



--- omissis ---, --- omissis ---
--- omissis --- – 37051 Bovolone (VR)
 --- omissis ---  --- omissis ---

Comune di Valeggio sul Mincio

Provincia di Verona

***Perizia di stima finalizzata alla quantificazione del più probabile
valore di mercato di alcuni immobili agricoli siti nel Comune di
Valeggio sul Mincio.***

--- omissis ---/ --- omissis ---

Bovolone, 22 maggio 2020

Ver 2

INDICE

1	Premessa	2
2	Descrizione dei beni oggetto di stima	3
2.1	Terreni	5
2.2	Fabbricati.....	6
3	Vincoli e pianificazione territoriale	9
4	Determinazione del più probabile valore di mercato	11
4.1	Attuale andamento del mercato immobiliare della zona	11
4.2	Criteri di stima adottati	11
4.3	Quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame	12
5	Conclusioni	14

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. --- omissis ---, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona al n. --- omissis --- ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, è stato incaricato dal dott. ***** ***** di predisporre la presente perizia di stima finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato di alcuni immobili agricoli siti nel Comune di Valeggio sul Mincio costituenti il fondo oggetto --- omissis ---.

L'incarico ricevuto è stato espletato attraverso le seguenti fasi:

- svolgimento di un sopralluogo finalizzato a prendere visione dei beni oggetto di stima;
- svolgimento delle indagini mirate alla conoscenza del mercato fondiario della zona;
- verifica dei vincoli territoriali dall'esame degli strumenti di pianificazione territoriale e della documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio relativa al terreno oggetto di stima;
- predisposizione della perizia e formulazione del più probabile valore di mercato del bene esaminato.

--- omissis ---, --- omissis ---

2 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima, sono siti in località Cogolo, all'interno del territorio Comunale di Valeggio sul Mincio e sono costituiti da un appezzamento agricolo e da alcuni fabbricati rurali.

Gli immobili sono identificati catastalmente con gli estremi riportati nelle Tab. 1 (Catasto Terreni) e Tab. 2 (Catasto Fabbricati); nelle Tab. 1 e Tab. 2 son indicati i titoli di possesso

Tab. 1 - Immobili identificati al Catasto Terreni

Identificazione Catastale				
Comune	Foglio	Part.	Superficie (m ²)	Proprietà
Valeggio sul Mincio	33	1	1.997	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	18	4.602	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	22	3.125	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	26	10.572	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	27	2.402	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	34	550	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	37	20.455	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	40	2.160	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	44	2.320	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	49	9.652	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	64	12.351	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	65	5.345	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	67	7.500	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	68	5.906	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	82	3.300	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	83	605	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	102	5.953	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	148	7.680	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	169	2.392	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	176	345	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS ---nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.

--- omissis ---, --- omissis ---

Valeggio sul Mincio	33	225	4.698	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	244	585	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	247	1.298	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	250	2.627	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	252	2.041	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	254	4.189	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	487	27.957	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	520	4.510	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	522	3.540	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	524	36	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Valeggio sul Mincio	33	526	234	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.
Totale			160.927	

secondo quanto riportato negli atti informatizzati dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Verona dell'Agenzia delle Entrate.

Tab. 2: Immobili identificati al Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Part	Sub.	Cat.	Consistenza	Proprietà
Valeggio sul Mincio	33	598	1	A/2	8,5 vani	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.,
Valeggio sul Mincio	33	598	2	A/2	7,5 vani	--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; --- OMISSIS --- nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.,
Valeggio sul Mincio	33	598	3	D/10		--- OMISSIS ---proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000; ZANE MARCO nuda proprietà 500/1000; --- OMISSIS ---; proprietà 250/1000- usufrutto 250/1000.,

Nella Fig. 1 sono riportate le diverse unità in un inquadramento su ampia scala al fine di evidenziare la localizzazione territoriale dei beni esaminati. Il complesso immobiliare costituisce un fondo rustico composto da terreni e fabbricati agricoli (abitazioni e strutture agricolo produttive) situato a sinistra Mincio in una zona di pregio paesaggistico caratterizzato dal Fiume Minio, dall'orografia delle colline moreniche e dal vicino borgo storico di Borghetto con il caratteristico ponte visconteo.

