e "Cd" l'orientamento "SE - SO" (sud/est - sud/ovest), mentre al "Cc" l'orientamento "S" (sud) e ai *subject* l'orientamento "E - O" (est - ovest); le caratteristiche "qualità distributiva" e "numero wc" sono state valutate consultando le relative planimetrie catastali, attribuendo un livello "normale" a tutti gli immobili in esame, con la sola eccezione del comparabile "Ca" ove si è valutato un livello "tra scadente e normale", a causa dell'ingresso all'unità abitativa, posizionato nel locale adibito a cucina e dalla presenza al piano primo di una camera con funzione anche di disimpegno verso altri locali.

5.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

5.4 Tabella test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito

all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_I , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_I , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Considerando le quotazioni OMI, il valore di C'' è stato determinato dalla differenza del valore massimo tra lo stato ottimo e lo stato normale dei valori OMI relativi alla tipologia edilizia "Ville e Villini" zona "R1 - ZONA AGRICOLA ALTA MONTAGNA (R.A. N. 1) - INTERO TERRITORIO COMUNALE", ossia pari a $C'' = 240 \text{ €/mq}$ ($1.100 \text{ €/mq} - 860 \text{ €/mq}$).

Il valore di C' , in mancanza delle quotazioni dello stato scadente e riferendosi al costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale è stato determinato consultando il "Prezzario delle Opere Edili - Edizione DEI 2024": per la tipologia edilizia residenziale "B3 - Edilizia residenziale di tipo economico - Ville a schiera industrializzate" sommando le voci inerenti opere di isolamento, intonaci, tavolati, coperture, lattonerie, canne fumarie, fognature, rivestimenti, zoccolini, impianti opere in ferro e legno, incrementando tale valore del 30% per considerare gli oneri e le spese tecniche, ottenendo un costo approssimato pari a 755,00 €/mq, necessario per

portare l'immobile dallo stato scadente a ottimo e quantificando così $C' = 378,00$ €/mq

5.5 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

5.6 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Per le caratteristiche prese in esame quali: "localizzazione di dettaglio dell'edificio" (10,9%), "orientamento prevalente dell'uiu" (1,5%), "qualità distributiva" (1,6%) e "numero di WC" (7,3%), i fattori di aggiustamento, assunti in percentuale, sono stati ricavati dallo studio "Prezzi Impliciti delle Caratteristiche Immobiliari da utilizzare nell'approccio di mercato per il Settore Residenziale" realizzato da quest'Ufficio, applicato alle zone di fascia periferica, del capoluogo e del resto della provincia di Pavia e prive di immobili di nuova costruzione.

Pur essendo lo studio relativo ad unità residenziale all'interno di edifici multipiano, si è ritenuto di poterlo applicare anche alle abitazioni in villino.

5.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (ΔP_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{\text{Ci}} + \sum \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

In merito agli immobili presi in comparazione, "TABELLA A.1 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE" e per quelli oggetto di stima "TABELLA A.2 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE - SUBJECT", si evidenzia che per quanto concerne la valorizzazione degli stessi, si sono utilizzati, sia in riferimento all'epoca atto di compravendita dei comparable, che all'epoca di stima dei *subject*, i valori OMI della tipologia edilizia "ville e villini" e che i *subject*, sono accatastati come due unità distinte e da considerarsi come classici appartamenti in villa, ma attualmente, grazie alle opere effettuate a cura e spese del gestore del campeggio risultano come un'unica unità (il tutto meglio descritto al punto "2.1.1 Caratteristiche delle unità immobiliari"), in entrambi i casi è stato valutato coerente ricomprendersi gli immobili nella tipologia edilizia "ville e villini"; infine, nella valorizzazione del comparable "Cc", riscontrata la mancanza della tipologia edilizia prescelta nella zona "B1 - CENTRALE" ove ubicato, si è stabilito di utilizzare i valori presenti per tipologia "ville e villini" nella zona "R1 - ZONA AGRICOLA ALTA MONTAGNA (R.A. N. 1) - INTERO TERRITORIO COMUNALE", in coerenza con tutti i valori OMI utilizzati nel metodo di stima.

Riscontrata la mancanza di atti di compravendita, nell'ultimo triennio, relativi ad immobili simili a quelli oggetto di stima e nel comune ove ubicati, Santa Margherita di Staffora, la ricerca è stata allargata ai comuni limitrofi, facenti parte

della zona denominata "alto Oltrepò pavese", nello specifico, Rocca Susella, Borgo Priolo, Fortunago e Ponte Nizza, in conseguenza si è allargata anche l'alea estimale, portandola dall'ordinaria percentuale del 10% al 15%.

TABELLA A.1 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (Ci = comparables)								
Residenziale/Uffici e studi professionali		Ca		Cb		Cc		Cd		
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita	
	Estremi		Notaio Federico Montagna Repertorio: 4465 / 3709		Notaio Maurizio De Blasi Repertorio: 76922 / 35738		Notaio Marco Marchetti Repertorio: 41842 / 18160		Notaio Francesca Gasparro Repertorio: 32997 / 22790	
	Prezzo o valore assunto (€)		144.900,00		140.000,00		120.000,00		82.200,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2024		2/2022		1/2022		2/2023	
	Comune		ROCCA SUSELLA		BORGIO PRIOLIO		FORTUNAGO		PONTE NIZZA	
	Indirizzo	Toponimo	Frazione Gaminara		Frazione Olesi		Via Roma		Via San Ponzio	
		Numero civico	35		SNC		5		18	
	Catastali	Sezione	-		A		-		B	
		Foglio	19		5		5		4	
		Particelle	128		378		478		261	
		Subalterno	1 - 2		2 - 3		1 - 2		-	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		R1		R1		B1		R1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	750,00		740,00		740,00		750,00	
		Massimo €/m ²	850,00		840,00		840,00		850,00	
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	760,00		760,00		760,00		760,00	
		Massimo €/m ²	860,00		860,00		860,00		860,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	161,80	Superficie in m ²	167,5	Superficie in m ²	136,00	Superficie in m ²	107,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Orientamento prevalente dell'uiu		SE-SO		SE-SO		S		SE-SO	
	Numero WC		Due		Due		Uno		Due	
	Qualità distributiva		Tra scadente e normale		Normale		Normale		Normale	

TABELLA A.2 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE - SUBJECT

Segmento del mercato immobiliare		IMMOBILI IN STIMA (S. = subject)	
Residenziale/Uffici e studi professionali		S1	S2
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2025	1/2025
	Comune	Santa Margherita di Staffora	Santa Margherita di Staffora
	Indirizzo	Toponimo	Località Pian del Lago
		Civico/Interno	-
	Catastali	Sezione	A
		Foglio	11
		Part.Ille	270
		Subalterno	1
			2
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	R1	R1
	Superficie interna netta in m ²	-	
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	760,00
		Massimo €/m ²	860,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	132,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	
	Numero WC	Uno	
	Qualità distributiva	Normale	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITÀ'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	R1	R1	B1	R1	Santa Margherita di Staffora - R1	
Prezzo rilevato	144.900,00	140.000,00	120.000,00	82.200,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{euro/m}^2 0$	760,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2024	2/2022	1/2022	2/2023	$V_{OMI} \text{ max} = \text{euro/m}^2 0$
	Valore centrale OMI (euro/m ²)(zona ed epoca comparabile)	800,00	790,00	790,00	800,00	$C' (\text{euro/m}^2)(\text{da scadente a normale})$
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V_{OMI} epoca stima/ V_{OMI} epoca comparable)	1,01	1,03	1,03	1,01	$C'' (\text{euro/m}^2)(\text{da normale a ottimo})$
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparable all'epoca stima)	810,00	810,00	810,00	810,00	Epoca stima: 1/2025
	Coefficiente localizz. Kli (all'epoca della stima) (V_{OMI} zona subject / V_{OMI} zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata S_{ref} (m ²)	161,80	167,50	136,00	107,00	132,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	895,55	835,82	882,35	768,22	Prezzo min. ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$)	382,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_c \times k_e \times k_l$ (euro/m ²)	906,74	856,98	904,69	777,83	Prezzo max ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI} \text{ max} + C''$)	1.100,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_c \times S_r$ (euro)	146.711,25	143.544,30	123.037,97	83.227,50	$p_{c, \text{min}} = \text{euro}$	777,83
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI		

TABELLA C.1 - DATI COMPARABLES

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	161,80	Superficie in m ²	167,50	Superficie in m ²	136,00	Superficie in m ²	107,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	S	4,00	SE-SO	3,00
c4	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00
c5	Qualità distributiva	Tra scadente e normale	1,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00

TABELLA C.2 - DATI - SUBJECT

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Immobile in stima S1		Immobile in stima S2	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	132,00	Superficie in m ²	140,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Degradata	0,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00
c4	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00
c5	Qualità distributiva	Normale	2,00	Normale	2,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

N. ordine	CARATTERISTICHE Nome	Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
					Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p _{ci}	euro/m ²	1,000	777,83	777,83	777,83	777,83
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,109	15.991,53	15.646,33	13.411,14	9.071,80
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3 x P'ci	€	0,015	2.200,67	2.153,16	1.845,57	1.248,41
c4	Numero WC	Kc4 x P'ci	€	0,073	10.709,92	10.478,73	8.981,77	6.075,61
c5	Qualità distributiva	Kc5 x P'ci	€	0,016	2.347,38	2.296,71	1.968,61	1.331,64

TABELLA E.1 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-29,80	-23.179,25	-35,50	-27.612,86	-4,00	-3.111,31	25,00	19.445,68	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-2,00	-31.983,05	-2,00	-31.292,66	-2,00	-26.822,28	-2,00	18.143,59	
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-2.200,67	-1,00	-2.153,16	-2,00	-3.691,14	-1,00	-1.248,41	
c4	Numero WC	-1,00	-10.709,92	-1,00	-10.478,73	0,00	0,00	-1,00	-6.075,61	
c5	Qualità distributiva	1,00	2.347,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-65.725,51		-71.537,42		-33.624,73		-6.021,94		
	P'C	146.711,25		143.544,30		123.037,97		83.227,50		
	P'C + $\sum \Delta P$	80.985,74		72.006,88		89.413,25		77.205,56		
1^ SINTESI	pC corretto	613,53		545,51		677,37		584,89		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)
	Δ medio%	1,36%		-9,88%		11,90%		-3,37%		% di scostamento accettato
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)
										79.902,24

TABELLA E.2 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-21,80	-16.956,63	-27,50	-21.390,25	4,00	3.111,31	33,00	25.668,29		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-2,00	-31.983,05	-2,00	-31.292,66	-2,00	-26.822,28	-2,00	-18.143,59		
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	-1,00	-2.200,67	-1,00	-2.153,16	-2,00	-3.691,14	-1,00	-1.248,41		
c4	Numero WC	-1,00	-10.709,92	-1,00	-10.478,73	0,00	0,00	-1,00	-6.075,61		
c5	Qualità distributiva	1,00	2.347,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-59.502,89		-65.314,80		-27.402,11		200,68			
	P'C	146.711,25		143.544,30		123.037,97		83.227,50			
	P'C + $\sum \Delta P$	87.208,36		78.229,50		95.635,87		83.428,18			
1^ SINTESI	pC corretto	622,92		558,78		683,11		595,92		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	
	$\Delta_{\text{medio}}\%$	1,26%		-9,17%		11,04%		-3,13%		% di scostamento accettato	
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	
										86.125,20	

ULTERIORI ELABORAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE STIMATO

SUBJECT 1 (FABBRICATO ORDINARIO)

L'analisi tecnico legale, come descritto in precedenza, ha fatto emergere nell'oggetto in valutazione situazioni di difformità, sanabili mediante attività onerose, che diminuiscono il valore determinato e che non è stato possibile considerare all'interno del procedimento estimativo.

Pertanto, l'importo complessivo da sostenere è pari a € 1.400,00

Detto importo è comprensivo delle pratiche edilizie e catastali necessarie, e delle relative sanzioni.

ASSUNZIONI - SUBJECT 1

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT 1: ABITAZIONE - SANTA MARGHERITA DI STAFFORA - LOCALITÀ PIAN DEL LAGO, SNC

In conclusione, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, sanate le difformità risulta € 79.902,24 - €1.400,00= € 78.502,24, che espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

Valore della Piena Proprietà (€)	78.500,00
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

ULTERIORI ELABORAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE STIMATO SUBJECT 2 (FABBRICATO ORDINARIO)

L'analisi tecnico legale, come descritto in precedenza, ha fatto emergere nell'oggetto in valutazione situazioni di difformità, sanabili mediante attività onerose, che diminuiscono il valore determinato e che non è stato possibile considerare all'interno del procedimento estimativo.

Pertanto, l'importo complessivo da sostenere è pari a € 1.400,00

Detto importo è comprensivo delle pratiche edilizie e catastali necessarie, e delle relative sanzioni.

ASSUNZIONI - SUBJECT 2

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT 2: ABITAZIONE - SANTA MARGHERITA DI STAFFORA - LOCALITÀ PIAN DEL LAGO, SNC

In conclusione, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, sanate le difformità, risulta € 86.125,20 - € 1.400,00 = € 84.725,20, che espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

Valore della Piena Proprietà (€)	84.700,00
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Come già indicato al cap. 4.3 e al cap. 4.3.2, gli importi stimati riferiti alle due unità abitative hanno un carattere puramente orientativo, non sostitutivo della stima principale.

6. Procedimento con metodo di stima di tipo finanziario “*Discounted Cash Flow Analysis* o DCFA” - oggetto della stima: struttura campeggio – sito in Santa Margherita di Staffora – Località Pian del Lago

Con riferimento allo scopo della stima, ai fini di determinare l'attuale capacità ricettiva del campeggio, si considerano le evidenze e le risultanze precedentemente descritte ai punti “3 Descrizione tecnico-legale” e “3.5 Risultati analisi tecnico-legale”, dove si evince la necessità di adeguamento alla normativa vigente dei box di adduzione di energia elettrica delle piazzole e la “non conformità” edilizia e urbanistica delle casette e/o bungalow attualmente presenti.

Si procede nella seguente valutazione stimando il compendio immobiliare in oggetto in previsione del futuro adeguamento normativo, quantificandone i costi al punto “6.6 Costo tecnico sostituzione box adduzione energia elettrica piazzole” e considerando la capacità ricettiva composta dalle sole piazzole per un totale di n. 200; si evidenzia che il PGT del comune di Santa Margherita di Staffora non consente la regolarizzazione delle casette stabilmente ancorate al terreno e insistenti sulle relative aree (piazzole contrattualizzate), per quanto concerne la relativa demolizione si rimanda ad eventuali accordi tra parti.

Nell'applicazione della presente metodologia di stima verranno ricomprese le due unità abitative descritte al capitolo “2.1.1 Caratteristiche delle unità immobiliari”, facenti parte del fabbricato che attualmente è integrato nel campeggio e destinato alla residenza del gestore e reception della struttura ricettiva.

