

Allegato 1) mappa e descrizione dell'azienda, degli immobili e delle dotazioni strumentali di pertinenza dell'azienda agricola Riccagioia.

L'intera azienda oggetto di stima si compone di unità immobiliari, terreni e fabbricati, ricadenti sui Comuni di Montebello della Battaglia e Torrazza Coste. Se ne riporta di seguito una sintetica descrizione.

Le unità immobiliari identificati al catasto terreni sia ai lotti su cui sono edificati i fabbricati più avanti descritti, sia gli apprezzamenti destinati prevalentemente all'attività agricola. Questi ultimi, tutti pianeggianti o in leggera pendenza, sono per la maggior parte seminativi (circa il 55% della superficie totale) e vigneti (circa il 42% della superficie totale). Particolare importanza per l'azienda Riccagioia assumono proprio i vigneti; vengono infatti qui coltivate diverse qualità e incroci di uva, con finalità sia produttive, sia di miglioramento genetico e selezione di nuove varietà. Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa relativo ai fogli 3 e 5 del comune di Torrazza Coste, ed al foglio 15 del comune di Montebello della Battaglia, in cui è evidenziata l'area in cui ricadono le unità immobiliari dell'azienda stessa.

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati sono riportare nel seguente e successivamente descritte:

- cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del comune di Torrazza Coste);
- locali accessori (foglio 5, mappe 1446 del comune di Torrazza Coste);
- cabina gas (foglio 15 mappale, 506 del comune di Montebello della Battaglia);
- cascina Riccagioietta (foglio 15, mappale 145 del comune di Montebello della Battaglia);
- serra (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia).

Cascina Riccagioia (foglio 3, mappale 368 del Comune di Torrazza Coste)

Il lotto di terreno (superficiale di 10.490 m²) su cui è edificata la cascina è parzialmente delimitata da recinzione realizzata con mattoni in cotto, tipica dell'epoca di costruzione (metà Ottocento). Al suo interno si hanno una serie di fabbricati con destinazione diversa, da scolastica/universitaria, a uffici, centro di ricerca vitivinicola, alloggio custode, locali convegni. L'area pertinenziale è destinata a verde e camminamenti. Il complesso immobiliare si trova su una zona collinare, che domina tutto il territorio circostante, raggiungibile da Comune di Montebello della Battaglia attraverso la strada Vicinale. C.na Gioello (traversa della S.P. Padana Inferiore), e dal Comune di Torrazza Coste attraverso la S. Comunale per C.na Riccagioia.

Locali accessori (foglio 5, mappale 1446 del Comune di Torrazza Coste)

Su un lotto di terreno di superfice pari a 635 m² è edificato un corpo di fabbrica realizzato nel 2010, destinato ad accogliere la centrale termica a servizio dell'intera azienda, due cabine elettroniche e un locale adibito alla "termo terapia". Il fabbricato, di 221 m², ha struttura in

muratura, copertura a tetto, tamponatura in muratura, infissi in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e rifinitura esterna con intonaco civile tinteggiato. Il corpo di fabbrica si divide in due parti una con altezza media di 7,20 m, dove è allocato il locale Termo Terapia, ed una con altezza media di 4,80 m, dove sono allocati a centrale termica comune, e due locali e cabina Enel. L'area pertinenziale è destinata a camminamenti e percorso carraio. La strada bianca antistante si collega con la strada comunale per la c.na Riccagioia.

Cabina gas (foglio 15, mappale 506 del Comune di Montebello della Battaglia)

La cabina è stata costruita su di una particella di 690 m². Circa 31 m² sono occupati dalla struttura, 659 m² sono stati destinati a camminamenti e spazi di manovra. L'area pertinenziale è parzialmente recintata con rete in maglie metalliche e priva di pavimentazione. Il corpo di fabbrica è stato edificato nel 2010 con struttura in muratura, copertura piana, infissi in ferro e pavimentazione in battuto di cemento, ed è destinato a contenere bombole di gas speciali.

Cascina Riccagioetta (Foglio 15, mappale 145 del Comune di Montebello della Battaglia)

Il lotto di terreno di circa 1141 m², individua il rudere del fabbricato che un tempo costituiva la cascina Riccagioetta, con la sua area pertinenziale. E' posto in zona leggermente più elevata rispetto a tutta l'area circostante, e si contraddistingue per la presenza di una folta vegetazione, che attanaglia i resti della vecchia cascina. L'area pertinenziale di circa 711 m², destinata ad area cortilizia, è attualmente utilizzata per raccogliere le macerie che di volta in volta si originano a seguito dei crolli dell'unità collabente. Il fabbricato si presenta dunque totalmente inagibile: è privo di copertura, di parte dei muri perimetrali, d'infissi esterni ed interni. Per quanto concerne la consistenza, si precisa che in origine il fabbricato si sviluppava su due piani fuori terra, ed aveva una consistenza complessiva di 1060 m² su due piani (superficie quantificato tramite l'elaborato planimetrico), con un'altezza media stimata di 4,10 m.