Fig. 1: Localizzazione del fondo nel contesto territoriale (foto aerea - Google Earth)

--- omissis ---/ --- omissis --- – Perizia di stima

--- omissis ---, --- omissis ---



2.1 TERRENI

L'unità di coltivazione in esame (Fig. 3), è ubicata a circa 1 Km a Sud-Ovest dal centro abitato di Valeggio sul Mincio e presenta una superficie totale di Ha 16.09.27 destinati a prato. L'appezzamento è irriguo con metodo per scorrimento, grazie alle canalette per l'irrigazione presenti in più punti del fondo. Da un punto di vista pedologico, il terreno è classificato, nella carta dei suoli del Veneto, con il codice AR1.1 (Fig. 2). In particolare l'unità è descritta come suoli dell'alta pianura ghiaiosa e delle superfici

Fig. 2 - Localizzazione su Carta

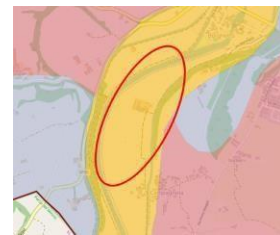


Fig. 3 - Estratto di mappa catastale del terreno posizionato su foto aerea - Google Earth

terrazzate recenti del

--- omissis ---/ --- omissis --- - Perizia di stima



--- omissis ---, --- omissis ---
Mincio, con tracce di idrografia relitta, formati da ghiaie e sabbie, da molto a estremamente calcaree. La morfologia è quella dei terrazzi fluviali con tracce di canali intrecciati. Il materiale parentale è formato da sedimenti fluviali, molto calcarei. Il substrato è sabbioso e molto ghiaioso.

L'appezzamento risulta contiguo ai fabbricati costituenti il centro aziendale e risulta ben collegato alla viabilità principale grazie alla adiacente strada comunale, che scorre lungo i confini Est del fondo e che si collega poco a Nord alle Strade Provinciali SP28, SP55, SP3. Sul fondo grava una servitù da gasdotto interrato che attraversa la proprietà nella zona ovest del complesso.

2.2 FABBRICATI

Le strutture esaminate (Fig. 4) risultano censite al Catasto Fabbricati con differenti destinazioni d'uso.

Per agevolare dunque le *Tab. 3 - Elenco fabbricati oggetto di stima con relativi codici*

--- omissis ---, --- omissis ---

descrizioni che seguono, in Tab. 3 si riporta un elenco delle strutture agricolo-produttive oggetto di stima con gli specifici codici identificativi attribuiti (illustrati anche in Fig. 4). Nel dettaglio si tratta di un centro zootecnico dove sono presenti strutture per l'allevamento di bovini e lo stoccaggio dei reflui, ricoveri macchine ed attrezzi,

<i>Cod. Immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>	<i>Destinazione</i>
1a	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Stalla
1b	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Paddock esterni
1c	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Deposito foraggi+tettoie e corsia alimentazione
1d	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Paddock esterni
1e	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Stalla
1f	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Paddock esterni
1g	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Stalla+sala mungitura+sala latte+sala attesa
1h	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Pesa+locale
1i	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 4	Silos orizzontali
1j	Valeggio sul Mincio	33	68	Concimaia
2a	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Portico+tettoia attrezzi
2b	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 1	Unità residenziale
2c	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 2	Unità residenziale
2d	Valeggio sul Mincio	33	598 sub 3	Ricovero attrezzi+autorimessa

silos orizzontali per lo stoccaggio delle materie prime e due unità residenziali.

Codice 1a: stalla destinata all'allevamento di bovini, con murature perimetrali in blocchi di cemento e manto di copertura in pannelli coibentati tipo sandwich.

