

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA
PROVINCIA DI VERONA

PERIZIA DI STIMA



INERENTE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI
SITUATI IN COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA (VR) LOCALITA'
PELLEGRINA COSTITUITI DA FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI (nudi
terreni + terreni con sovrastanti strutture sericole, magazzini agricoli e casa di civile
abitazione) DI PROPRIETA' DEL SIGNOR

PREMESSA

Il sottoscritto

_____ su incarico del Sig.
_____ nato ad _____ il _____ ed ivi residente in
località _____ predispone la presente perizia di
stima, redatta su numero 14 facciate, allo scopo di valutare il più probabile
valore di mercato dei terreni agricoli e dei fabbricati, di cui risulta essere
proprietario lo stesso signor _____, situati nel comune di Isola della
Scala (VR), Località Pellegrina.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle
operazioni peritali, esaminando la documentazione di seguito descritta ed
allegata alla presente perizia, eseguendo i necessari sopralluoghi, raccogliendo
gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione
richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati, nonché dei conteggi
effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del terreno
agricolo e dei fabbricati in oggetto, il quale sarà valutato per corpi omogenei
per i terreni agricoli in quanto sono adibiti a coltivazioni diverse, mentre per i
fabbricati la valutazione verrà effettuata per singola unità immobiliare.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, sono determinati nello stato di fatto
e di diritto in cui gli immobili versano. In particolare, tale valutazione è
eseguita tenendo presente che si tratta di terreni agricoli adibiti a coltivazioni
erbacee, in parte coperti da serre stabili, attualmente concessi in affitto a terze
persone, di fabbricati attualmente concessi in affitto a terze persone con
contratto di brevissima durata, di fabbricati in uso diretto al proprietario degli
immobili per la propria attività agricola e della casa di civile abitazione adibita a
dimora principale dello stesso proprietario e della sua famiglia.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto della perizia è un complesso immobiliare costituito da terreni agricoli, da n.01 fabbricato adibito a magazzino lavorazione verdura e/o deposito attrezzi agricoli, cella frigorifera, struttura in ferro ad arco "tipo serra", magazzino agricolo ricovero attrezzi con adiacenti locali al servizio dello stesso e da una casa di civile abitazione.

- Terreni agricoli : sono situati in località "Campagna" (frazione Pellegrina) del comune di Isola della Scala. Oggetto di stima, come evidenziato nella allegata aerofotogrammetria sono terreni privi di strutture e terreni con strutture sericole fisse; la superficie lorda complessiva del compendio immobiliare è pari ad Ha 5.37.73, mentre la superficie netta considerata nella presente stima è pari ad Ha **5.27.72** (in quanto la particella 78 verrà frazionata in seguito e considerata nella presente relazione con una superficie pari ad Ha 0.67.38) su di un unico corpo fondiario in località "Campagna". La zona ove ricadono tali terreni è prettamente agricola ad una distanza di circa 500 metri dal centro abitato di Pellegrina. I terreni, da un'analisi visiva, risultano essere di medio impasto tendente al sabbioso, senza scheletro, con un buon grado di fertilità e di una buona profondità. La disponibilità idrica viene garantita da 01 pozzi irrigui, l'irrigazione viene effettuata per aspersione per quanto riguarda i nudi terreni, mentre per tutte le serre fisse per micro-irrigazione con impianto automatizzato.

Si elencano di seguito gli identificativi catastali dei terreni, ottenuti dalle visure catastali estratte dagli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Verona secondo il seguente prospetto:

Comune	Fg.	Part.	Porz.	cl.	Cons. ha	R.D. €	R.A. €	Qualità
ISOLA DELLA SCALA	75	74		U	0.44.58	170,61	69,07	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	75		U	0.49.47	189,32	76,65	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	78		U	Parte per Ha 0.67.38	245,37 (quota parte)	104,42 (quota parte)	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	223		U	0.37.69	137,23	58,40	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	222		U	1.05.37	383,65	163,26	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	456		U	1.58.90	118,99	94,37	Orto Irriguo
ISOLA DELLA SCALA	75	468		U	0.64.33	48,51	29,90	Orto Irriguo