Serre (foglio 15, mappale 501 del comune di Montebello della Battaglia).

Si tratta di una particella di 3.162 m², su cui sono state realizzate 5 serre, per complessivi 1.351 m², destinate alla produzione della piante madri portinnesti. L'area pertinenziale, di 1.811 m², è destinata a camminamenti. Le serre hanno strutture in ferro, pavimentazione in battuto di cemento e altezza media di 3.860 m, ad eccezione di una la cui altezza è di 4.00 m. Il tutto è stato realizzato nel 2005 e si presenta in mediocre stato di conservazione.



Dettaglio superfici per piano – comparto:

RICCAGIOIA (TORRAZZA COSTE)

Il complesso è costituito da: edificio principale, residenza del custode, laboratori e magazzino.

Edificio principale

Subalterno 1:

Area pertinenziale agli edifici – area aperta – (camminamento, area di manovra, giardini ecc.)
9.184 mq.

Subalterno 2

Composto da diversi corpi di fabbrica

Porzione sud/est del corpo principale

Piano interrato: 204 mq

Piano terreno, piano primo e piano secondo: mq 708 (uffici al piano terra e primo piano, soffitta al secondo piano)

Locale multifunzionale

Piano terra: 44 mq

Portico aperto in muratura: 30mq

I° Costruzione isolata

Prima porzione

Piano terra: 160 mq (uffici e servizi)

Piano primo: 160 mq (uffici e servizi)

Seconda porzione

Piano terra: 459 mq (cantina) 118 mq. (Locale tini)

Piano primo: 425 mq (laboratori e servizi)

II° Costruzione isolata

Piano terra: 172 mq (stoccaggio bottiglie vino)

Piano primo: 172 mq. (sala conferenze)

Portico aperto: 147 mq.

Serra: 123 mq

Cantina sotto cascina didattica: 262 mq e magazzino esterno: 40mq

Subalterno 3

Piano terra: 1.150 mq (aula magna, sala studio, biblioteca, refettorio, portineria, servizi, deposito, ripostigli)

Piano primo: 757 mq. (aule, laboratori didattici, servizi ecc.)

Subalterno 4

Piano terra: 77 mq (abitazione custode)

Subalterno 5

Piano primo: 488 mq (in corso di costruzione alloggi)

Locale accessorio (locale termico e cabine elettriche) 221 mq – Cabina gas 31 mq

RICCAGIOIETTA (MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA)

Rudere di 1060 mq su due piani

Serre: n. 5 _manufatti per una superficie di 1.351 mq più area pertinenziale di 1.811 mq.

Dati catastali:

Catasto Terreni (comune di Torrazza Coste - PV):

- Foglio 3, particella 57;
- Foglio 3, particella 94;
- Foglio 3, particella 95 (AA);
- Foglio 3 particella 95 (AB) ;
- Foglio 3, particella 96 (AA);
- Foglio 3, particella 96 (AB);
- Foglio 3, particella 96 (AC);
- Foglio 3, particella 97 (AA);
- Foglio 3, particella 97 (AB);
- Foglio 3, particella 97 (AC);
- Foglio 3, particella 98 (AA);
- Foglio 3, particella 98 (AB)
- . Foglio 3, particella 99;
- Foglio 3, particella 107 (AA);

- Foglio 3, particella 107 (AB);
- Foglio 3, particella 108;
- Foglio 3, particella 368
- Foglio 3, particella 213;
- Foglio 3, particella 214(AA
- Foglio 3, particella 214(AB)
- . Foglio 3, particella 214 (AC);
- Foglio 3, particella 215 ;
- Foglio 3, particella 216;
- Foglio 3, particella 217;
- Foglio 3, particella 219
- Foglio 3, particella 221 ;
- Foglio 3, particella 222;
- Foglio 3, particella 223;
- Foglio 3, particella 225 (AA)
- Foglio 3, particella 225(AB)
- . Foglio 3, particella 410 (AA);
- Foglio 3, particella 410 (AB) ;
- Foglio 3, particella 1446;

Catasto Fabbricati (comune di Torrazza Coste - PV):

- Foglio 3, particella 368 sub 2
- Foglio 3, particella 368 sub 3
- Foglio 3, particella 368 sub 4
- Foglio 3, particella 368 sub 5
- Foglio 3, particella 1446 sub 3
- Foglio 3, particella 1446 sub 4

Catasto Terreni (comune di Montebello della Battaglia - PV):