Codici 1b, 1d, 1f: paddok esterni pavimentati in cls, suddivisi da barriere tubolari in acciaio e muniti di cancelli per il transito. Si tratta di aree che consentono agli animali un accesso all'esterno.

Codice 1c: con questo codice si identificano un'unità principale adibita a deposito e corsia di alimentazione, ed un'unità secondaria destinata a corsia per l'alimentazione dei bovini. Il fabbricato principale è realizzato con elementi prefabbricati in c.a, ha pavimentazione in cls e presenta struttura portante realizzata da pilastri e travi su cui poggiano tegoli TT che fungono da manto di copertura; la copertura è a doppia falda con manto costituito da pannelli sandwich.

Fig. 4 - Localizzazione foto aerea (Google Earth) delle strutture e relativi codici identificativi attribuiti

--- omissis ---, --- omissis ---



L'unità adiacente invece è costituita da intelaiatura in acciaio, pavimentazione in cls e copertura in pannelli sandwich.

Sono inoltre presenti alcune tettoie annesse ai due fabbricati sopra descritti; in particolare quello principale presenta una tettoia nel lato Ovest, mentre la struttura secondaria presenta una tettoia anche sul lato Est.

Codice 1e: stalla con struttura portante in c.a. e

pavimentazione in cls. La copertura è costruita su due falde disgiunte e realizzata in tavelloni; il manto esterno è in pannelli di tipo sandwich. Il fabbricato è destinato all'allevamento di bovini da latte e presenta una corsia di alimentazione e rastrelliere autocatturanti in acciaio.

Codice 1g: con questo codice si identifica una struttura che si suddivide in due aree destinate all'allevamento dei bovini, una sala di mungitura, una sala di attesa e dei locali tecnici (Sala del latte, wc, ripostiglio). Strutturalmente il fabbricato è costruito con blocchi di cemento, pavimentazione in cls (fessurata nelle zone di stabulazione) e manto di copertura in lastre ondulate. La sala di mungitura è a pettine, con relativa postazione di mungitura e fossa per gli operatori; presenta murature interne parzialmente rivestite da una superficie piastrellata lavabile.

Codice 1h: con questo codice si identifica la pesa presente nel centro aziendale ed il relativo locale tecnico annesso.

Codice 1i: trincee orizzontali, originariamente destinate allo stoccaggio degli insilati, realizzate con elementi prefabbricati in c.a. e pavimentazione in cemento.

Codice 1j: concimaia destinata allo stoccaggio del letame.

Codice 2a: porticato realizzato con murature in ciottolo di cava e malta, pavimentazione in cls e copertura a due falde in coppi. Contigua al lato Nord è presente una tettoia annessa con struttura portante in travetti di acciaio a sezione H, pavimentazione in cls e copertura in pannello coibentato tipo sandwich

Fig. 5 - Localizzazione su elaborato planimetrico delle strutture e

--- omissis ---/ --- omissis --- - Perizia di stima

sorretta da travetti in legno.

Le strutture sono ad uso ricovero macchine ed attrezzi.

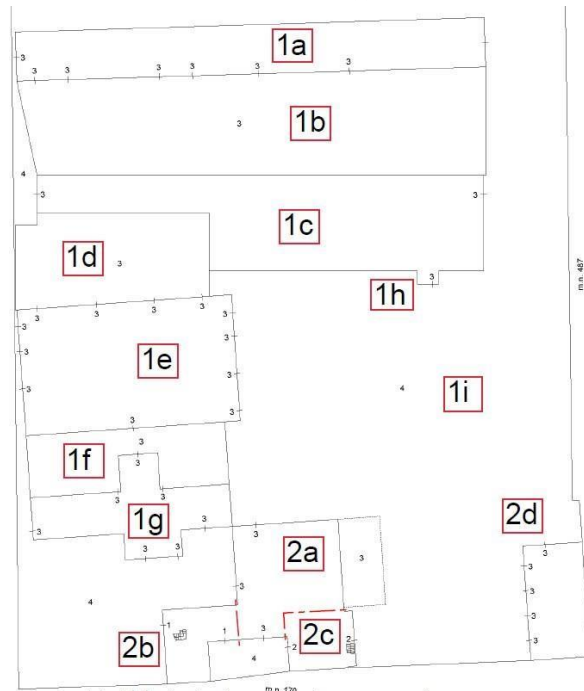
Codice 2b: unità residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra l'unità si articola in soggiorno, sala da pranzo, bagno e cucina. Al piano superiore invece è presente la zona notte con n. 4 camere da letto, un bagno ed un disbrigo. Il fabbricato si sviluppa con una conformazione a "L", presenta solaio in legno, manto di copertura in coppi,