A fronte di tale scelta si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards* (IVS 1 3.1) e *European Valuation Standards* (EVS S4.10)” (dal Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Franco Angeli editore).

Il criterio del valore di mercato, come già indicato al cap. 4.1, è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare, la potenzialità del compendio oggetto di stima e la disponibilità dei dati economici, vista la specificità dell'operazione immobiliare, non è possibile utilizzare gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato, ossia il metodo sintetico comparativo o quello analitico. È evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni non ha nulla a che vedere con quello del libero mercato. Impostare dunque un'analisi comparativa, tanto nel procedimento sintetico quanto in quello analitico, è operazione non priva di difficoltà mancando gli elementi di paragone.

Pertanto, l'approccio estimativo della presente perizia è di tipo finanziario, sviluppato col "metodo dei flussi di cassa attualizzati" *Discounted Cash Flow Analysis o DCFA*, che definisce il valore di un immobile come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili.

Nel caso in analisi, per l'obiettivo di alienazione del bene, occorre considerare principalmente il risultato che deriva da un attento "*business plan*", dove viene definita chiaramente la visione del *camping* da parte di un "imprenditore ordinario", dopo una attenta analisi del mercato locale, redigendo un piano economico-finanziario adeguato, che preveda anche scenari alternativi, positivi o negativi, in caso maggior flusso o minor flusso. Il contesto che ne scaturisce individua, come principale e possibile elemento di appetibilità per l'alienazione del bene, la capacità ricettiva e i servizi accessori che il campeggio può offrire, il tutto indirizzante sull'approccio estimativo finanziario e nel rispetto dell'articolato quadro normativo vigente, a tal proposito si riportano definizioni e estremi normativa e a livello regionale:

- I campi rientrano nella categoria delle "Strutture ricettive non alberghiere" e nella relativa sottocategoria "strutture all'aria aperta": comprendono campi (ospitalità offerta prevalentemente in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento

mobili di proprietà di turisti), villaggi turistici (ospitalità offerta prevalentemente in allestimenti messi a disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili) e aree di sosta (esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue).

- LEGGE REGIONALE 26 maggio 2008, n. 16 Norme per la tutela e la regolamentazione dei campeggi e dei soggiorni didattico-educativi nel territorio della Regione Lombardia. (GU 3a Serie Speciale - Regioni n.9 del 28-02-2009)
- Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 - Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo (BURL n. 40, suppl. del 02 Ottobre 2015)
- Regolamento regionale 19 gennaio 2018 - n. 3: Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 «Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo» pubblicato sul BURL Supplemento n. 4 - Martedì 23 gennaio 2018

Il DCFA si basa sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione del bene immobiliare, all'interno di un orizzonte temporale definito. I flussi di cassa dell'investimento (ricavi e costi), opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono insieme al presumibile valore finale di uscita con accertamento dei *Free Cash Flow* "normali" e "sostenibili in perpetuo", il valore di mercato al quale l'investitore è disponibile ad acquistare il bene, nel caso in cui la sommatoria dei flussi netti attualizzati sia positiva e quindi generi un valore aggiunto relativamente al bene. Qualora invece la sommatoria dei flussi dovesse produrre un valore negativo, l'operazione consumerebbe risorse, provocherebbe il depauperamento del bene e quindi non risulterebbe conveniente investire nel progetto. In tal caso il tasso di redditività dell'investimento è inferiore al costo del suo finanziamento, e indica l'incapacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altri ulteriori scopi.

Nella fattispecie occorre tener presente che l'entità "campeggio", si presenta come una combinazione in cui coesistono una componente immobiliare (costi-

tuita dai fabbricati come beni strumentali) ed un'attività di impresa (caratterizzata dal soddisfacimento di esigenze personali) capace di produrre reddito (rappresentata dalla gestione del bene).

Gli investimenti in strutture turistiche sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità legata al fatto che una tale struttura, una volta realizzata, risulta difficilmente adattabile a ulteriori e successive trasformazioni, anche in relazione al vincolo di destinazione urbanistica. È importante tenere conto che la gestione di un campeggio è un'attività a ciclo stagionale quindi i periodi di investimento più significativi saranno in previsione della stagione alta, ma anche la manutenzione e il miglioramento continuo richiedono un'attenzione costante durante tutto l'anno.

Pertanto, un operatore ordinario nel decidere di dar corso all'investimento non può prescindere dalla verifica dei limiti di convenienza e della massimizzazione della redditività. Ne deriva che la valutazione di un immobile destinato ad attività di campeggio deve necessariamente tener conto delle prospettive reddituali che scaturiscono dalla gestione di una tale attività economica. Nella presente stima il campeggio nel suo complesso risulta coincidente con uno stato conservativo non adeguato agli odierni standards previsti per strutture turistiche di pari livello, come meglio specificato in precedenza ed in riferimento ai box di adduzione energia elettrica delle piazzole.

La valutazione del reddito di una tale struttura è legata alla capacità, da parte dell'impresa di carattere turistico, di dispiegare un fatturato.

Si sono rese necessarie, pertanto, delle indagini comparative volte al reperimento di dati relativi ad altri immobili adibiti a campeggio, con caratteristiche ricettive simili alla struttura in esame, di capienza comparabile (per numero di piazzole) e ubicati nell'omogeneo ambito provinciale.

Durante il periodo di adeguamento (individuato in 1 anno) il complesso immobiliare non è in grado di produrre redditi e, a lavori ultimati, sarà necessario un periodo di avviamento per portare il tasso di occupazione ai valori rilevati per le altre strutture assimilabili. Infatti, si deve necessariamente tener conto del fatto che vi è un periodo di incertezza sulla futura ricollocazione del bene sul mercato, che è funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile (ubicazione, dimensione, affittanza, fungibilità).

Tuttavia, il settore dei campeggi nella provincia pavese, come da indagini di mercato, risulta attivo solo in alcune specifiche zone, per quanto riguarda l'alto

Oltrepò la struttura in esame è unica per dimensioni e prospettive di servizi offerti che può portare ad ipotizzare una costante crescita della domanda, influenzata anche dall'attrattivit  paesaggistica e naturalistica caratterizzante l'alto Oltrep  Pavese; a completamento delle potenzialit  della struttura e a confortare uno scenario positivo a livello di introiti, si evidenzia che, la precedente gestione della struttura, di recente cessazione attivit  (vedasi punto "3.3 Situazione locativa"), godeva di una clientela storica.

Questo si traduce, in termini economici, con la previsione di un orizzonte temporale alquanto ridotto, di un anno prima che si possa realizzare il conseguimento del "fatturato potenziale" stimato a regime.

6.1 Attualizzazione dei flussi di cassa

Al fine di procedere ad una chiara esposizione dei passaggi necessari all'applicazione del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa si propone qui di seguito la relativa formula generale del valore:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

dove il valore finale V_f , essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno $n+1$ attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} \times r}$$

dove "k" indica il tasso di attualizzazione e "r" il tasso di capitalizzazione finale.

Nel caso in esame, al fine di applicare il procedimento, s'ipotizza uno scenario nel quale un investitore, acquistato l'immobile, contratta un canone pari a quello potenziale di mercato ed   disponibile, infine, a ritrarsi dall'investimento mediante alienazione dell'immobile reso nuovamente appetibile per gli investitori, dopo un certo numero di anni. Il procedimento di stima in oggetto   basato quindi sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione economica del complesso immobiliare (distinta dalla gestione operativa dell'attivit  di campeggio a cui   adibito) all'interno di un orizzonte temporale definito, al fine di determinare i flussi di cassa

dell'investimento che, opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di realizzo, il valore di mercato al quale egli è disponibile ad acquistare il bene.

Poiché, come è prassi consolidata nel settore, il canone annuo è commisurato ai fatturati lordi della gestione dell'attività, le fasi in cui si articola il procedimento, cui sono dedicati i paragrafi che seguono, risultano essere in ordine logico:

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione dell'attività ricettiva;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;
- determinazione dei costi annui dell'investimento;
- determinazione dei flussi di cassa dell'investimento;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

6.2 Definizione dell'orizzonte temporale di interesse

Assumendo come tempo t_0 quello dell'acquisto dell'immobile da parte dell'investitore, si ipotizza un periodo di dieci anni necessario per l'adeguamento impianto e per portare a scadenza il contratto di affitto a cui si aggiunge un periodo di un anno per rinegoziare il canone riallineandolo a quello di mercato e rientrare dall'investimento alienando l'immobile. Pertanto, l'orizzonte temporale complessivo è di undici anni a partire dalla data di acquisto, convenzionalmente fissata all'attualità. Nello specifico, il fattore tempo (n) è legato ad un *timing* che va dall'adeguamento impianto e alla vendita passando per un periodo di locazione. Il periodo fissato nel caso in esame come già anticipato è di 11 anni a partire dal 2° semestre 2025, apparentemente un tempo piuttosto lungo per la significatività delle variabili. Esso può tuttavia trovare giustificazione nell'articolazione dei flussi, distribuiti tra il periodo necessario l'adeguamento impianto (1 anno), in coerenza al progetto ipotizzato e a quello di gestione (altri 10 anni comprendenti il contratto di locazione e vendita dell'immobile).

Bisogna ipotizzare le modalità con le quali nell'operazione immobiliare, ordinaria, si procede all'adeguamento impianto adduzione energia elettrica delle piazze, in particolare con riferimento alla tempistica si distinguono le seguenti fasi del processo produttivo edilizio:

- 6 mesi – iter burocratico/progettuale.
- 6 mesi – realizzazione adeguamento impiantistico.
- 10 anni – locazioni e vendita finale.

Per quanto specificato in precedenza, l'iter burocratico e i tempi di realizzazione individuati risultano in linea con operazioni immobiliari di tenore ordinario.

All'interno di ciascuna delle tre fasi sono poi contenute le ulteriori date di erogazione e/o acquisizione dei capitali la cui individuazione è possibile solo a valle dell'analisi di dettaglio dei fattori produttivi elementari che intervengono nel processo e di cui tali capitali rappresentano il costo/ricavo.

Nella fattispecie si assume:

n1 = un semestre in cui vengono considerati per intero i costi relativi 2/6 delle spese tecniche e generali;

n2 = un semestre in cui vengono considerati per intero di smantellamento attuali colonne di adduzione e fornitura con posa in opera delle nuove, la restante parte delle spese tecniche e delle spese generali (4/6);

n3 = dieci anni in cui vengono considerati i ricavi da locazione e vendita con le spese di commercializzazione relative alla vendita, l'accantonamento per le manutenzioni (percentualmente sul costo di manutenzione/ristrutturazione comprensivo delle "spese tecniche" e "spese generali" con un incremento pari al solo tasso di inflazione programmato), le restanti spese di assicurazione e le spese di amministrazione (percentualmente ai ricavi annuali).

6.3 Fatturati lordi annui della gestione "Campeggio"

In proposito, si riporta stralcio dell'articolo pubblicato sul sito web della "Confcommercio - Imprese per l'Italia" del 29/10/2024, intitolato "Turismo open: è "boom", segno più per arrivi e presenze" e relativo al primo Forum di Faita (Federazione delle Associazioni Italiane dei complessi turistico ricettivi all'Aria aperta) Federcamping tenutosi a Roma.

"Il turismo all'aria aperta - ha sottolineato durante la cerimonia di inaugurazione il vicepresidente del Senato, Gian Marco Centinaio - rappresenta una risposta importante all'*overtourism* che congestionava i centri storici".

"Le maggiori performance si registrano nel Nordest, ma in tutta Italia sono in atto un'espansione e un'evoluzione in termini qualitativi senza precedenti. Risultati che si debbono attribuire agli investimenti realizzati dalle imprese su tutti i fronti, compreso quello dell'inclusività", ha affermato da parte sua Alberto Granzotto, presidente di Faita Federcamping.

Il focus effettuato sulla regione lombarda ha evidenziato che, nel 2024, dal 28 marzo al 27 settembre, si sono registrati risultati simili al 2023, considerato un

anno eccellente. L'inizio della stagione ha visto una leggera flessione nell'occupazione delle strutture, scesa dello 0,9% a causa del maltempo di aprile e maggio. I risultati migliori si sono ottenuti tra luglio e inizio settembre, con punte del 94% di occupazione tra il 14 luglio e il 16 agosto.

La maggior parte degli ospiti proviene sempre dalla Germania (53%, in aumento del 2% rispetto al 2023), seguita dai Paesi Bassi (20,6%) e dall'Italia (8%), in calo del 2%. I turisti polacchi continuano a crescere, guadagnando un punto percentuale. La durata media delle prenotazioni è guidata dai Paesi Bassi, con quasi 12 giorni, seguiti da Belgio (11 giorni), Germania (10 giorni) e Regno Unito (9 giorni). Gli svizzeri e i polacchi soggiornano una settimana, mentre gli italiani si fermano meno di 5 giorni. Le tipologie di alloggio più richieste sono le piazzole, i caravan e le casette mobili, che registrano soggiorni più lunghi rispetto a bungalow e villette.

"Quest'anno - ha commentato Luciano Bettiga, presidente di Faita Lombardia - arrivi e presenze sono stati in linea con quelli del 2023, con una costante crescita delle presenze e dei fatturati. Il successo di questi anni deriva da investimenti nel 'green' e nell'inclusività: le strutture hanno adottato pannelli fotovoltaici, auto elettriche, iniziato a riciclare l'acqua delle piscine e implementato sistemi di risparmio energetico, utilizzando anche materiali sempre più sostenibili".

Analizzando il campeggio in stima, e da ricerche effettuate dall'ufficio, si è desunto che, il prezzo delle piazzole nei campeggi non è stabilito da leggi o regolamenti nazionali, ma viene determinato dalle singole strutture e possono variare in base a diversi fattori, come la stagione, la dimensione della piazzola, i servizi inclusi e la categoria del campeggio (stelle); si riportano alcuni elementi che possono influenzarne il prezzo:

- Stagionalità: i prezzi tendono ad essere più alti durante l'alta stagione (nel nostro caso da giugno a settembre) e più bassi durante la bassa stagione (nel nostro caso da gennaio a maggio e da ottobre a dicembre).
- Dimensioni della piazzola: piazzole più grandi, adatte a camper e roulotte più grandi, o con maggiore spazio a disposizione, possono avere un costo maggiore.
- Servizi inclusi: campeggi con servizi aggiuntivi come piscina, animazione, ristorante, possono applicare tariffe più elevate rispetto a campeggi più semplici.
- categoria del campeggio: i campeggi a 4 o 5 stelle, con maggiori servizi e comfort, tendono ad avere prezzi più alti rispetto ai campeggi a 2 o 3 stelle.