- Foglio 15, particella 72
- Foglio 15, particella 76;
- Foglio 15, particella 81 (AA);
- Foglio 15, particella 81 (AB)
- Foglio 15, particella 84 (AA);
- Foglio 15, particella 84 (AB)
- Foglio 15, particella 85
- Foglio 15, particella 86;
- Foglio 15, particella 87 (AA);
- Foglio 15, particella 87 (AB)
- Foglio 15, particella 88
- Foglio 15, particella 89
- Foglio 15, particella 90
- Foglio 15, particella 125
- Foglio 15, particella 126
- Foglio 15, particella 138
- Foglio 15, particella 139 (AA)
- Foglio 15, particella 139 (AB)
- Foglio 15, particella 140 (AA)
- Foglio 15, particella 140 (AB)
- Foglio 15, particella 141
- Foglio 15, particella 142
- Foglio 15, particella 143
- Foglio 15, particella 144 (AA)
- Foglio 15, particella 144 (AB)
- Foglio 15, particella 145
- Foglio 15, particella 147 (AA)

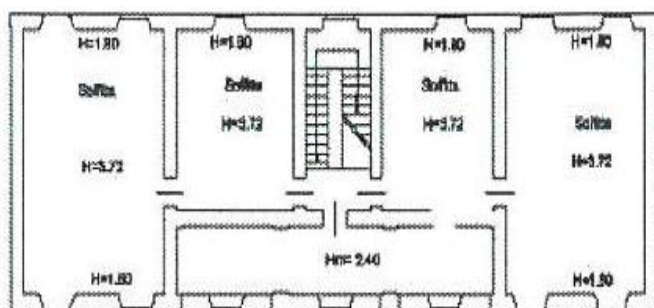
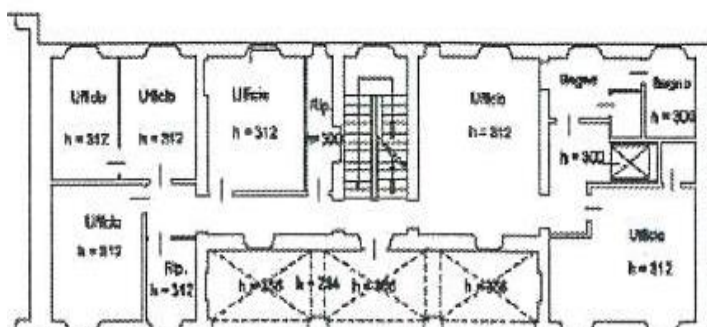
- Foglio 15, particella 147 (AB)
- Foglio 15, particella 148 (AA)
- Foglio 15, particella 148 (AB)
- Foglio 15, particella 148 (AC)
- Foglio 15, particella 165;
- Foglio 15, particella 167;
- Foglio 15, particella 186;
- Foglio 15, particella 187;
- Foglio 15, particella 188;
- Foglio 15, particella 196;
- Foglio 15, particella 210;
- Foglio 15, particella 211;
- Foglio 15, particella 214 (AA);
- Foglio 15, particella 214 (AB);
- Foglio 15, particella 215;
- Foglio 15, particella 501;
- Foglio 15, particella 505;
- Foglio 15, particella 506;

Catasto Fabbricati (comune di Montebello della Battaglia - PV):

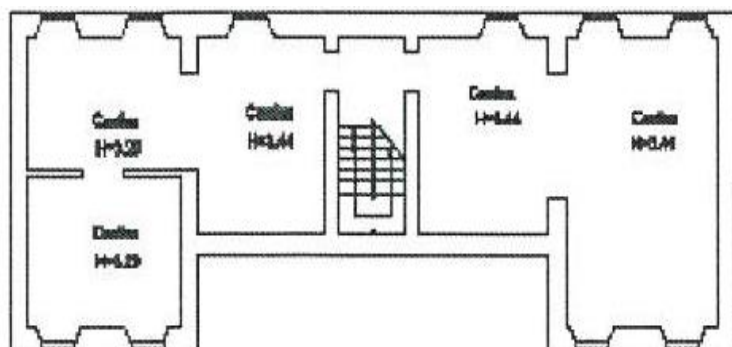
- Foglio 15, particella 501;
- Foglio 15, particella 506;
- Foglio 15, particella 145;



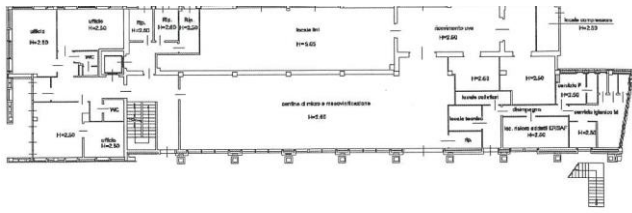
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Interrato



Piano Terreno