pareti a vista realizzate con ciottolo di cava-malta e pareti con murature intonacate. Questa unità, anche se utilizzata, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Codice 2c: unità residenziale oggetto di recente ristrutturazione importante che si sviluppa su n.3 piani fuori terra. Al piano terra l'unità si articola in un locale cantina e bagno, al piano primo sono presenti soggiorno, cucina e bagno, mentre al piano secondo è presente la zona notte con 2 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. I solai son in legno con travature a vista e manto di copertura in coppi. Le finiture di questa unità sono di pregio e costituite da pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno ed in parquet di legno nella zona notte; parte delle pareti interne presentano una finitura caratteristica con ciottolo a vista ben fugato. I serramenti sono in legno con specchiature finestrate in vetrocamera e oscuri esterni sempre in legno. Gli impianti elettrico e idraulico sono incassati con presenza anche di un impianto di climatizzazione estiva con split a parete; , tetto a due falde con manto di copertura in coppi, pareti a vista realizzate con ciottolo di cava-malta e pareti con murature intonacate.

Codice 2d: fabbricato rurale destinato al ricovero delle macchine-attrezzi ed autorimessa. Strutturalmente è composto da archi e pilastri portanti realizzati in mattoni faccia vista intonacati, copertura in coppi e pavimentazione in cls.

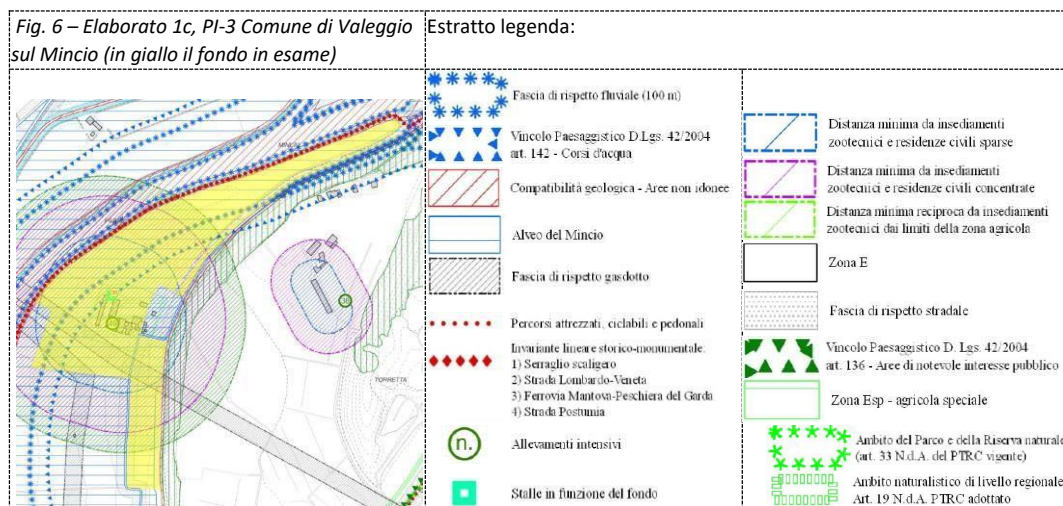
relativi codici identificativi attribuiti (mappale 598).