Si sono consultate le pagine web specializzate e dedicate ai campeggi nelle vicinanze del *subject*, ed anche se ubicati in diverse regioni, ponendo a confronto i dati rilevati, si è riscontrato un leggero disallineamento dei prezzi e dei servizi offerti.

I servizi e i prezzi specifici relativi all'annualità 2024, pubblicati sul sito web del *subject* (<https://info459743.wixsite.com/campeggiostaffora>) risultano i seguenti:

Informazioni sul campeggio

Il campeggio sorge su un pianoro naturale chiamato Pian del Lago nel cuore della Alta Valle Staffora. Circondato da fitti boschi di pini, castagni e querce, si trova in una posizione particolarmente felice perché soleggiata in ogni stagione dell'anno. L'altitudine di quasi 800 metri, l'aria salubre dell'alto Appennino, rendono questo luogo particolarmente apprezzabile per ogni fascia d'età. Piazzole ampie prati verdi, natura incantata, Bar caffetteria, market di generi vari e prodotti locali (servizio completo attivo in estate) lavatrici, camper services, sala bigliardo, pingpong, calcetti, AirHokey, salone ritrovo, Beachvolley, calcetto, campo bocce, Kinderheim* per bambini 0/6 anni, parco giochi, Palestra sala fitness, Tiro con l'arco con 22 piazzole nel bosco, pineta e prati inerbarati. **WIFI GRATUITO nella ZONA BAR per i clienti registrati**

Prezzi giornalieri 2024 (accesso agli itineranti dal 05/04 al 30/10 2024)

BAMBINI 0/3 anni	gratis
BAMBINI 0/10 anni non compiuti	: 4,00
ADULTI	: 7,00

PIAZZOLA (ampia) per : camper/tenda/ roulotte + auto(nel parcheggio interno) 9.00
ATTACCO LUCE da 3 a 6 amper : 4.00
Seconda Auto : 4,00 / Seconda Moto: 3,00
CANE : 3,00 *
DOCCE: a Gettone 0.80

Forfait annuali 2024

CASEMOBILI IN AFFITTO (solo annuali) : da € 2.500,00 a 3.200,00
PIAZZOLA SEMPLICE : 1670,00
PIAZZOLA CON ALLACCI (fognatura e acqua pot.) : 1876,00
(sui forfait sono da aggiungere i consumi di luce e gas)

.....

- si accettano solo cani di piccola taglia e non più di uno per nucleo familiare
(consultare il REGOLAMENTO punto 8/9)

- nel periodo invernale l'erogazione di acqua corrente nelle casette è sospeso per temperature sotto lo zero

- il forfait comprende: fino a 5 persone, 1 posto auto in parcheggio interno , l'uso dei servizi

Al fine di allineare il listino prezzi al mercato vigente, si sono effettuate indagini relative ai prezzi utilizzati da altri campeggi posti nelle vicinanze, con caratteristiche simili al *subject*.

Si riportano i listini prezzi di 3 campeggi, ubicati entro i 70 km dal *subject*, nella regione dell'Emilia-Romagna in provincia di Piacenza, pubblicati sui portali di riferimento:

Prezzi giornalieri Campeggio Ponte Barberino <u>APERTURA AGLI OSPITI ITINERANTI (CAMPER, CARAVAN E TENDE) DA SABATO 12 APRILE A DOMENICA 14 SETTEMBRE* 2025.</u> PRIMA DEL 18-05 E DOPO IL 07-09 SIAPPLICANO LE TARIFFE DI BASSA STAGIONE SCONTATE DEL 20% * DOPO TALE DATA E' PREVISTA APERTURA AREA SOSTA CAMPER CON ELETTRICITA', WC KIMIK, TOILETTES (INFO IN CAMPING)		CAMPING LE ROSSANE 29023 Farini (PC) TARIFFE CAMPING			
PREZZI PRICE EURO €	BASSA STAGIONE LOW SEASON	MEDIA STAGIONE MID SEASON	ALTA STAGIONE HIGH SEASON		
DATA DATE	12/04>POOL OPEN POOL CLOSES>28/09	POOL OPEN>11/07 18/08>POOL CLOSES	12/07 > 17/08		
ADULT	5,00	8,00	9,50		
CHILD 3/12	4,00	5,00	7,00		
CARAVAN	8,00	9,00	11,00		
TENT	8,00	9,00	11,00		
CAMPER	8,00	10,00	12,00		
AUTO	3,00	4,00	4,00		
MOTO	2,00	3,00	3,00		
ELECTR.	3,00	3,00	3,00		
DOG	3,00	3,00	5,00		

Fonte: www.campaggiopontebarberino.com

BASSA	ALTA
19/05>01/08	02/08>24/08
25/08>07/09	

ADULTI	€ 7,00	9,00
BAMBINI (da 3 a 12 anni)	€ 5,00	7,00
TENDA/CARAVAN	€ 10,00	12,00
CAMPER	€ 11,00	14,00
MOTO	€ 2,00	3,00
AUTO	€ 3,00	4,00
CANE*	€ 4,00	4,00**
ELETTRICITA'	€ 3,00	3,00

Fonte: www.rivercamping.it

i prezzi rilevati risultano mediamente superiori a quelli applicati dal campeggio in stima.

Premesso che per le motivazioni esposte in precedenza al punto "3.5 Risultati analisi tecnico-legale", non verranno considerate ai fini della stima le cassette/bungalow, e le circa n. 20 case mobili presenti nel campeggio di proprietà del gestore GECAMP, in conseguenza, le 110 aree su cui insistono, saranno stimate come semplici piazzole attrezzate, e come indicato al punto "2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari" il computo totale delle piazzole su cui si baserà la capacità ricettiva del campeggio, risulta pari n. 200.

Sulla scorta delle informazioni assunte in sede di sopralluogo:

- ALTA STAGIONE (mesi da giugno a settembre) conta una presenza di campeggiatori, concentrata nelle due settimane a cavallo di Ferragosto. Per tutto il restante periodo la frequentazione del *camping* si limita al fine settimana;
- BASSA STAGIONE (mesi da gennaio a maggio e da ottobre a dicembre) conta una presenza di campeggiatori, concentrata esclusivamente nel fine settimana;

Ipotizzando l'afflusso di clienti in relazione alle stagionalità e considerando gli imprevisti (cancellazioni delle prenotazioni), e mediamente una presenza di n. 3 persone per piazzola (capacità massima *camping* n. 600 persone), con una incidenza in percentuale pari all'80% di adulti e al 20% di bambini, e prendendo in esame l'incidenza della fruizione dei servizi aggiuntivi offerti, il tutto riferito ai prezzi medi rilevati dall'indagine di mercato, considerati in linea con il mercato attuale, e riferendoci ai dati forniti dalle stime effettuate da CISET (Università Cà Foscari) e FAITA Federcamping che prevedono per l'annualità in corso 73 milioni di presenze, con una concentrazione nei mesi estivi di circa 55,8 milioni (76% circa), si sono ottenute le seguenti ipotesi di affluenza e entrate:

IPOTESI AFFLUENZE STAGIONALI					
PERSONE / PIAZZOLE					
persone a piazzola	3			ALTA STAGIONE	persone (n.)
piazzole totali	200			affluenza alta	570 95%
				affluenza bassa	450 75%
				BASSA STAGIONE	
				affluenza media	120 20%
Ripartizione affluenza	incidenza (%)	persone (n.)	piazzole (n.)	giorni (n.)	mezzi di trasporto animali (cani)
adulti alta stagione (ferragosto)	80%	456			
bambini alta stagione (ferragosto)	20%	114			
TOTALI		570	190	15	8550
adulti alta stagione (week-end)	80%	360			
bambini alta stagione (week-end)	20%	90			
TOTALI		450	150	30	13500
adulti bassa stagione	80%	96			
bambini bassa stagione	20%	24			
TOTALI		120	40	60	7200
Alta stagione					
collegamento luce piazzole (ferragosto)	80%		152	15	
collegamento luce piazzole (week-end)	80%		120	30	
Bassa stagione					
collegamento luce piazzole	80%		32	60	
Alta stagione					
docce adulti (ferragosto)	50%	228		15	
docce adulti (week-end)	50%	180		30	
docce bambini (ferragosto)	50%	57		15	
docce bambini (week-end)	50%	45		30	
Bassa stagione					
docce adulti (week-end)	50%	48		60	
docce bambini (week-end)	50%	12		60	
seconda auto alta stagione (ferragosto)	5%			15	10
seconda auto alta stagione (week-end)	5%			30	8
seconda auto bassa stagione (week-end)	5%			60	2
seconda moto alta stagione (ferragosto)	50%			15	95
seconda moto alta stagione (week-end)	50%			30	75
seconda moto bassa stagione (week-end)	25%			60	10
animali (cani) alta stagione (ferragosto)	30%			15	57
animali (cani) alta stagione (week-end)	30%			30	45
animali (cani) bassa stagione (week-end)	30%			60	12

IPOTESI ENTRATE						
ALTA STAGIONE		€/cad.	affluenza (n.)	piazzole (n.)	giorni (n.)	fatturato (€)
1 adulto (ferragosto)		9,00 €	456		15	61.560,00 €
adulto (week-end)		9,00 €	380		30	97.200,00 €
2 bambini da 3 a 10 anni (ferragosto)		6,00 €	114		15	10.260,00 €
bambini da 3 a 10 anni (week-end)		6,00 €	90		30	16.200,00 €
3 piazzola (ferragosto)		11,00 €		190	15	31.350,00 €
(camper/tenda/roulotte+parcheggio auto)						
4 piazzola (week-end)		11,00 €		150	30	49.500,00 €
(camper/tenda/roulotte+parcheggio auto)						
5 collegamento luce (ferragosto)		3,00 €		152	15	6.840,00 €
collegamento luce (week-end)		3,00 €		120	30	10.800,00 €
6 docce adulti (ferragosto)		0,80 €	228		15	2.736,00 €
docce adulti (week-end)		0,80 €	180		30	4.320,00 €
7 docce bambini (ferragosto)		0,80 €	57		15	855,00 €
docce bambini (week-end)		0,80 €	45		30	1.080,00 €
8 seconda auto alta stagione (ferragosto)		4,00 €	10		15	570,00 €
seconda auto alta stagione (week-end)		4,00 €	8		30	900,00 €
9 seconda moto alta stagione (ferragosto)		3,00 €	95		15	4.275,00 €
seconda moto alta stagione (week-end)		3,00 €	75		30	6.750,00 €
10 animali (cani) alta stagione (ferragosto)		3,00 €	57		15	2.565,00 €
animali (cani) alta stagione (week-end)		3,00 €	45		30	4.050,00 €
					TOTALE ALTA STAGIONE	311.811,00 €
BASSA STAGIONE		€/cad.	affluenza (n.)	piazzole (n.)	giorni (n.)	fatturato (€)
1 adulto (week-end)		6,50 €	96		60	37.440,00 €
2 bambini da 3 a 10 anni (week-end)		4,50 €	24		60	6.480,00 €
3 piazzola		9,50 €	40		60	22.800,00 €
(camper/tenda/roulotte+parcheggio auto)						
4 collegamento luce		4,00 €		32	60	7.680,00 €
5 docce adulti (week-end)		0,80 €	48		60	2.304,00 €
6 docce bambini (week-end)		0,80 €	12		60	576,00 €
7 seconda auto bassa stagione (week-end)		4,00 €	2		60	480,00 €
8 seconda moto bassa stagione (week-end)		3,00 €	10		60	1.800,00 €
9 animali (cani) bassa stagione (week-end)		3,00 €	12		60	2.160,00 €
					TOTALE BASSA STAGIONE	81.720,00 €
Ulteriori servizi offerti: affitti lavatrici, corrispettivi bar, vendita bombole, biliardo e giochi						incidenza (%)
						10,00%
						39.353,10 €
ENTRATE COMPLESSIVE						432.884,10 €
						Rendimento piazzole annuo
						2.164,42 €
						Rendimento giornaliero piazzola
						20,61 €
						Rendimento giornaliero piazzola al netto dell'IVA
						18,74 €

Per l'analisi effettuata, in considerazione dei servizi offerti, del parametro relativo alla capienza totale di piazzole e della relativa richiesta di affitto giornaliero, si ritiene che la struttura, adeguata alla normativa e riportata alla massima capienza, debba collocarsi su una fascia intermedia di mercato.

Si è ipotizzato, considerando le diverse tipologie di clienti, la stagionalità e i servizi aggiuntivi offerti, un fatturato complessivo pari a € 432.884,10.

Al fine di applicare il metodo DCFA e rapportare il fatturato all'unità piazzola si sono determinati:

Rendita potenziale piazzola pari a € 432.884,10 / 200 = €/anno 2.164,42, che rapportato ai giorni di affluenza ipotizzata risulta pari a € 2.164,42 / 105 = €/giorno 20,61, ottenendo infine un "rendimento giornaliero a piazzola" al netto dell'IVA 10% pari a €/giorno 18,74.

6.4 Determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento

Si definisce come ricavo lordo la percentuale del fatturato annuo della struttura ricettiva "campeggio" che potrebbe essere destinata al pagamento del canone di locazione. La "quota di profitto" (per precisione, la quota di fatturato) destinabile al pagamento della locazione varia sensibilmente in funzione della specifica tipologia della struttura ricettiva.

Da indagini effettuare da questo ufficio presso siti specializzati e/o produttori di software di *business plan* dedicati alla gestione di campeggi (articolo del 21/ giugno 2024 - www.bsness.com), il margine di redditività di un campeggio dipende dai costi operativi, dai costi di manutenzione e dalle spese generali.

Il margine di profitto netto di un campeggio può oscillare tra il 10% e il 30% del fatturato totale, ed in dettaglio:

- costi del personale: questo è uno dei principali costi operativi e può rappresentare tra il 20% e il 30% del fatturato, a seconda del numero di dipendenti e della loro qualifica.
- costi di manutenzione: include la manutenzione delle strutture, delle piazze e delle aree comuni, che può rappresentare un altro 10-15% del fatturato.
- spese generali: affitto del terreno (se non di proprietà), utenze, assicurazioni e altre spese operative possono rappresentare un ulteriore 10-20% del fatturato.

Dopo aver coperto tutti i costi, il margine di profitto netto, come anticipato, rimane generalmente tra il 10% e il 30% del fatturato, in misura inversamente proporzionale alla quantità e qualità di servizi erogati (una maggiore presenza di servizi accresce i costi indiretti, riducendo la percentuale di fatturato attribuibile all'immobile) e alla lunghezza complessiva del periodo annuo di apertura (strutture aperte per una durata più ampia registrano costi fissi più elevati e,

nei periodi in cui il tasso di riempimento declina, la quota di fatturato attribuibile all'immobile precipita).