Nella realtà, come riscontrato nel sopralluogo del 3 febbraio 2018, i terreni sono interamente adibiti a colture orticole stagionali in pieno campo, nello specifico le particelle 222,223,456 sono state interamente coltivate (nella passata stagione) a colture orticole stagionali in rotazione; le particelle 74-75-468 sono state coltivate (nella passata stagione) a colture orticole stagionali in pieno campo per Ha 0.80.00, mentre per la rimanente parte pari ad Ha 0.78.38 sono adibite a strutture sericole fisse per coltivazione di ortaggi; la particella 78, per la parte presa in esame pari ad Ha 0.67.38 è interamente adibita a serre fisse per coltivazione di ortaggi. Nello specifico vi è la presenza complessiva di n. 39 serre fisse.

I terreni sopra elencati sono in proprietà esclusiva del signor

- Fabbricati : sono situati in Via Campagna – Località Pellegrina del comune di Isola della Scala ; la prima unità immobiliare si trova proprio al centro dei terreni agricoli, mentre la seconda si trova adiacente alla corte rurale (sul lato

sud della proprietà in esame), la terza unità immobiliare è costituita dalla casa di civile abitazione con annessa corte pertinenziale.

La prima unità immobiliare è un capannone in c.a.p. prefabbricato con struttura portante in pilastri verticali su cui poggiano le travi sempre in c.a.p. . Le murature perimetrali sono in pannelli prefabbricati lisci con finestrate a nastro parzialmente apribili, la copertura a due falde inclinate con tegole di cemento e ben isolato, classico esempio di struttura agricolo produttiva. Il fabbricato, utilizzato per la lavorazione manuale degli ortaggi, può essere riscaldato tramite un impianto ad aria calda collegato alla centrale termica posta esterna allo stabile. Fa parte del capannone la zona servizi costituita da un locale suddiviso in : Wc, spogliatoio, anti bagno con disbrigo.

Sul lato nord, al servizio dell'attività agricola vi è un impianto tecnologico costituito da una cella frigorifera con struttura in ferro e tamponamenti in pannelli di lamiera coibentati tipo "sandwich". Attualmente la struttura non è utilizzata.

Adiacenti al capannone, da ovest verso est, vi è una struttura in ferro "tipo serra ad arco" parzialmente utilizzata e che necessita solamente di ripristinare la copertura in film di plastica .

La seconda unità immobiliare è un magazzino attualmente utilizzato dal proprietario come ricovero attrezzatura e deposito. Tale struttura è sostanzialmente divisa, al suo interno, in tre locali comunicanti tra loro. Dotato di infissi in ferro con zona luce in plexiglass trasparenti e da portoni di ingresso scorrevoli. Struttura portante verticale per la maggior parte in blocchi di cemento intonacati, il manto di copertura in lastre di fibro-cemento senza amianto. Presenza di impiantistica solo elettrica, da verificare la conformità alle normative vigenti. Le condizioni globali di conservazione dell'immobile sono sufficienti.

Adiacenti a tale unità, sul lato ovest, vi sono quattro piccoli locali accessori (ripostigli, centrale termica, locale pompe) i quali sono al servizio sia del magazzino ricovero attrezzi sia delle strutture serricole fisse (con locale

pompe e comando impianto irriguo delle serre stesse). Tali strutture accessorie sono formate da blocchi di cemento intonacati e coperte da lastre di fibrocemento senza amianto.