3 VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La caratterizzazione territoriale definita dagli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale viene effettuata attraverso l'esame del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI). Si riportano dunque di seguito gli estratti, con la relativa legenda, degli elaborati più significativi degli strumenti urbanistici vigenti, raccolti nelle specifiche schede che seguono.

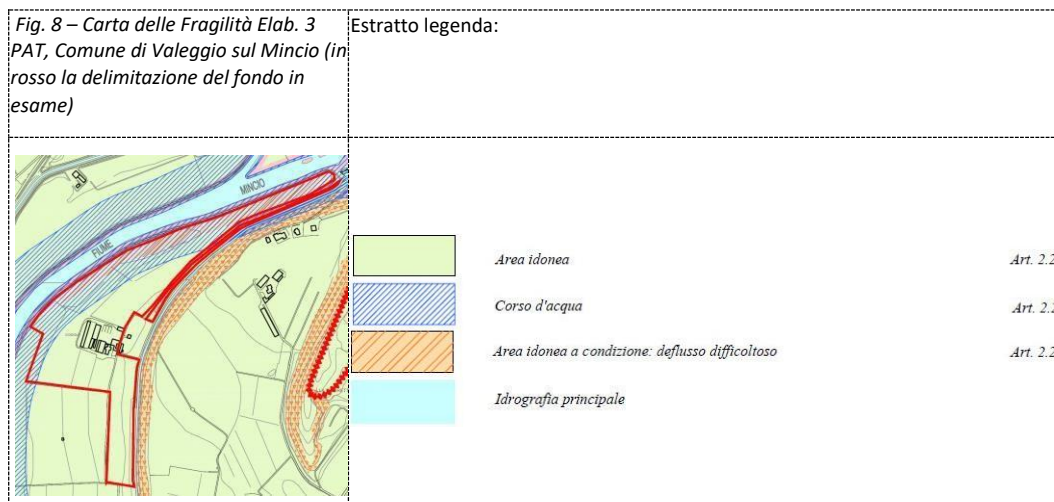
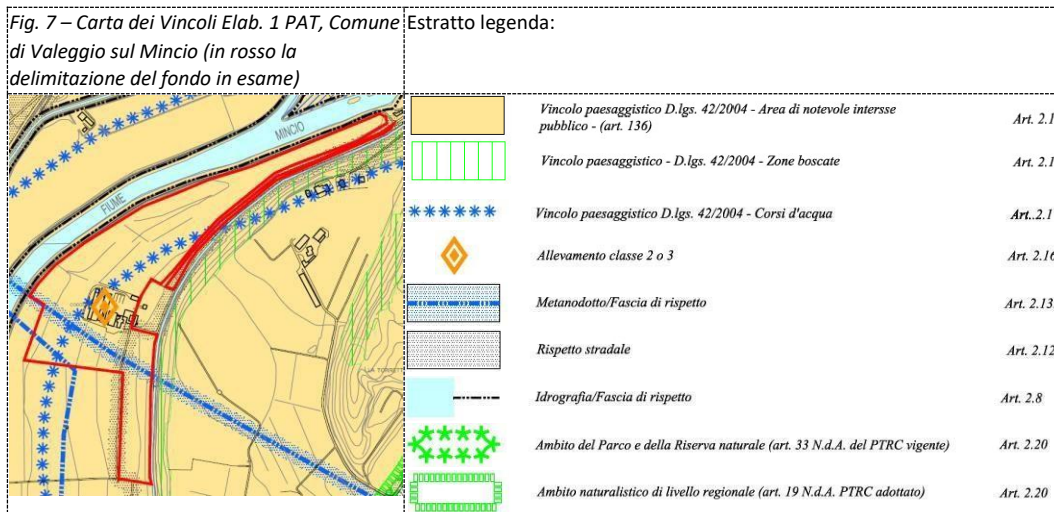
In particolare il fondo oggetto di stima rientra nell'Ambito del Parco e della Riserva naturale ed in Ambito Naturalistico di livello Regionale ai sensi degli artt. 33 e 19 N.d.A del PTRC vigente.