A supporto dell'analisi, si è effettuata una ricerca anche per altre strutture ricettive presenti sul territorio nazionale, gli hotel, dove si è potuto riscontrare grazie alle pubblicazioni del "Presidente Centro Studi Federalberghi di Roma – Roberto Necci" (www.robertonecci.it) che la prassi consolidata e supportata da anni di analisi e confronto di contratti di locazione indica che il canone di affitto, per essere sostenibile, dovrebbe oscillare tra il 16% e il 22% del fatturato (media 19%). Questo intervallo rappresenta una media statistica ottenuta attraverso l'analisi di diverse realtà alberghiere in Italia, tenendo conto delle caratteristiche strutturali e della redditività media per categoria "analisi e confronto" con operatori e contratti sul mercato. Tuttavia, questa forbice va sempre contestualizzata rispetto alle potenzialità reali dell'hotel, al suo posizionamento nel mercato e alla qualità della struttura messa a disposizione dalla proprietà.

Nel caso del *camping* in esame, tenuto conto, delle ricerche effettuate da questo ufficio, considerate le pubblicazioni consultate, e l'analisi dei potenziali servizi offerti dal *subject*, si è assunto che la quota di fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone, si attesti sul 19%, valore ricompreso nelle forbici citate negli stralci degli articoli di riferimento.

Sulla base di tale ipotesi si sono calcolati, anno per anno, i ricavi lordi dell'investimento.

6.5 Determinazione dei costi annui lordi dell'investimento

In conseguenza dello scenario estimativo ipotizzato, vengono determinate qui di seguito, in termini di valore e di andamento temporale, le principali voci di costo dell'investimento, al fine di pervenire successivamente ai flussi di cassa netti da esso prodotti.

Si è tenuto conto delle indennità da attribuire all'avviamento attraverso il tasso di occupazione previsto per la tipologia di destinazione della struttura.

Avendo ipotizzato che il compendio deve essere adeguato (box di adduzione energia elettrica delle piazzole), per la determinazione del costo complessivo occorrerà ora determinare:

- costo sostituzione box energia elettrica;
- costo opere di tinteggiatura;
- spese tecniche;
- spese generali.

A cui si aggiungeranno i seguenti costi:

- spese di amministrazione;
- accantonamento per ammortamento e manutenzione;
- spese di assicurazione;
- tasse sull'immobile.

6.6 Costo tecnico sostituzione box adduzione energia elettrica piazzole

Prospettive di adeguamento

In relazione allo scopo della stima, alle caratteristiche e collocazione del bene, all'analisi delle possibili modalità di intervento appositamente previste dalla normativa vigente relativa agli impianti delle aree adibite a campeggio e meglio descritta al successivo punto dedicato, si ritiene pertinente la sostituzione delle n. 40 colonnine di adduzione energia elettrica, atte a servire le 200 piazzole del campeggio in valutazione.

Sulla base delle informazioni ottenute in sede di sopralluogo, tramite consultazione di tecnici abitati, e siti web di aziende fornitrice delle apparecchiature, è possibile delineare una previsione di adeguamento impiantistico.

Considerata la conformazione delle aree destinate a servizio ricettivo, non si ravvedono condizioni di impedimento a tale adeguamento.

Occorre sottolineare che tale ipotesi estimativa presenta degli aspetti particolari, legati alla molteplicità dei fattori da prendere in considerazione, meglio sviluppati nel proseguimento della stima.

Quadro normativo vigente per la prospettiva di adeguamento

Gli impianti elettrici nelle aree di campeggio, destinate all'alimentazione dei caravan, tende e case mobili, sono regolamentati dalla norma CEI 64-8 sez. 708. La nuova norma CEI 64-8, nella pubblicazione di luglio 2024, per migliorare la sicurezza degli utilizzatori, impone l'obbligo dell'utilizzo di prese interbloccate sulle colonnine per campeggio, necessarie ad impedire che i contatti delle prese siano accessibili.

Il sistema di interblocco ha altri vantaggi: obbliga ad un totale inserimento della spina nella presa evitando il surriscaldamento degli spinotti con fusione dei frutti, inoltre previene i rischi di sfiammate legati all'inserimento ed estrazione della spina sotto carico.

Altra novità introdotta dalla normativa riguarda il posizionamento della presa che "deve essere posta il più vicino possibile alla piazzola del caravan o della tenda da alimentare".

Si riporta di seguito il dettaglio delle specifiche tecniche, ammesse e non ammesse dal quadro normativo vigente, e desunte dal sito web di una ditta specializzata nella fornitura e posa in opera delle apparecchiature.

Tutte le piazzole per caravan o tende devono essere alimentate da almeno una presa. Le prese devono essere di tipo CEE P17 interbloccate.



NON AMMESSE

- *Spine civili*
- *Vanificano utilizzo sicuro dell'interblocco*
- *Moltiplicatore non ammesso*



AMMESSA

Presa CEE interbloccata

La normativa indica che ogni presa debba "essere posta il più vicino possibile alla piazzola del caravan o della tenda da alimentare".

Allo scopo di evitare pericoli dovuti all'uso di lunghi cavi di connessione, la colonnina deve avere al massimo 4 prese per lato, in ogni caso, premesso che la presa resti vicino alla piazzola, il numero di prese per colonnina non può essere superiore a 8. Le colonnine di alimentazione dovrebbero essere poste in modo da minimizzare la necessità di utilizzare prolunghe che attraversino i passaggi. Si riportano di seguito alcuni esempi di colonnine a 2 o 4 prese per alimentare piazzole disposte a schiera o fronte-retro.



NON AMMESSE

- *n. 6 prese su un unico lato*
- *Prese non interbloccate*

Versione 4 prese
in armadio



Versione 4 prese



Versione 2 prese



AMMESSE

- *max. n. 4 prese su un unico lato*
- *max. n. 8 prese su due lati*

Ogni presa deve essere protetta da un interruttore differenziale magnetotermico con Idn 0,03A ed almeno un dispositivo di sezionamento generale per ogni colonnina.



NON AMMESSO

- *n. 1 differenziale magnetotermico per più prese*

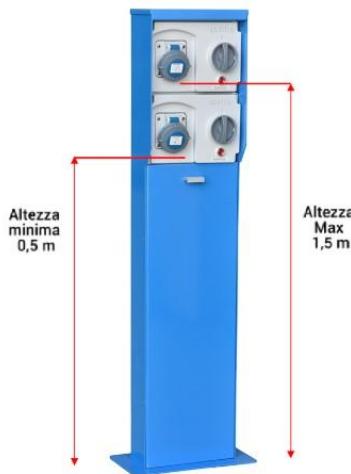


AMMESSI

- *n. 1 differenziale magnetotermico per ogni presa, montato all'interno della presa interbloccata, si aziona ruotando la manopola*

Il bordo inferiore delle prese della colonnina deve essere posizionato ad un'altezza dal suolo compresa tra minimo 0,5 m e 1,5 m.

In casi speciali, dovuti a condizioni ambientali come rischio di inondazione o pesante caduta di neve, l'altezza massima può superare 1,5 m.



Determinazione costo adeguamento alla normativa vigente

Al fine di quantificare i costi di adeguamento per adduzione energia elettrica, l'ufficio ha effettuato un'indagine consultando tecnici abilitati e produttori; considerata la vetustà e al fine di effettuare una mera sostituzione delle colonnine e non un'intera revisione di impianto, risultante certificato e revisionato con cadenza biennale (come dichiarato in sede di sopralluogo da parte del gestore campeggio GECAMP), è stato consigliato dai produttori sentiti, viste anche le previsioni normative, richiedenti la maggior vicinanza possibile alle piazzole, l'installazione di n. 50 colonnine a fronte delle n. 40 esistenti, e con un massimo di n. 4 prese in grado di fornire 4 A cad.; per la sola fornitura con relative certificazioni di conformità alla normativa vigente, il costo unitario indicato, compreso di IVA è pari a € 1.131,60 (€ 920 + IVA 23%).

La posa in opera delle colonnine è stata quantificata, consultando il "Prezziario delle opere Edili della Provincia di Pavia – 2024", di cui si riporta relativo stralcio:

F1.1	MANODOPERA		
Prezzi medi orari comprensivi di spese generali ed utili, per prestazioni effettuate durante l'orario normale di lavoro. I prezzi comprendono: la retribuzione contrattuale, gli oneri di legge e di fatto gravanti sulla mano d'opera e l'uso della normale dotazione di attrezzi ed utensili di lavoro.			
F1.1.1	Operaio specializzato elettricista	ora	30,00

ed ipotizzando l'installazione di n. 1 colonnina all'ora, ed un importo forfettario per adattare l'impianto esistente alla distribuzione di energia elettrica con n. 10 colonnine in più (manodopera, scavo, rinterro, fornitura e posa cavi), si ottiene il seguente costo totale:

Lavorazione	Prezzo unitario	Numero - Ore	Costo
Fornitura colonnine	€ 1.131,60 cad.	50	€ 56.580,00
Manodopera elettricista	€ 30 / h	25	€ 1.500,00
Adattamento impianto	€. 5.000,00	1	€ 5.000,00
TOTALE COSTO ADEGUAMENTO			€ 63.080,00

Capacità ricettiva "piazzole campeggio" conseguente all'adeguamento ipotizzato

Si evidenzia in proposito, che l'adeguamento permette l'utilizzo in sicurezza dell'intero parco piazzole, pari a n. 200, aumentando le prospettive di redditività, dato che dagli ultimi bilanci aziendali esaminati, e dalle informazioni ottenute in sede di sopralluogo da parte del gestore della società GECAMP, il numero di piazzole utilizzate era pari a 110, contrattualizzate con clienti storici come meglio specificato ai punti "2.2.3 Utilizzo attuale" e "6.3 Fatturati lordi annui della gestione campeggio"

Opere di tinteggiatura

Si ipotizza e quantifica la tinteggiatura interna ed esterna ai fabbricati, con l'esclusione, considerato lo stato manutentivo, dell'edificio a destinazione residenziale, da effettuarsi precedentemente l'avviamento della nuova attività di campeggio, sulla scorta delle informazioni ottenute dal "Prezziario delle opere Edili della Provincia di Pavia – 2024":

D4.4B.17	Pitturazione a due riprese in tinta unica chiara con pittura emulsionata (idropittura), su superfici interne intonacate a civile o lisciata a stucco, già preparato e isolato:		
D4.4B.17.a	Con pitture a base di resine viniliche CLASSE 4	al mq.	6,10

e dalle metrature desunte dalle planimetrie catastali, considerando una altezza media paria 3,50 m per il "Fabbricato A" e 3,80 m per il "Fabbricato B":

Fabbricato	Mq Interni + esterni	Prezzo unitario	Costi (arrotondati)
Fabbricato "A"	2.388,00	€/mq 6,10	€ 14.567,00
Fabbricato "B"	1.313,00	€/mq 6,10	€ 8.009,00
TOTALE COSTO ADEGUAMENTO			€ 22.576,00

6.7 Costo ristrutturazione ai fini dell'accantonamento per ammortamento e manutenzioni

Affinché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato è necessario sostituire periodicamente le opere edilizie superate, operazione che normalmente si definisce di "ristrutturazione" (rifacimento della struttura) ma in effetti consiste nella semplice manutenzione straordinaria di finiture e impianti, ai fini del restauro, o del loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

I Costi tecnici unitari e totali di ristrutturazione, per il caso in esame, traggono origine dalla pubblicazione tecnica dedicata ed in particolare dal testo prezziario "Tipologie edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edito nel 2024 dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Dal testo, si evidenzia principalmente la scheda "L3 – Opere di manutenzione straordinaria – Facciate, copertura, spazi e impianti comuni edificio abitazioni e uffici", accostabile alla tipologia edificatoria urbanisticamente in esame nella presente stima, e considerata la funzione commerciale del complesso immobiliare, alle opere di manutenzione in previsione.

Premesso che la quantificazione di dette opere è finalizzata DCFA e nello specifico all'analisi "Accantonamento per ammortamento e manutenzioni"; si precisa che nelle opere di manutenzione straordinaria, verranno compresi il fabbricato

a destinazione residenziale e i fabbricati a destinazione speciale "A" e "B", mentre verrà escluso il "Fabbricato C", dato il suo stato manutentivo attuale richiederebbe una ristrutturazione e/o demolizione con una eventuale riconsiderazione della destinazione del relativo sedime, e non risulterebbe opportuna e/o conveniente una semplice manutenzione straordinaria; verrà inoltre escluso il "Fabbricato D" che risulta crollato, come da precedente specifica effettuata al punto "2.2.5 Consistenza".



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

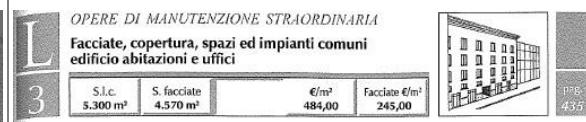
COD.	OPERA	PIEZZI IN EURO	%
01	Intonaci civili	340.640,00	13,28
02	Rivestimenti in marmo	47.471,00	1,85
03	Rivestimenti in FULGET	7.790,00	0,30
04	Tetto e gronde	32.534,00	1,27
05	Impermeabilizzazioni coperture plane	51.871,00	2,02
06	Pavimentazioni copertura	133.432,00	5,20
07	Serramenti in alluminio e tapparelle	461.425,00	17,99
08	Serramenti ed opere in ferro	164.041,00	6,40
09	Fioriere ed impianto irrigazione	258.709,00	10,09
10	Portinerie, atri e scale	261.919,00	10,21
11	Autorimesse e rampa accesso	240.198,00	9,37
12	Adeguamento parziale impianti tecnici	466.373,00	18,19
13	Ponteggi	97.784,00	3,81
Costo Totale		2.364.187,00	100,00
Costo manutenzione facciate		1.119.151,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m ²	€ 484,00	Costo manutenzione facciate al m ²	€ 245,00
2.364.187,00 / 5.300		1.119.151,00 / 4.570	

Di seguito, una tabella riassuntiva dei riferimenti DEI del costo relativo alle opere di manutenzione straordinaria, con l'esclusione o l'abbattimento in percentuale, delle lavorazioni non inerenti ai fabbricati in stima (Fabbricato "A" e Fabbricato "B", vedasi punto "2.2.4 Identificazione catastale"), nello specifico:

- Cod. 02 "Rivestimenti in marmo"
- Cod. 10 "Portinerie altri e scale"
- Cod. 11 "Autorimesse e rampa accesso"
- Cod. 12 "Adeguamento parziale impianti tecnici", (in tale voce, non esclusa, si ricomprende l'aggiornamento dell'impiantistica al servizio delle



DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento di manutenzione straordinaria riguarda un edificio posto nel centro storico di Milano, costituito da 8 piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed caratterizzato dai seguenti parametri geometrici:

Superficie facciate 4.570 m²
V.c. 19.300 m²
S.I.c. 5.300 m²

CARATTERISTICHE DELLE OPERE

L'edificio era stato costruito nei primi anni '50, con struttura in c.a. gettata in opera, murature in laterizio, finiture tradizionali tipiche di quell'epoca e qualità costruttive complessivamente di livello medio-civile.