La terza unità immobiliare è una porzione di "bifamiliare" (con annessa corte pertinenziale) che si sviluppa su due livelli: piano seminterrato e piano rialzato. La porzione dell'immobile in esame è posta sul lato est della struttura. E' stata costruita con concessione edilizia n. 102/89 rilasciata dal comune di Isola della Scala in data 17/09/1994 e ritenuta agibile ed abitabile con certificato n. 4/95 del 19/01/1995 rilasciato dallo stesso comune di Isola della Scala. Attualmente il fabbricato è utilizzato, nel piano seminterrato come deposito di materiale agricolo vario/ripostiglio-garage, mentre al piano rialzato è adibito ad abitazione principale del signor _____ e dalla sua famiglia. Tale struttura è sostanzialmente divisa in zona abitativa al piano rialzato, dove troviamo un ingresso con ampio porticato esterno, un locale soggiorno, una zona pranzo, due camere da letto ed un bagno comunicanti tra loro con un corridoio; in locali accessori al piano seminterrato dove troviamo un'ampia cantina con vari ripostigli ed un ampio locale garage. Struttura portante verticale per la maggior parte calcestruzzo armato gettato in opera (pilastri e murature seminterrato) e parte in mattoni di laterizio, il tutto intonacato a civile. I solai sono in latero-cemento, la copertura a falde inclinate con manto in tegole di cemento. Le finiture come l'impiantistica sono in un discreto stato manutentivo e di livello sufficiente del tipo civile. Le condizioni globali di conservazione dell'immobile sono discrete.

Si elencano di seguito gli identificativi catastali dei fabbricati, ottenuti dalle visure catastali estratte dagli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Verona secondo il seguente prospetto:



Comune	Fg.	Part.	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale – mq	Rendita
ISOLA DELLA SCALA	75	458	1	D/10				2.570,00
ISOLA DELLA SCALA	75	464		C/2	3	540	688	557,77
ISOLA DELLA SCALA	75	100	2	A/2	4	7,5		735,95
ISOLA DELLA SCALA	75	100	4	C/6	4	44	44	111,35

I fabbricati sopra identificati sono in proprietà esclusiva del signor

In calce alla presente relazione vengono allegate le visure catastali, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Verona, in cui trovano riscontro tutti i dati sopra riportati. Infine, per meglio identificare tutti gli immobili (terreni e fabbricati) presi in considerazione, vengono allegate aerofotogrammetrie, mappe e planimetrie catastali estratte dagli applicativi della Regione Veneto messi a Disposizione di A.Ve.P.A e dagli applicativi dall'Agenzia delle Entrate.

DATI URBANISTICI

Terreni agricoli:

Dal punto di vista urbanistico i terreni agricoli a norma del vigente Piano Regolatore costituito dal Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1121 del 05/07/2013 che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Isola della Scala n. 28 del 30/04/2014 i terreni sono classificati nel seguente modo :

- **Zona E agricola**

Fabbricati :

Le unità immobiliari urbane, dal punto di vista urbanistico , ricadono nel corrente Piano degli Interventi , approvato con delibera del Consiglio Comunale di Isola della Scala n. 28 del 30/04/2014 , in zona agricola.

Il capannone (prima unità immobiliare nella descrizione sopra riportata) è stato autorizzato con permesso di costruire numero 19/2005 del 11/04/2005 - pratica 199/2004 ; successiva variante con D.I.A. in data 08/11/2005 al protocollo numero 10660. E' stata attestata l'agibilità con dichiarazione depositata in data 22/03/2006 al protocollo numero 2777 - comune di Isola della Scala.

Da sopralluogo non si sono evidenziate difformità e vi è piena corrispondenza con le planimetrie catastali .

Il magazzino deposito attrezzi agricoli (seconda unità immobiliare nella descrizione sopra riportata) è stato ristrutturato ed ampliato dai precedenti proprietari nell'anno 1986. La ristrutturazione e variante è stata autorizzata dalla Commissione Edilizia del comune di Isola della Scala in data 31/10/1986, e successiva variante autorizzata del 26/01/1988.