Dall'analisi dell'elaborato 1c del PI (Fig. 6) e dell'elaborato 1 del PAT (Fig. 7) è emerso che:

- il fondo risulta classificato in zona E (agricola);
- il fondo rientra interamente all'interno del vincolo paesaggistico-aree di notevole interesse pubblico ed all'interno dell'alveo del fiume Mincio, che scorre poco a Nord rispetto all'appezzamento;
- una buona parte del fondo, in corrispondenza del corso del Fiume Mincio, risulta soggetto alle fasce di rispetto fluviali ed a vincolo paesaggistico per i corsi d'acqua ai sensi del Dlgs 42/2004;
- nella zona Sud il terreno è gravata da servitù di gasdotto per la presenza di condotte interrato che attraversano il fondo con limitazioni edificatorie nella fascia di rispetto riportata negli strumenti di pianificazione;
- il centro di allevamento risulta classificato come intensivo ai sensi della LR 11/2004 e le stalle presenti individuate come funzionali al fondo;
- sono presenti un percorso attrezzato ciclo-pedonale lungo l'argine sinistro del fiume Mincio, ed una strada Comunale lungo il limite est del fondo.

Nella Carta delle Fragilità del PAT infine (Fig. 8), il fondo rientra per la maggior parte nelle aree idonee ai fini edificatori, ad esclusione di una porzione nella zona Nord che è classificata come Area idonea a condizione - deflusso difficoltoso.



4 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

4.1 ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA

La valutazione degli immobili presenta difficoltà significative legate alla forte instabilità generata dalla particolare situazione di crisi strutturale che l'economia europea sta attraversando. Sulla base di tali considerazioni la validità temporale dei giudizi di stima che vengono espressi difficilmente si possono rendere duraturi nel tempo.

4.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

La determinazione del più probabile valore di mercato di un bene può essere effettuata principalmente attraverso due procedimenti: l'analitico ed il sintetico.

Il primo basa i suoi presupposti sul fatto che il valore di un bene è in relazione al reddito che lo stesso può fornire ed il suo valore è determinato attraverso la definizione in forma analitica di tutti i redditi futuri presunti e lo svolgimento dell'accumulazione finanziaria all'attualità di tali redditi.

Tale procedimento, teoricamente molto semplice, è attualmente di difficile applicazione per i motivi di seguito elencati:

- l'attuale instabilità rende difficile ipotizzare una condizione di mercato da considerare ripetibile per il medio e lungo periodo e pertanto risulta impossibile definire un reddito costante e duraturo nel tempo, presupposto essenziale per l'applicazione del metodo;
- il saggio di capitalizzazione, altro elemento essenziale per la determinazione del valore, sta subendo oscillazioni continue e di livello significativo. Considerando la forte influenza di tale parametro nella procedura di calcolo del valore (passando da un saggio dall'1% al 2% il valore si dimezza), risultano poco attendibili sviluppi di valore in quanto piccole variazioni si riflettono in forma amplificata sul valore di stima.

Per i motivi sopra indicati non si è ritenuto di adottare il procedimento analitico ma applicare invece quello sintetico per comparazione. Quest'ultimo basa i suoi presupposti sul confronto fra i beni in esame ed altri, simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono recenti ed attendibili valori di compravendita.

Per poter adottare tale procedimento è necessario:

- conoscere le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili da valutare; - conoscere il mercato fondiario della zona.

Nel caso in esame le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili sono state rilevate durante il sopralluogo mentre la conoscenza del mercato fondiario diretta è avvenuta attraverso un'indagine di recenti compravendite avvenute sul territorio, la consultazione di operatori e professionisti del settore (Notai, Professionisti, Intermediari immobiliari, ecc...) nonché analizzando i valori riportati nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (per le unità immobiliari), alcune pubblicazioni specialistiche⁽¹⁾ e annunci immobiliari.