Gli interventi esterni sono stati quasi integralmente rifatti (finiti con rivestimento plastico ad effetto mosaico), ed hanno comportato anche interventi localizzati di risanamento alle strutture in c.a. ed inserimento di reti metalliche di armatura.

I rivestimenti in graniglia, di questo tipo, devono essere stati puliti e impermeabilizzati a bassa pressione, poralmente e isolati con basselli inox di tipo chimento o profili di lamiera inox (alcune lastre sono state sostituite e successivamente trattati con un prodotto protettivo a base di resine silossaniche). Una modesta quantità di rivestimenti in graniglia è stata prima pulita con idrolavaggio e spazzolatura e successivamente stucata in corrispondenza di varie lesioni e quindi verniciata con prodotto protettivo.

Per quanto riguarda il tetto, è stato completamente smontato il manto in tegole marigliesi, sistemati alcuni listelli di legno, rimontato il manto con la sostituzione di circa la metà delle tegole e riuniti i canali di gronda e le scosse perimetrali con lamiera di rame.

Le impermeabilizzazioni su terrazzi praticabili di copertura sono state asportate e rifatte con doppia membrana elastomerica prefabbricata da 4 mm e strato separatore in polietilene e comprendono la regolarizzazione delle superfici, i raccordi perimetrali e la sostituzione dei bocchettoni di scarico.

Le pavimentazioni sono state realizzate in quadrotti di cemento e graniglia sovrapposti su piedini di plastica, in piastrelle di gres o in lastre di porfido ad «opus incertum» e comprendono il rifacimento dei sottosuoni e la formazione di tre lucernari.

Tutti i serramenti esterni con le relative tapparelle degli 8 piani fuori terra sono stati smontati e rifatti in alluminio termolaccato con vetri isolanti e tapparelle in plastica (so-

no stati utilizzati i vecchi telai in legno come falsi telai dei nuovi serramenti e conservati i cassonetti esistenti).

Le opere in ferro comprendono la revisione e verniciatura dei serramenti ad infissione esistenti al 1° piano interrato, il rifacimento dei 5 cancelli pedonali e camabili (motrizi) al piano terra, la formazione di una scala esterna alla marina, parapetti e divisorio balconi e terrazzi.

Le fioriere sono state inserite in facciata come parziali parapetti di logge e terrazzi e sono realizzate in c.a. speciali prefabbricati con superfici cannetate e verniciate per proteggere le piante e gli arredi. I portici sono stati abbattuti e sostituiti con un portico di 3 circuiti distinte sul corillo interno, è costituito da 3 circuiti distinti che hanno richiesto uno speciale potenziamento dell'impianto di sovrappressione idrica, con rete di distribuzione in tubazioni di acciaio zincato o polietilene ed irrigatori a goccia.

Le pertinenze, gli atti d'ingresso e le due scale principali dell'edificio sono stati oggetto di interventi incisivi con modifiche distributive al piano terra, il rifacimento dei pavimenti in marmo e in pietra e planerottoli, la rastrelliera e tappezzeria, oppure il rivestimento con pannelli di legno delle pareti, e la tinteggiatura o verniciatura delle altre superfici intonacate, in legno o metallo, esistenti.

Le autorimesse, ricavate al 1° piano interrato in spazi precedentemente adibiti a magazzino, hanno comportato il rifacimento di pavimento e fognatura, la formazione delle pareti divisorie dei boxes (composti di porte basculanti), lo sganciamento, di un pilastro in c.a. (con inserimento di travi in acciaio per il trasferimento del carico al nuovo pilastro) e la modifica della rampa di accesso con piccole sistemazioni a verde.

Gli interventi agli impianti tecnici hanno riguardato sia l'adeguamento parziale alle leggi e norme in vigore (in particolare la Legge 46/90), sia le modifiche distributive architettoniche e funzionali (maggiore autonomia fra abitazioni ed uffici).

In particolare sono state eseguite le seguenti opere:

- modifiche sostanziali ai due impianti ascensori;
- modifiche e rifacimenti di collettori fognari;
- rifacimento completo degli impianti elettrici, videocitofoni, televisori, messa a terra degli spazi comuni;
- risanamento (investimento in lamiera di acciaio inox delle canne fumarie della centrale termica);
- modifiche agli impianti ed ai locali autoclavati, contatori, sollevamento fognatura, centrale frigorifera.

piazzole e si è considerato comunque un abbattimento del 30% dato che gli immobili in stima non hanno ascensori)

ottenendo i seguenti costi unitari:

- €/mq 234,61 per il solo rifacimento facciate (considerando una altezza media di 3,50 m ed un perimetro di 141,65 m per il "Fabbricato A" e una altezza media di 3,8 m con un perimetro di 69,50 m per il "Fabbricato B"),
- €/mq 151,57 per le restanti opere di manutenzione straordinaria.

Sulla scorta di dette considerazioni, si è ottenuto la seguente tabella:

Sistemazione Superfici Esterne [CSE]	Sistemazione Superfici Esterne [CSE]	Costruzione Superfici Coperte [CSC]	Costruzione Superfici Coperte [CSC]	Sistemazione Superfici Esterne [CSE]	Sistemazione Superfici Coperte [CSC]	Costruzione Superfici Esterne [CSE]	Costruzione Superfici Coperte [CSC]	Tipologia dei costi
DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "prezzo delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano
CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO				COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				Valutazione
								Fonte [Pubblicazione]
Opere manutenzione straordinaria [facciate] A07 - PT	Opere manutenzione straordinaria [facciate] A07 - PT	Opere manutenzione straordinaria [copertura, spazi e impianti comuni edificio] A07 -	Opere manutenzione straordinaria [copertura, spazi e impianti comuni edificio] A07 -	Opere manutenzione straordinaria [facciate] D08 - FABBRICATO A	Opere manutenzione straordinaria [facciate] D08 - FABBRICATO A	Opere manutenzione straordinaria [copertura, spazi e impianti comuni edificio] D08 -	Opere manutenzione straordinaria [copertura, spazi e impianti comuni edificio] D08 -	Objetto
Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Milano	Luogo
2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	Data (anno)
4570	4570	5300	4570	4570	5300	5300	5300	Superficie (m ²)
-	-	-	-	-	-	-	-	Altezza (m)
19300	19300	19300	19300	19300	19300	19300	19300	Volume (m ³)
-	-	-	-	-	-	-	-	Tempi (mesi)
234,61	234,61	151,57	151,57	234,61	234,61	151,57	151,57	Costo unitario rilevato
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	Ubicazione e contesto
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Aggiornamento temporale
1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	Consistenza
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	Livello qualitativo
0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	Coefficiente finale
199,54	199,54	128,91	128,91	199,54	199,54	128,91	128,91	Costo unitario omogeneizzato
148,32	163,15	182,29	217,78	182,80	418,41	364,17	742,96	Quantità
29.595,15	32.554,27	23.499,06	28.022,52	36.475,15	83.487,78	46.945,26	95.775,19	Costo (€)
COSTO TECNICO MANUTENZIONE STRAORDINARIA - Cms (€)				376.354,36				

**COMMITTENTE: AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI PAVIA
 (CF 02613080189) sede in PAVIA (PV)**

I costi indicati, rappresentano gli specifici costi unitari ponderati distribuiti sulle differenti superfici, specificamente riferiti alle tipologie edilizie individuate, con lavori eseguiti con impiego di materiali di ottima qualità e comprendenti ogni prestazione di manodopera occorrente per dare il lavoro compiuto a regola d'arte coerentemente con il livello qualitativo dei campioni presi a comparazione.

Le superfici lorde costruite e le superfici facciate, sono state desunte dalle planimetrie depositate presso la banca dati catastale; il tutto considerate le indicazioni "Dati di base – Criteri di stesura dei computi" del "Prezziario delle Opere Edili – Edizione DEI 2024" (punto 5 S.l.c. = superficie linda costruita, compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, etc.).

Precisazioni sulla definizione dei coefficienti

Tenendo presente i riferimenti di costo, occorre valutare l'opportunità di attribuzione di eventuali coefficienti di omogeneizzazione rispetto alle opere di manutenzione ipotizzate, dal punto di vista qualitativo e quantitativo oltre che temporale e di localizzazione.

Per il caso in analisi e le tipologie edilizie prese in esame, considerando l'epoca di pubblicazione del DEI, si ritiene di attribuire il coefficiente temporale pari a 1,00, mentre per la localizzazione, valutata l'ubicazione del *subject* rispetto alle previsioni DEI (città di Milano) e le conseguenti minori difficoltà nell'allestimento del cantiere, è stato attribuito un coefficiente pari a 0,90; per quanto riguarda la consistenza, considerate le inferiori dimensioni degli immobili in esame, rispetto alle previste nella scheda DEI, è stato utilizzato un coefficiente pari ad 1,05; mentre, valutata l'epoca di costruzione del fabbricato e il contesto in cui è ubicato, per il livello qualitativo si è utilizzato un coefficiente pari ad 0,90.

Per quanto evidenziato, il costo complessivo delle "opere di manutenzione straordinaria" previsto e assunto in stima è computato in € 376.354,36.

6.8 Costi indiretti

Spese tecniche

Tali spese corrispondono agli oneri professionali.

Per le problematiche conseguenti all'intervento di adeguamento ipotizzato, da considerarsi ordinario e necessario, si assume una percentuale pari al 8% dei costi.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria non sono previsti oneri di urbanizzazione.

Spese generali

Spese generali: rappresentano i costi di produzione non direttamente riconducibili alle opere di manutenzione straordinaria, e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere, come i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di manutenzione straordinaria (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di manutenzione straordinaria. Si assumono pari al 2% del costo tecnico di manutenzione straordinaria, nel caso in esame, non trattandosi di costruzione/ristrutturazione/trasformazione, non vengono sommati gli oneri e la eventuale monetizzazione (C+Ou+Ma). Trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato al DCFA e relativa analisi "Accantonamento per ammortamento e manutenzioni", le spese di commercializzazione nella presente stima non vengono considerate.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di manutenzione straordinaria suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (OU) e nei Costi di gestione dell'operazione (CG)"

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
	Dettaglio voci	Prezzo unitario	Unita di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	0,00	€/mq		0,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	0,00	€/mq		0,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici	0,00	-		-	0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	0,00	€/mq	8,00%	0,00	0,00
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali $[O_p = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})]$			€	8,00%	376.354,36	30.108,35
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	2,00%	376.354,36	7.527,09
Spese di commercializzazione $(S_c = x\% \times V_m)$			€	0,00%	0,00	0,00
TOTALE $(C_{IT} = O_U + C_G)$					37.635,44	

Spese di amministrazione

Tali spese rappresentano i costi annui per l'esazione dei canoni, la tenuta della contabilità relativa, il costo dell'amministratore dell'immobile ovvero di analoga struttura amministrativa dedicata. Si assume, in accordo con la prassi corrente, una percentuale del 2% dei ricavi annui.

Accantonamento per ammortamento e manutenzioni

Come anticipato al punto 6.7, altrettanto importanti sono le voci relative alla manutenzione (straordinaria) a carico della proprietà, che possono, invece, essere espresse in generale oltre che in percentuale sul reddito lordo, anche come quota percentuale delle opere di manutenzione straordinaria, aggiornato annualmente della componente inflattiva. Infatti, perché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato è necessario sostituire periodicamente le opere edilizie superate, operazione che normalmente si definisce di "ristrutturazione" (rifacimento della struttura) ma in effetti consiste

nella semplice manutenzione straordinaria di finiture e impianti, ai fini del restauro, o del loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

Le spese di manutenzione straordinaria possono quindi assumersi pari alla quota annua di reintegrazione del costo di costruzione/ristrutturazione C_r , accantonata per la sostituzione o il ripristino ogni p anni. Mediamente la vita utile dei fabbricati, ai fini di un importante intervento di ristrutturazione, è legata alla tipologia delle opere (in particolare finiture e impianti) da cui in massima parte dipende l'obsolescenza tecnica e funzionale dell'immobile.

A rigore la quota di reintegrazione per manutenzione straordinaria M_s dovrebbe, quindi, calcolarsi con la formula finanziaria della rata di reintegrazione:

$$M_s = C_r \frac{r}{q^p - 1}$$

nella quale M_s è la rata necessaria a reintegrare nel tempo p il capitale occorrente alla ristrutturazione C_r . Tuttavia, poiché nella definizione dei flussi in uscita il costo di costruzione utilizzato nel calcolo viene generalmente incrementato di anno in anno, almeno in ragione dell'inflazione si ritiene accettabile considerare una formulazione semplificata degli accantonamenti per spese di manutenzione. In particolare, si considera solo la durata di (p) anni dell'intervallo di tempo fra una ristrutturazione e l'altra senza tener conto degli effetti finanziari di tale durata, e poiché il costo di ristrutturazione C_r può essere espresso come quota del costo di costruzione a nuovo C , la quota di reintegrazione va calcolata sotto forma di percentuale sul costo di costruzione a nuovo, ma nel nostro caso avendo quantificato direttamente i costi complessivi di manutenzione straordinaria C_{MS} (adeguamento impianti elettrico, rifacimento intonaci, impermeabilizzazioni, cappotto esterno e tinteggiature), il seguente calcolo

$$M_s = \frac{C_r}{p} = \frac{x\% \times C}{p}$$

non risulta necessario, e data la necessità non solo di assicurare l'efficienza tecnologica e funzionale dell'immobile ma anche di mantenerne gradevole e attrattiva l'immagine, l'intervallo fra un restyling e l'altro si suppone mediamente pari a 30 anni, il che conduce a una quota di spese per manutenzione determinata ed aggiorna nei tempi pari a:

$$M_s = \frac{C_{MS}}{p} = \frac{C_{MS}}{30} = 3,33 \% C_{MS}$$

Gli accantonamenti annui per ammortamento e manutenzione ammonteranno quindi al 3,33% del costo di costo di manutenzione straordinaria dei fabbricati.

La medesima quota si applicherà anche nel calcolo del flusso di cassa dell'anno ($n + 1$) ai fini della determinazione del *terminal value*.

Per il costo C_{MS} si utilizzerà per semplicità il costo globale calcolato nei paragrafi precedenti, che ben rappresenta il costo di manutenzione straordinaria.

Tale costo verrà considerato a partire dal primo anno di attività e verrà aggiornato annualmente della componente inflattiva.

Spese di assicurazione

Anche la quota di assicurazione è correlata al costo ristrutturazione/manutenzione straordinaria, poiché la somma da assicurare su fabbricati e impianti, ai fini dell'eventuale liquidazione del danno, si fonda solo sul costo di ricostruzione (comprensivo del materiale utilizzato e della manodopera e al netto del valore dell'area).