I valori di rilevati sono stati naturalmente adeguati in relazione alle specifiche caratteristiche degli immobili in esame.

4.3 QUANTIFICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN ESAME

Il valore delle diverse unità costituenti il compendio immobiliare in esame è determinato nella Tab. 4. I parametri di calcolo ed i relativi valori unitari sono stati determinati come segue:

Tab. 4: Calcolo valore singole unità catastali

Cod. immobile	Catasto	Comune	Foglio	Particella	Sub	Destinazione d'uso	UM	Quantità	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
T	T	Valeggio sul Mincio	33			Prato stabile	m ²	160.927	5,30	852.913
2b	F	Valeggio sul Mincio	33	598	1	Unità residenziale (pt,p1)	m ²	228	350	79.940
2c	F	Valeggio sul Mincio	33	598	2	Unità residenziale (pt,p1,p2)	m ²	186	1.150	213.325
1a	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Stalla	m ²	626	130	81.380
1b	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Paddock esterni	m ²	1.110	9	9.990
1c	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Deposito foraggio	m ²	454	210	95.340
1c	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Corsia di alimentazione (pte fabbr. principale)	m ²	248	120	29.760
1c	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Corsia di alimentazione (pte)	m ²	176	120	21.120
1c	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Tettoie	m ²	198	90	17.820
1d	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Paddock esterni	m ²	423	9	3.807
1e	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Stalla	m ²	713	120	85.560
1f	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Paddock esterni	m ²	297	9	2.673
1g	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Stalla	m ²	181	80	14.480
1g	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Sala di attesa	m ²	37	80	2.960
1g	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Sala di mungitura	m ²	41	90	3.690
1g	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Locali tecnici	m ²	42	90	3.780
1h	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Pesa+locale	m ²	43	70	3.010
1i	F	Valeggio sul Mincio	33	598		Silos orizzontali	m ²	600	40	24.000
1j	F	Valeggio sul Mincio	33	68		Concimaia	m ²	200	15	3.000
2a	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Portico	m ²	296	120	35.520
2a	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Tettoia	m ²	103	70	7.210
2d	F	Valeggio sul Mincio	33	598	3	Ricovero macchine/attrezzi	m ²	187	120	22.440
s	F	Valeggio sul Mincio	33	598		Sedime ed aree pertinenziali fabbricati	m ²	10.974	5,30	58.162
Totale										1.671.880
Arrotondamento										-1.880
Valore di stima										1.670.000

- (1) Iovine A. et al. (2020): *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Verona*. Exeo Ed.
- **Terreni:** contesto territoriale e urbanistico, destinazione colturale, giacitura, accessibilità, caratteristiche pedologiche, presenza/assenza infrastrutture territoriali e servitù.

- **Fabbricati:** contesto territoriale e urbanistico, regolarità edilizia, destinazione

Tab. 5: Calcolo superficie commerciale unità residenziali

		Destinazione	Superfici e (m ²)	Coeff. Ragguaglio	Sup. ragguagliata (m ²)
598 sub1	Unità residenziale (pT)		115	1	115
	Unità residenziale (p1)		111	1	111
	Scale (pT+p1)		8	0,3	2
598 Sub2	Unità residenziale (pT)		11	1	11
	Cantina + ripostiglio (pT)		69	0,5	35
	Unità residenziale (p1)		70	1	70
	Unità residenziale (p2)		70	1	70
					414

d'uso, caratteristiche strutturali, finiture, età, stato

funzionale, accessibilità.

Si precisa che il valore delle unità

residenziali (cod. 2b e 2c) è stato determinato calcolando la superficie ragguagliata con gli indici proposti dall'Agenzia del Territorio (²); il calcolo relativo è riportato nella Tab. 5. La superficie ragguagliata rappresenta quindi il fattore di riferimento con cui è stato calcolato il valore dell'unità come indicato nella Tab. 4.

Tab. 6: Valori di comparazione

I.d.	Riferimenti Comparabili			Comune	Utilizzazione e principale	Prezzo unitario		
	Data	Tipologia	Fonte			U.M.	Valore	Note
1	Anno 2019	Pubblicazione specialistica	TabEXE02020 -OMI	Valeggio Sul Mincio	Prato	€/m ²		La pubblicazione riporta come valore minimo 4,1 €/mq e come valore massimo 8.6 €/mq
2	19/12/2018	Asking price	https://www.immobiliare.it/annunci/76730312/	Valeggio Sul Mincio	Incolto prod.	€/m ²	7,1	I valore è relativo all'offerta di vendita. E' presumibile ipotizzare un ribasso di trattativa del 10%
3	18/10/2019	Asking price	https://www.casa.it/terreno-agricolo/vendita/verona/via-pozzi-1-valeggio-sul-mincio-43900mq-33128052/?utm_medium=aggreg&utm_campaign=mitulagroup_all_italy_d&utm_source=mitulagroup&utm_content=listing	Valeggio Sul Mincio	Prato	€/m ²	5,7	I valore è relativo all'offerta di vendita. E' presumibile ipotizzare un ribasso di trattativa del 10%

--- omissis ---, --- omissis ---

4	06/12/2019	Atto di compravendita	Attodi compravenditaRG50622RP34617	Villafranca di Verona	Prato	€/m ²	4,3	
---	------------	-----------------------	------------------------------------	-----------------------	-------	------------------	-----	--

L'indagine specifica eseguita sul territorio (Tab. 6) ha interessato i terreni agricoli ed è stata svolta attraverso la ricerca di atti di compravendita (ID 4), annunci (ID 2,3) e consultazione di pubblicazioni specialistiche [ID 1⁽¹⁾]. Per quanto riguarda i fabbricati a destinazione residenziale è stata consultata anche la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate mentre per i fabbricati produttivi si è fatto riferimento principalmente al costo di costruzione deprezzato.

(2) Per il calcolo sono stati utilizzati gli indici di ragguglio previsti dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio
Vista la complessità delle unità catastali costituenti il compendio, nella Tab. 7 si propone un riepilogo del valore per singola unità immobiliare così come descritta nelle Tab. 1 e Tab. 2. Il valore complessivo del compendio è stimato pari ad **€ 1.670.000**.

Tab. 7: Riepilogo valore per unità immobiliari

Cod. immobile	Destinazione	Valore totale (€)
T	Terreni	852.913
1a	Stalla	81.380
1b	Paddock esterni	9.990
1c	Deposito foraggi+tettoie e corsia alimentazione	164.040
1d	Paddock esterni	3.807
1e	Stalla	85.560
1f	Paddock esterni	2.673
1g	Stalla+sala mungitura+sala latte+sala attesa	24.910
1h	Pesa+locale	3.010
1i	Silos orizzontali	24.000
1j	Concimaia	3.000
2a	Portico+tettoia attrezzi	42.730
2b	Unità residenziale	79.940
2c	Unità residenziale	213.325
2d	Ricovero attrezzi+autorimessa	22.440
s	Sedime ed aree pertinenziali	58.162
Arrotondamento		-1.880
Totale		1.670.000

--- omissis ---/ --- omissis --- - Perizia di stima

--- omissis ---, --- omissis ---

5 CONCLUSIONI

In relazione alle indagini effettuate sui beni oggetto di stima e delle condizioni di mercato della zona in cui sono situati gli immobili, in assolvimento all'incarico ricevuto, il più probabile valore di mercato dei beni esaminati risulta quantificato pari ad **€ 1.670.000**. Si precisa che tale valore è riferito all'attualità dei beni liberi da vincoli contrattualistici di conduzione con esclusione di eventuali anticipazioni colturali da conteggiare separatamente.

Bovolone, 22 maggio 2020

Il tecnico

--- omissis ---, --- omissis ---