Secondo la prassi vigente nel settore assicurativo e con il conforto della letteratura tecnica, si assume per la spesa di assicurazione l'1% del costo di ristrutturazione/manutenzione straordinaria, anch'essa crescente secondo il tasso di inflazione.

Tasse sull'immobile

IMU

Per gli immobili in stima, la voce di costo riferibile alle tasse immobiliari è data dalla sommatoria di tutte le imposte comunali previste, quali IMU e TARI.

Per quanto riguarda l'IMU, sulla scorta delle informazioni desunte dal sito web del comune di Santa Margherita di Staffora www.comune.santamargheritadistaffora.pv.it, e dal sito web che fornisce servizi di pubblica utilità www.amministrazionicomunali.it, riferendoci alla tabella, "Prospetto aliquote IMU - I.D. 8495 riferito all'anno 2025", approvata con delibera n° 28 del 20/12/2024 ed emanata dal Consiglio Comunale, di seguito proposta:

Prospetto aliquote IMU - Comune di SANTA MARGHERITA DI STAFFORA

ID Prospetto 8495 riferito all'anno 2025

Approvato con delibera n° 28 del 20/12/2024 emanata da: Consiglio comunale

AI sensi dell'art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019, in caso di discordanza tra il presente prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta prevale quanto stabilito nel prospetto stesso.

Comune oggetto di fusione/incorporazione che applica aliquote differenziate nei preesistenti comuni: NO

Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,6%
Assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili di cui all'art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), della legge n. 160 del 2019	SI
Fabbricati rurali ad uso strumentale (inclusa la categoria catastale D/10)	0%
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10)	1,05%
Terreni agricoli	Esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, della legge 27 dicembre 2019, n. 160
Arearie fabbricabili	1,05%
Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D)	1,05%

si evince che, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (esclusa la categoria catastale D/10), è indicata l'aliquote 1,05%; in conseguenza si è proceduto al calcolo dell'imposta, quantificata secondo il seguente prospetto:



Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2025 - Report V. 01/2025 - 20-06-2025

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. Aliq.	Imposta €	Defrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Cat. D, tranne D/5 e D/10 Immobili industriali e commerciali - Sezione A - Foglio 11 - Particella 258 - Categoria D/8	I230	3925	6.445,38	6.767,65	439.897,19	100 %	1-12	10,5 %	4.618,92		4.618,92	2.309,46	2.309,46
Totale IMU													4.618,92
Quota Comune													1.275,70
Quota Stato													3.343,22

N.B.: i versamenti devono essere effettuati in Banca o presso gli Uffici postali utilizzando il Modello F24 compilato

ACCONTO - IMPORTI PER CODICE CATASTALE COMUNE E CODICE TRIBUTO - MODELLO F24													
Ente	Quota	N. Imm	ImVar	Tributo	Cod.Tributo	Anno	Imposta	Defraz.	Rate	1° Rata	Scadenza	Ritardo*	Versato
I230	Stato	1	IMU	3925	2025	3.343,22	—	2	1.671,61	16/06/2025	4	—	1.671,61
I230	Comune	1	IMU	3930	2025	1.275,70	—	2	637,85	16/06/2025	4	—	637,85
Importo rata IMU													2.320,00

Verificare sempre le aliquote e il possesso dei requisiti in caso di esenzioni - La colonna ImVar (Immobili variati) è da barcare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della Dichiarazione IMU. Gli importi vengono arrotondati all'Euro sul Modello F24 (Art. 1, c. 168, L. 299/2006). I tributi con importo rata uguale a 0 (zero) non verranno riportati nel Modello F24 - Il Report varia in funzione della rata scelta e del ravvedimento se selezionato.

=> I230 SANTA MARGHERITA DI STAFFORA;

Avvertenza: Il Calcolo IMU è un servizio gratuito fornito così com'è. Il presente Report fornisce informazioni indicative sugli importi da pagare per IMU sulla base dei dati inseriti dall'utente e non ha carattere ufficiale. I dati riportati potrebbero non essere in linea con le indicazioni ufficiali più recenti. L'utente, con l'utilizzo di Calcolo IMU, sceglie il sito amministracionicomunali.it e il gestore, da ogni responsabilità, implicita ed esplicita, derivante dal suo utilizzo e da qualunque interpretazione della normativa di riferimento. L'utente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli e della compilazione del modello F24 ed è invitato a verificare sempre la correttezza delle aliquote e dei calcoli prima di procedere con il pagamento. Il sito amministracionicomunali.it o il gestore, non sono in alcun caso responsabili di eventuali disagi, danni e/o perdite economiche causati dall'uso del Calcolo IMU.

www.amministracionicomunali.it è una iniziativa di artemedia.it

Pagina 1/1

L'imposta I.M.U. per i fabbricati al servizio dell'attività di campeggio, suddiviso in due rate semestrali pari a € 2.309,46 cad. e corrispondente ad un importo complessivo annuo pari € 4.618,92.

L'importo dell'IMU è proporzionale ad un valore imponibile derivante dalla rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% e moltiplicata da un coefficiente fissato per legge.

TARI

L'importo TARI invece è determinato in relazione alla tariffa comunale riferibile alla tipologia di attività, alla relativa consistenza ed alla quantità di rifiuti conferiti dall'attività stessa; consultando il sito web comunale citato in precedenza e il link di riferimento per effettuare ricerche documentali www.servizipubblicaamministrazione.it, la più recente delibera del Consiglio Comunale riferita alla tassa rifiuti, risulta essere la n. 17 del 21/06/2024 "Approvazione PEF 2024-2025 e determinazione tariffe TARI per l'anno 2024", da cui nell'allegato "Comune di Santa Margherita di Staffora - TARI - Metodo Normalizzato - Simulazione calcoli anno 2024" si sono desunte, la superficie denunciata (non essendo presenti distributori di carburante nel comune l'intera superficie è attribuibile al campeggio), con relativa quantità stimata di rifiuti, e le due tariffe, fissa e variabile, di cui si riporta relativo stralcio:

Cod	Attività produttive	gg	Kd min	Kd max	Kd utilizzato	Superficie totale	Q.tà stimata rifiuti
102	Campeggi, distributori carburanti	365	5,51	6,55	6,55	10.544,62	69.067,26

7) RIEPILOGO DELLE TARFFE

UTENZE DOMESTICHE	Ka	Quf	Tariffa (p.fissa)	Kb	Quv	Cu	Tariffa (p.variab.)
Utenza domestica (1 componente)	0,84	0,69948	0,58756	0,60	147,45958	0,39140	34,62941
Utenza domestica (2 componenti)	0,98	0,69948	0,68549	1,40	147,45958	0,39140	80,80195
Utenza domestica (3 componenti)	1,08	0,69948	0,75544	1,80	147,45958	0,39140	103,88822
Utenza domestica (4 componenti)	1,16	0,69948	0,81140	2,20	147,45958	0,39140	126,97450
Utenza domestica (5 componenti)	1,24	0,69948	0,86736	2,90	147,45958	0,39140	167,37547
Utenza domestica (6 componenti e oltre)	1,30	0,69948	0,90932	3,40	147,45958	0,39140	196,23331

ATTIVITA' PRODUTTIVE	Kc	Qapf	Tariffa (p.fissa)	Kd	Cu	Tariffa (p.variab.)
101-Musei, biblioteche, scuole, associazioni, luoghi di culto	0,32	0,20604	0,06593	4,20	0,31057	1,30439
102-Campeggi, distributori carburanti	0,67	0,20604	0,13805	6,55	0,31057	2,03423
103-Stabilimenti balneari	0,38	0,20604	0,07830	5,20	0,31057	1,61496
104-Esposizioni, autosaloni	0,30	0,20604	0,06181	3,55	0,31057	1,10252
105-Alberghi con ristorante	1,07	0,20604	0,22046	10,93	0,31057	3,39453
106-Alberghi senza ristorante	0,80	0,20604	0,16483	7,49	0,31057	2,32617
107-Case di cura e riposo	0,95	0,20604	0,19574	8,19	0,31057	2,54357
108-Uffici, agenzie	1,00	0,20604	0,20604	9,30	0,31057	2,88830
109-Banche, istituti di credito e studi professionali	0,55	0,20604	0,11332	4,78	0,31057	1,48452
110-Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli	0,87	0,20604	0,17925	9,12	0,31057	2,83240
111-Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	1,07	0,20604	0,22046	12,45	0,31057	3,86660
112-Attività artigianali tipo botteghe (falegname, idraulico, fabbro, elettricista, parrucchiere)	0,72	0,20604	0,14835	8,50	0,31057	2,63985
113-Carrozzeria, autofficina, elettrauto	0,92	0,20604	0,18956	9,48	0,31057	2,94420
114-Attività industriali con capannoni di produzione	0,43	0,20604	0,08860	7,50	0,31057	2,32928
115-Attività artigianali di produzione beni specifici	0,55	0,20604	0,11332	8,92	0,31057	2,77028
116-Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie	4,84	0,20604	0,99723	39,67	0,31057	12,32031
117-Bar, caffè, pasticceria	3,64	0,20604	0,74999	51,47	0,31057	15,98504
118-Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari	1,76	0,20604	0,36263	19,55	0,31057	6,07164
119-Plurilicenze alimentari e/o miste	1,54	0,20604	0,31730	21,41	0,31057	6,64930
120-Ortofrutta, pescherie, fiori e piante	6,06	0,20604	1,24860	85,60	0,31057	26,58479
121-Discoteche, night club	1,04	0,20604	0,21428	13,45	0,31057	4,17717
122-Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta	0,30	0,20604	0,06181	3,55	0,31057	1,10252

Le due tariffe risultano 0,13805 €/mq per la fissa e 2,03423 €/mq per la variabile; che rapportate alla superficie di riferimento per il calcolo TARI, pari a 10.544,62 mq e con l'ausilio del sito web che fornisce servizi di pubblica utilità www.amministrazionicomunali.it, la tassa rifiuti, viene così quantificata:





Calcolo TARI 2025 - Report TARI - 23-06-2025

Tipologia Immobile	Superf.	Periodo	Imposta €	Add.Prov. €	Riduz. %	Riduz. € (*)	Totale €
Categoria - Campeggi, distributori carburanti, impianti sportivi	10544,6 2 m ²	01/01/2025 31/12/2025	22.905,86	1.145,29 (5%)	—	—	24.051,15
Tariffa fissa: 0,13805 - T. variabile: 2,03423							
						Totale TARI	24.051,15

N.B. Le informazioni riportate sono elaborate sulla base dei dati inseriti dall'utente
 (*) La eventuale riduzione comprende anche la riduzione proporzionale della quota provinciale
 In caso di utilizzo di queste informazioni per il versamento con Modello F24
 gli importi (intero importo oppure importo rata) devono essere arrotondati all'Euro

time 0.004
www.amministrazionicomunali.it è una iniziativa di artemedia.it
Pagina 1/1

La tassa attribuibile al campeggio risulta quindi pari a € 22.905,86, alla quale occorre sommare una percentuale del 5% da devolvere alla provincia (articolo 19 del Decreto Legislativo 30/12/1992, n. 504) di importo pari a €. 1.145,29, per un totale TARI di € 24.051,15. Tale importo risulta in linea con gli ultimi bilanci consultati e relativi all'attività in stima.

Il totale delle imposte/tasse immobiliari attribuibili al campeggio risulta quindi pari a: € 4.618,92 + € 24.051,15 = € 28.670,07.

Per tali costi si è ipotizzata l'invariabilità nell'ambito dell'orizzonte temporale considerato.

6.9 Determinazione dei flussi di cassa dell'investimento (CF)

I flussi di cassa, vale a dire i redditi immobiliari netti, sono costituiti per ogni anno dalla differenza tra il ricavo e la somma dei costi. Tali flussi vanno poi riallineati cronologicamente al tempo t_0 mediante un tasso di attualizzazione, tasso che viene desunto tramite un confronto fra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari.

6.10 Tasso di attualizzazione flussi di cassa

Il tasso di attualizzazione è utilizzato per riportare al momento attuale i flussi di cassa previsti nei diversi momenti futuri in cui si sviluppa l'operazione, e si co-

stituisce di due componenti fondamentali: il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento) e la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista).

Il rischio è quindi costituito dalla potenzialità che si verifichi un evento non previsto, intendendo per evento una qualsiasi significativa variazione dei risultati rispetto alle attese.

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso, che tiene conto del previsto mix di capitale proprio/capitale di debito (per l'ordinario operatore economico 60%-40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, secondo lo schema riportato di seguito:

Fattore di attualizzazione					
Calcolo del Wacc			Wacc= (Ke x E+Kd x (1-t)x D)/(D+E)		
			Ke = costo denaro proprio	Kd = costo debito	
Fonti utilizzate					
ke	Rend. attività prive di rischio (Kf)	3,60%	rendimento titoli di stato 10 anni in c.t. - asta del 26-29/09/25 premio per il rischio-Damodoran Italy-Total Risk equity 2025 Hotel/Gaming - rischiosità sistematica-2025- Damodoran rischio specifico Y - vedi diagramma -	ke = Kf + B x (Km-Kf) + y	CAPM
	Premio per il rischio (Km)	7,26%			
	β	1,51			
	Y	3,13%			
Costo del capitale proprio netto			12,25%		
kd	Aliquota fiscale (t)	27,81%	t= Aliquota Marginale d'Imposta per le Imprese Tasso Eurirs 11 anni in c.t. - data 03/10/2025 rating based default spread Italy - Damodaran 2025	$kdt = i \times (1-t)$	
	Costo del debito lordo	2,74%			
	Spread	2,18%			
	Costo complessivo del debito (i)	4,92%			
Calcolo coeff β					
WACC	Peso debito (D)	40,00%	$\beta = \beta L = (\beta u * (1 + (1 - T) * D/E))$ Real Estate (development)	β 1,51 βu 1,02	D/E 1,51 T 27,81% βu 1,02 D/E 66,67%
	Peso equity (E)	60,00%			
	D/E	66,67%			
		8,77%			

Fonti:

- *Rendimento titoli di stato 10 anni (Kf): BTP 10 Anni - MEF Dipartimento del Tesoro*
- *Rischiosità sistematica-2025 (Real Estate - Development) - Damodoran (βu): betaEurope.xls*
- *Premio per il rischio-Damodoran Italy-Total Risk equity 2025 (Km): pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html*
- *Aliquota Marginale d'Imposta per le Imprese (t): Corporate Marginal Tax Rates*

Dove:

- Il WACC (Weighted Average Cost of Capital), metodo finanziario per la determinazione del tasso di attualizzazione, rappresenta il costo medio ponderato del capitale ed il presupposto di tale metodo è la remunerazione sia di chi finanzia l'investimento con capitale proprio (equity) sia chi fornisce il capitale di debito. Sia l'equity che il debito assumono il relativo peso. La formula di calcolo del WACC è la seguente:

$$Wacc = (Ke * E + Kd * (1-t) * D) / (D + E)$$

con:

- WACC = costo medio ponderato del capitale;
- Ke = costo del capitale proprio;
- E = capitale proprio (equity);
- D = indebitamento;
- Kd = costo dell'indebitamento;
- t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

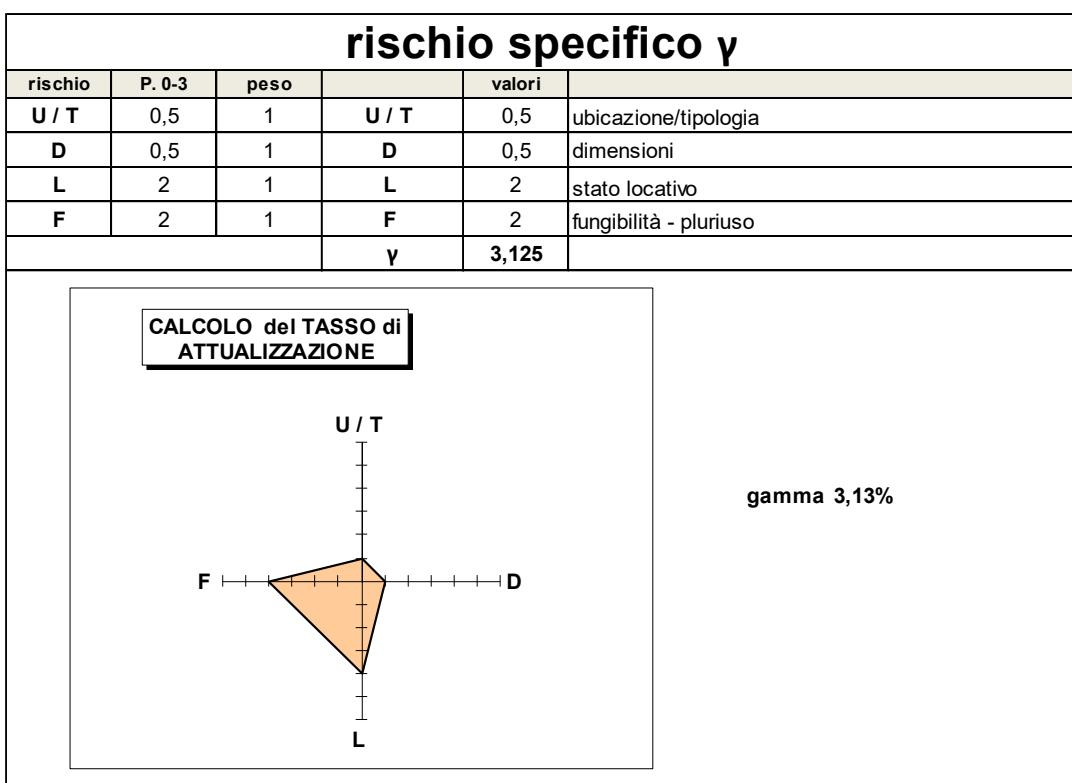
- il fattore di rischio γ è un fattore aggiuntivo variabile in ragione dello specifico immobile in esame. Nel caso in esame l'approccio seguito è quello quantitativo che prende in esame, come caratteristiche influenti su liquidità e rating dell'investimento, le seguenti variabili:

- Ubicazione e tipologia edilizia (U/T);
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato locativo;
- Fungibilità.

Ad ognuna di queste caratteristiche corrispondono quattro possibili livelli di rischio su una scala che va da 0 (zero) a 3, secondo la seguente tabella:

Caratteristiche	Livelli di rischio			
	Rischio 0	Rischio 1	Rischio 2	Rischio 3
U / T Ubicazione e tipologia	Residenze centrali Residenze semicentrali Uffici centrali Locali commerciali centrali	Residenze periferiche Uffici semicentrali Locali commerciali semicentrali Locali commerciali struttati periferici Alberghi centrali Altre tipologie	Residenze extraurbane Uffici periferici Locali commerciali destrutturati periferici Alberghi semicentrali e periferici Altre tipologie semicentrali o periferiche	Tipologie non residenziali in ubicazioni extraurbane e carenti di collegamenti
D Dimensioni	Inferiore a 3.000 mq	Da 3.000 a 7.000 mq	Da 7.000 a 12.000 mq	Oltre 12.000 mq
L Stato locativo	Pluralità di conduttori	Unico conduttore sicuro Pluralità di conduttori e 30% di sfitto	Unico conduttore incerto Unico conduttore sicuro e 30% di sfitto Pluralità di conduttori e 60% di sfitto	Unico conduttore incerto e 30% di sfitto Unico conduttore sicuro e 60% di sfitto Sfitto oltre il 60%
F Fungibilità	Immobile pluriuso o utilizzabile da un'ampia fascia di mercato	Immobile potenzialmente riconvertibile	Immobile difficilmente riconvertibile	Immobile non riconvertibile e utilizzabile da una fascia di mercato ristretta

Diagrammando i suddetti parametri lungo quattro semiassi perpendicolari in modo che sui semiassi opposti gli stessi abbiano minore interazione, si perviene alla costruzione di un poligono la cui area rappresenta il livello di rischio specifico complessivo dell'immobile.



In tale diagramma, si è attribuito un rischio basso alla variabile U/T, alla variabile D un rischio medio/basso, alla variabile L un rischio medio/alto ed infine per la variabile F un rischio alto.

La localizzazione dell'immobile, considerata la particolare offerta di servizi (vedasi punto "2.1 Notizie di carattere generale") e il regime di monopolio in cui si troverebbe ad operare l'azienda, unica nell'Oltrepò Pavese, come meglio specificato nella relativa analisi di mercato, hanno indirizzato l'ufficio ad attribuire il livello di rischio pari a 0,5.

Per quanto riguarda la dimensione degli immobili, data la particolarità attività a cui sono al servizio, appare corretto considerare la superficie dei fabbricati (non ragguagliata), pari 1.506,08 mq, che colloca la struttura al livello di rischio 0,5. Sulla base della destinazione di utilizzo, lo stato locativo è da considerare impattante sul rischio e pari a livello 2, in quanto, l'attività comporta specializzazione ed esperienza in un settore commerciale specifico, non semplice da ripettersi, come da risultanze delle analisi di mercato.

Per quanto riguarda la caratteristica della fungibilità, data la particolarità e specificità della struttura, la stessa è stata valutata non facilmente riconvertibile, con livello rischio pari a 2.

Per quanto riguarda i precedenti riferimenti alla "analisi di mercato" si rimanda al punto "4.3.3 Segmento del Mercato Immobiliare - Strutture Campeggio - e Metodologia Estimativa adottata".

Da quanto esposto, nella presente valutazione, si assume come tasso di attualizzazione $k = 8,77\%$.

Col tasso individuato e con le usuali formule di matematica finanziaria si calcolano i valori attualizzati di tutti i flussi di cassa (v. tabella di valutazione).

6.11 Determinazione valore finale di realizzo

Il valore finale di uscita rappresenta la sommatoria dell'intera serie dei flussi di cassa eccedenti il limite dell'orizzonte temporale considerato ed è espresso dalla formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti, applicata al reddito dell'anno successivo all'ultimo periodo di analisi ($n+1$), considerando un opportuno tasso di capitalizzazione "r" (*going out cap rate*).

Operativamente il tasso "r" si determina depurando quello di attualizzazione "k" dal tasso di crescita del reddito, assunto coincidente con le previsioni sull'inflazione media attesa in Italia nel prossimo decennio (2025–2035), che indicano

una stabilizzazione intorno al 2%, in linea con l'obiettivo della Banca Centrale Europea (BCE), a cui si aggiunge una quota detta *risk out*, che tiene conto di un ulteriore premio di rischio legato al grado d'incertezza per la futura collocazione del bene sul mercato, nel caso in esame = 1,00%.

r (*going out cap rate*): $8,77 - 2,00 + 1,00 = 7,77\%$

Il valore finale V_f è quello netto attualizzato mediante il tasso k .

6.12 Determinazione valore di mercato dell'immobile

Avendo determinato tutti i fattori che intervengono nell'analisi DCFA (*Discounted Cash Flow Analysis*), è possibile effettuare la verifica della sostenibilità economico – finanziaria dell'operazione immobiliare ed eventualmente determinare il valore all'attualità del compendio immobiliare in esame, sulla base dei presupposti sopra indicati.

Con il tasso di attualizzazione in precedenza determinato e con le usuali formule della matematica finanziaria è stato costruito un foglio di calcolo per la determinazione del valore, con alcuni rimandi agli specifici punti della relazione nei quali vengono sviluppati alcuni contenuti.

Le risultanze di tale foglio di calcolo sono di seguito riportate:

Riepilogo tasse e costi

IMU-immobili - Camping	p.to 6.8	1,05%	6.445,38	65,00	4.618,92
TARI - immobili Camping	p.to 6.8		10.544,62	2,280893	24.051,15
Totale arrotondato					
costo di adeguamento + tinteggiature	p.to 6.6				85.656,00
costo manutenzione straordinaria	p.to 6.7				413.989,80
spese tecniche	p.to 6.8		376.354,36	8%	30.108,35
spese generali	p.to 6.8		376.354,36	2%	7.527,09

**COMMITTENTE: AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DI PAVIA
(CF 02613080189) sede in PAVIA (PV)**

ULTERIORI ELABORAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE STIMATO **SUBJECT (CAMPEGGIO)**

L'analisi tecnico legale, come descritto in precedenza, ha fatto emergere nell'oggetto in valutazione situazioni di difformità, sanabili mediante attività onerose, che diminuiscono il valore determinato e che non è stato possibile considerare all'interno del procedimento estimativo. Gli importi da sostenere sono stati stimati in € 7.000,00.

Detto importo è comprensivo delle pratiche edilizie e catastali necessarie, e delle relative sanzioni.

ASSUNZIONI - SUBJECT

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT: STRUTTURA CAMPEGGIO – SITO IN SANTA MARGHERITA DI STAFFORA – LOCALITÀ PIAN DEL LAGO

In conclusione, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, sanate le difformità, risulta €. 354.099,62 - €. 7.000,00 = €. 347.099,62; che espresso in cifra tonda risulta essere pari a:

Valore della Piena Proprietà (€)	347.000,00
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

7. Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison approach* - oggetto della stima: bosco sito in Santa Margherita di Staffora - Località Pian del Lago, snc

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni agricoli, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Nel caso in esame, il *subject* è composto da diversi appezzamenti di terreno, aventi una metratura complessiva pari a 140.540,00 mq, riscontrate le ovvie difficoltà nel trovare atti di compravendita relativi a *comparable* con consistenza simile, si è ipotizzato di suddividere il compendio immobiliare in stima in n. 6 lotti di metratura pari a 23.423,33 mq. (23.423,33 mq x 6 = 140.540,00 mq).

7.1 Beni di confronto (comparable) selezionati

Tabella Comparabile Ca

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Marco Boiocchi -Repertorio: 49853 / 23581
Prezzo (€)		10.000,00
Data dell'atto		12/04/2025
Comune		Colli Verdi
Zona OMI		R1
Indirizzo	Toponimo	-
	Numero civico	SNC
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	9
	Particella	158 - 176
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione		<p>Trattasi di terreni agricoli, non contigui, di forma irregolare e caratterizzate da forti pendenze; aventi entrambi unica qualità catastale di "bosco misto", l'accesso avviene tramite viabilità interponderale che spicca dai vicini fabbricati, cascine e abitazioni.</p> <p>Si precisa che dette particelle sono trattate nell'atto notarile "in secondo luogo" dove si evince, caratteristiche e corrispettivo pattuito.</p> <p>Le superfici censuarie pari a mq. 13.729,00 (particella 158) e mq. 3.962,00 (particella 176) per un totale di mq. 17.691,00, sono state desunte dalla banca dati catastale.</p> <p>Il prezzo unitario dei lotti risulta pari a €/mq 0,56.</p>
		Particella 158
		Particella 176

Tabella Comparabile Cb

Fonte	Compravendita
Estremi dell'atto	Notaio Angelo Magnani - Repertorio: 91952 / 55062
Prezzo (€)	3.500,00
Data dell'atto	20/03/2025
Comune	Romagnese
Zona OMI	R1
Indirizzo	Toponimo
	denominato "Uomo morto"
Dati catastali	Numero civico
	SNC
	Sezione
	-
	Foglio
	9
Destinazione della coltura/Descrizione	Particella
	477
	Subalterno
Porzione	-
	-
<p>Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, di forma irregolare e caratterizzato da forti pendenze; avente unica qualità catastale di "bosco ceduo". Si precisa che l'accesso all'appezzamento di terreno si effettua da viabilità, compresa nella particella 477 e denominata "Strada per Grazzi" (fonte art. 3 atto di compravendita).</p> <p>La superficie censuaria pari a mq. 8221,00 è stata desunta dalla banca dati catastale.</p> <p>Il prezzo unitario del lotto risulta pari a €/mq 0,42.</p>	
	

Tabella Comparabile Cc

Fonte	Compravendita	
Estremi dell'atto	Notaio Carlo Cavagna -Repertorio: 35944 / 22751	
Prezzo (€)	2.800,00	
Data dell'atto	09/12/2024	
Comune	Ponte Nizza	
Zona OMI	R1	
Indirizzo	Toponimo	-
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	B
	Foglio	11
	Particella	39
	Subalterno	-
	Porzione	-
Destinazione della coltura/Descrizione	<p>Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, di forma irregolare e caratterizzato da forti pendenze; avente unica qualità catastale di "bosco ceduo", l'ubicazione è lontana dalla viabilità principale e l'accesso si effettua tramite strade interponderali.</p> <p>Si precisa che dette particelle sono trattate nell'atto notarile "in secondo luogo" dove si evince, caratteristiche e corrispettivo pattuito.</p> <p>La superficie censuaria pari a mq. 5715,00 è stata desunta dalla banca dati catastale.</p> <p>Il prezzo unitario del lotto risulta pari a €/mq 0,49.</p> 	

7.2 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Per quanto riguarda la caratteristica "accessibilità", data la viabilità che spicca dai vicini fabbricati, è stata valutata di livello "normale" per il "Ca", mentre per il "Cb" alla caratteristica è stato attribuito il grado "ottima", grazie all'accesso che avviene tramite la "Strada per Grazzi" (fonte atto compravendita), infine per il "Cc" essendo ubicato lontano dalla viabilità principale e/o fabbricati, e avente accesso da strada interpoderale, il livello attribuito è "scarsa", anche per il *subject* è stata effettuata la medesima valutazione. La caratteristica "giacitura" data la conformazione territoriale è stata valutata "in forte declivio" sia per i *comparable* che per il *subject*, e infine la caratteristica "forma geometrica" risulta "irregolare", per tutti gli immobili in esame.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Giacitura	in forte declivio	0
	in declivio	1
	pianeggiante	2
Forma geometrica	Irregolare	0
	Regolare	1

7.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie,

nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

7.4 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (K_{ci}) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

Da indagine effettuata da questo ufficio, si è ritenuto congruo attribuire un coefficiente (K_{ci}) pari al 5% per tutte le caratteristiche prese in esame.

7.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (Ci = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Terreni agricoli		Ca		Cb		Cc		
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		
	Estremi	Notaio Marco Boiocchi Repertorio: 49853 / 23581		Notaio Angelo Magnani Repertorio: 91952 / 55062		Notaio Carlo Cavagna Repertorio: 35944 / 22751		
	Prezzo o valore assunto (€)	10.000,00		3.500,00		2.800,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2025		1/2025		2/2024		
	Comune	Colli Verdi		Romagnese		Ponte Nizza		
	Indirizzo	Toponimo	-		Denominato "Uomo morto"		Pian del Lago	
	Indirizzo	Numero civico	SNC		SNC		SNC	
	Catastali	Sezione	A		-		B	
	Catastali	Foglio	9		9		11	
	Catastali	Particelle	158 - 176		477		39	
Caratteristiche oggetto di confronto	Subalterno		-		-		-	
	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	17.691,00	Superficie in m ²	8.221,00	Superficie in m ²	5.715,00
	Accessibilità		normale		ottima		scarsa	
	Giacitura		in forte declivio		in forte declivio		in forte declivio	
Caratteristiche oggetto di confronto		Forma geometrica	Irregolare		Irregolare		Irregolare	

TABELLA B - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie in m ²	17.691,00	Superficie in m ²	8.221,00	Superficie in m ²	5.715,00	Superficie in m ²	23.423,33
c2	Accessibilità	normale	1,00	ottima	2,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00
c3	Giacitura	in forte declivio	0,00	in forte declivio	0,00	in forte declivio	0,00	in forte declivio	0,00
c4	Forma geometrica	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00	Irregolare	0,00

TABELLA C - PREZZI IMPLICITI

N. ordine	CARATTERISTICHE	Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
					Nome	Ca	Cb
c1	Consistenza	Kc1 x p _{min}	euro/m ²	1,000	0,43	0,43	0,43
c2	Accessibilità	Kc2 x P'ci	€	0,050	500,00	175,00	140,00
c3	Giacitura	Kc3 x P'ci	€	0,050	500,00	175,00	140,00
c4	Forma geometrica	Kc4 x P'ci	€	0,050	500,00	175,00	140,00

TABELLA D - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	5.732,33	2.440,48	15.202,33	6.472,22	17.708,33	7.539,13		
c2	Accessibilità	-1,00	-500,00	-2,00	-350,00	0,00	0,00		
c3	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	1.940,48		6.122,22		7.539,13			
	P'C	10.000,00		3.500,00		2.800,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	11.940,48		9.622,22		10.339,13			
1^ SINTESI	p_c corretto	0,51		0,41		0,44		Prezzo Unitario Medio 1^ sintesi (€/m ²)	0,45
	Δ medio%	13,28%		-8,71%		-1,91%		% di Scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ Sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	10.540,50

ASSUNZIONI - SUBJECT

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

7.6 Determinazione del Valore di Mercato

Tabella determinazione del valore di mercato "lotto tipo"

Valore della Piena Proprietà (€)	10.540,50
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato del "lotto tipo" ipotizzato, per la quota parte del diritto reale, risulta essere pari a euro 10.540,50, che moltiplicato per il numero di lotti previsti, pari a numero 6, porta ad un valore complessivo di euro 63.243,00.

Considerando le economie di scala, e che la vendita in lotti, comporterà un inevitabile allungamento temporale per l'alienazione l'intero complesso immobiliare, si è applicata una riduzione del valore di mercato, quantificata nel 5%, e risultante pari a euro $63.243,00 \times 5\% = \text{euro } 3.162,15$, ottenendo un valore di mercato complessivo di euro 60.080,85.

In conclusione, il valore di mercato complessivo degli immobili oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a:

Valore della Piena Proprietà (€)	60.000,00
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

8. Determinazione del più probabile canone di locazione – Struttura Campeggio

Per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo all'attualità si è effettuata una ricerca anche per altre strutture ricettive presenti sul territorio nazionale, gli hotel, dove si è potuto riscontrare grazie alle pubblicazioni del "Presidente Centro Studi Federalberghi di Roma – Roberto Necci" (www.robertonecci.it) che la prassi consolidata e supportata da anni di analisi e confronto di contratti di locazione indica che il canone di affitto, per essere sostenibile, dovrebbe oscillare tra il 16% e il 22% del fatturato (media 19%). Questo intervallo rappresenta una media statistica ottenuta attraverso l'analisi di diverse realtà alberghiere in Italia, tenendo conto delle caratteristiche strutturali e della redditività media per categoria "analisi e confronto" con operatori e contratti sul mercato. Nel caso del *camping* in esame, tenuto conto, delle ricerche effettuate da questo ufficio, considerate le pubblicazioni consultate, e l'analisi dei potenziali

servizi offerti dal *subject*, si è assunta una quota del fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone annuo pari al valore medio della forbice citata, ovvero 19%.

Dalla consultazione degli ultimi due bilanci della società "GE-CAMP (Gestione Campeggi) S.r.l." (al 31/12/2023 e al 31/12/2022), si è ricavato un fatturato medio (in c.t.) di € 230.000,00. Tale fatturato comprende anche gli importi relativi alle locazioni di 20 case mobili, di proprietà del gestore, pertanto, detti importi sono sostituiti con quelli previsti per la locazione di altrettante piazzole, ottenendo un fatturato medio annuo ipotizzato per l'attualità pari a € 203.000,00.

Di conseguenza, applicando al fatturato ottenuto la percentuale del 19% destinabile al pagamento del canone annuo, otteniamo:

€ 203.000 x 19% = € 38.570,00, in c.t. **€ 38.550,00/anno.**

A titolo informativo, si riporta l'importo annuo indicato nell'originario contratto di locazione stipulato nel 1995, ovvero £. 16.500.000 (che convertito nella valuta corrente risulta pari a € 8.521,54) e l'importo aggiornato sino all'ultimo anno contrattualizzato (2013), desunto dagli ultimi bilanci societari consultati (anni 2019-2020-2022-2023), è pari a € 11.966,00/anno.

9. Determinazione del più probabile canone di locazione – Terreni agricoli

Per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo all'attualità, dei terreni agricoli con qualità prevalente a bosco ubicati nel comune di Santa Margherita di Staffora, l'ufficio ha effettuato una indagine di mercato nei comuni limitrofi facenti parte della regione agraria denominata "alto Oltrepò Pavese", e relativa ai contratti di locazione registrati dal 01/01/2022 ad oggi.

	Identificativo Contratto	Data Registrazione	Data Inizio Contratto	Data Fine Contratto	Canone annuo (€)	Comune/i	Foglio	Num/Denom	Qualità	mq. totale contratto	% bosco contratto	€ cent/mq
Ca	TPQ20223T000610000003	21/02/2022	11/11/2021	31/12/2030	360	MENCONICO	vari	varie	seminativo bosco	21.441,00	29,17%	1,68
Cb	TPQ20223T000610000005	21/02/2022	11/11/2021	31/12/2030	900	MENCONICO VARZI	vari	varie	bosco seminativo incolto produttivo	66.367,00	45,33%	1,36
Cc	TPQ20243T000160000010	17/01/2024	11/11/2023	31/12/2028	50	VAL DI NIZZA	vari	varie	bosco incolto produttivo	3.065,00	51,19%	1,63

Dalla tabella si determina un prezzo unitario medio di € cent./mq pari a 1,56, che rapportato alla superficie totale dei terreni agricoli in stima pari a 140.540,00 mq porta a determinare il seguente canone annuo:

$$\text{€/mq } 0,0156 \times 140.540,00 \text{ mq} = \text{€ } 2.186,07 \text{ /anno}$$

Rilevato che i *comparable* hanno qualità culturali prevalenti maggiormente redditizie, rispetto alla qualità "bosco", rappresentata nel "Ca" al 30%, nel "Cb" al 45% e nel "Cc" al 50%, e considerata la qualità prevalente del *subject* corrispondente a "bosco" (vedasi capitolo "2.3.1 Caratteristica dell'unità immobiliare"), si applica una riduzione al canone annuo ottenuto, pari al 10%, ottenendo:

$$\text{€ } 2.186,07 - 10\% = \text{€ } 1.967,47 \text{ / anno}$$

in cifra tonda un canone pari a **€ 1.950,00 / anno**

CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è redatta a seguito di richiesta pervenuta dalla Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) di Pavia mediante nota n.75271/2024 acquisita da questo ufficio a protocollo 120478 del 16/10/2024; successivamente è stato sottoscritto tra ASST e Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pavia un Accordo di Collaborazione per attività estimativa in data 04/02/2025, acquisito da quest’Ufficio al prot. n. 11990.

La perizia ha per oggetto il complesso immobiliare sito nel comune di Santa Margherita di Staffora, in provincia di Pavia, località "Pian del Lago", composto da più corpi di fabbrica con diverse destinazioni, abitative, strutture e aree esterne al servizio dell’attività di campeggio, completano la proprietà diversi terreni a prevalenza con destinazione bosco, dedicati ad attività ricreative durante il soggiorno.

In relazione alle caratteristiche dei beni ed alle prescrizioni urbanistiche, si sono effettuate ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre alle opportune indagini di mercato, in base alla documentazione fornita dalla committente, a quanto evidenziato nella premessa ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo.

Nel caso in esame, trattandosi di una richiesta di stima relativa ad immobili a diversa destinazione si è proceduto con i seguenti metodi di stima:

- in riferimento alla struttura campeggio (comprendente le due unità residenziali, i fabbricati a destinazione speciale e l’area pertinenziale adibita ad attività ricettiva all’aperto), è emersa una insufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, pertanto, l’approccio estimativo della presente perizia è stato di tipo finanziario, sviluppato con metodo dei flussi di cassa attualizzati *“Discounted Cash Flow Analysis o DCFA”*
- in riferimento ai terreni agricoli, data l’estensione complessiva delle aree in stima, si è ipotizzato di suddividerla in lotti, ed è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, ed il valore di mercato è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluripara metrico derivato dal *Market Comparison Approach*;

Nella determinazione del valore complessivo si è tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- Gli immobili sono stati valutati tenendo conto unicamente dei vincoli e dei gravami citati nella presente relazione;

- il computo tecnico delle misure e delle superfici utilizzate in stima, è stato effettuato sulla base delle informazioni desumibili dalla banca dati dell'Agenzia;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta. L'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- non sono stati affrontati aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione;
- lo scopo valutativo della stima, esplicitato nell'Accordo di Collaborazione, è la determinazione all'attualità del valore di mercato degli immobili ai fini di una possibile alienazione, e considerando l'eventuale locazione, la determinazione all'attualità del più probabile canone di mercato.

Si esclude pertanto ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimiali esposte (evidenziando la possibilità di un eventuale deprezzamento dei beni nell'ipotesi di cessione per mezzo di asta pubblica), per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per certi assimilabili e ai procedimenti di stima adottati e considerate le pratiche edilizie e catastali con relative sanzioni, necessarie per sanare le opere eseguite ed in difformità con la banca dati catastale, quantificate in € 7.000,00,

Tabella di riepilogo "STIMA STRUTTURA CAMPEGGIO (abitazioni - fabbricati speciali - terreni agricoli) - VALORE DI MERCATO

Descrizione sintetica dei beni	Comune Sezione	Dati catastali				Valore Stimato (€)
		Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Strutture campeggio	Santa Margherita di Staffora / I230	A	11	270	1-2	347.000,00
		A	11	258	-	
Terreni agricoli	Santa Margherita di Staffora / I230	-	5	vedasi punto "2.3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE"		60.000,00
TOTALE	euro quattrocentosettAMILA/00					407.000,00

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

A titolo informativo e con la finalità di offrire una maggiore flessibilità nel porre sul mercato gli immobili e quindi di scorporare dal valore complessivo determinato con il DCFA un possibile valore orientativo attribuibile alle due unità abitative, le stesse sono state valutate separatamente, tramite una assimilazione ipotetica al mercato residenziale, pur essendo inserite all'interno di un complesso turistico-ricettivo e non liberamente alienabili come singole unità abitative nel contesto attuale. Constatata una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni che possono essere considerati simili a quelli in stima, il valore di mercato è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, restituendo i seguenti valori:

Descrizione sintetica dei beni	Comune Sezione	Dati catastali				Valore Stimato (€)
		Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Abitazione - <i>subject</i> 1	Santa Margherita di Staffora / I230	A	11	270	1	78.500,00
Abitazione - <i>subject</i> 2	Santa Margherita di Staffora / I230	A	11	270	2	84.700,00
TOTALE						163.200,00

Si evidenzia che l'eventuale assimilazione al mercato residenziale, può avvenire avviando relativo iter burocratico, tramite iniziativa della proprietà, volta a variare/revisionare il PGT vigente con le tempistiche previste per i piani urbanistici (vedasi capitolo "4.3 Analisi del Mercato immobiliare").

Per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo all'attualità della struttura campeggio, da ricerche relative a strutture ricettive presenti sul territorio nazionale si è riscontrato che la prassi consolidata e supportata da anni di analisi e confronto di contratti di locazione indica che il canone di affitto dovrebbe oscillare tra il 16% e il 22% del fatturato. Nel caso del *camping* in esame si è assunta una quota del fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone annuo pari al valore medio della forbice citata, ovvero 19%.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione annuo all'attualità dei terreni agricoli è stata effettuata un'indagine di mercato relativa ai contratti di locazione di terreni simili ai *subject* registrati negli ultimi anni, ricavando un valore medio, ridotto tenendo conto delle diverse qualità colturali.

Tabella di riepilogo "STIMA STRUTTURA CAMPEGGIO (abitazioni - fabbricati speciali - terreni agricoli) - CANONE DI LOCAZIONE

Descrizione sintetica dei beni	Comune Sezione	Dati catastali				Canone annuo Stimato (€)
		Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Strutture campeggio	Santa Margherita di Staffora / I230	A	11	270	1-2	38.550,00
		A	11	258	-	
Terreni agricoli	Santa Margherita di Staffora / I230	-	5	vedasi punto "2.3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE"		1.950,00
TOTALE	euro quarantamilacinquecento/00					40.500,00

Pavia, 08 ottobre 2025

Il Responsabile Tecnico
Paolo Salemi
(firmato digitalmente)

Il Direttore dell'Ufficio
Provinciale Territorio
Martino Brambilla
(firmato digitalmente)