La casa di civile abitazione con relativa pertinenza (terza unità immobiliare nella descrizione sopra riportata) è stata costruita/ampliata nell'anno 1994. La ristrutturazione e variante è stata autorizzata con concessione edilizia rilasciata dal comune di Isola della Scala in data 17/09/1994 con pratica n. 102/89 e ritenuta abitabile con rilascio del certificato in data 19/01/1995 n. 4/95.

Le superfici dei fabbricati risultano essere le seguenti :

- Capannone con locali servizi (D/10) : mq. 506
- Cella frigorifera : mq. 150
- Struttura in ferro - serra lato est: mq. 790
- Magazzino ricovero attrezzi (C/2) : mq. 540
- Locali accessori al ricovero attrezzi: mq. 50
- Casa di civile abitazione (piano rialzato) mq. 138
- Porticato (piano rialzato) mq. 40

- Locale pertinenza (piano seminterrato) mq. 133 (98+35)
- Locale garage (piano seminterrato) mq. 49

PROCESSO DI VALUTAZIONE E STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del fondo rustico, costituito da nudi terreni, da terreni con sovrastanti serre fisse per ortaggi di proprietà esclusiva del signor Mariotti Claudio.

Criteria e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato per i terreni, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare rapportato ai Valori Agricoli Medi della zona in cui ricade il fondo. Nel merito, si è confrontato il valore medio per la Regione Agraria n. 8 (Pianura veronese del Tartaro) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate con i valori medi di scambio del periodo di terreni con caratteristiche analoghe. Infine per i terreni coperti da serre fisse, si è fatta una valutazione reale al metro quadrato, non avendo parametri comparativi locali, in quanto è una tipologia particolare, raramente compravenduta.

a) Metodologia con "Valori V.A.M."

Ai fini della determinazione del valore di mercato, con questo sistema, viene fatto riferimento alla tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di competenza, redatta dall'Agenzia delle Entrate. La tabella in questione viene utilizzata ai fini della determinazione delle indennità di esproprio, nei procedimenti di acquisizione coattiva da parte degli Enti pubblici ai fini di pubblica utilità e nella determinazione delle tassazioni degli atti di compravendita.



Per quanto attiene al Comune di Isola della Scala (VR), questo è inserito nella Tabella dell' Agenzia delle Entrate, nella Regione Agraria n. 8 (Pianura veronese del Tartaro)

Annualità 2015
Regione Agraria n. 8
Pianura veronese del Tartaro
Comune di Isola della Scala
Valore Orto pieno campo (€/ha 76.230,00)
Incolto produttivo (€/ha 26.480,00)
Valore Semin. Irriguo(€/ha 53.880,00)

Nella realtà tali valori, a seguito della crisi del mercato immobiliare ed a seguito della scarsa resa economica delle coltivazioni agricole degli ultimi anni, sono fuori linea con i reali valori di compravendita del periodo.

In ogni caso per una valutazione più rispondente alla realtà ed in considerazione del fatto che le orticole coltivate sono stagionali, il sottoscritto ritiene congruo il valore base del terreno considerando la categoria "seminativo irriguo", avendo in questo modo la possibilità di effettuare delle vere e proprie comparazioni con atti simili.

Metodologia tramite indagine diretta

Le indagine condotte presso Agenzie, operatori del settore e notai della zona, hanno permesso una vera e propria comparazione con il fondo oggetto della presente perizia. Infatti la quasi totalità dei terreni compravenduti ricade nella tipologia "seminativo semplice" .

PROCESSO DI VALUTAZIONE E STIMA DEI FABBRICATI

Scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei fabbricati in base alle loro caratteristiche intrinseche ed

estrinseche allo stato di conservazione e soprattutto in base a parametri comparativi di edifici o immobili simili compravenduti in zona.

VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dei terreni e dei fabbricati presi in esame sia il seguente :

TERRENI AGRICOLI : l'appezzamento completo oggetto di stima ha una superficie complessiva pari ad Ha 5.27.72 suddiviso nel seguente modo :

- Terreno nudo con coltivazioni orticole stagionali in piena aria di **Ha 3.81.96** : Foglio 75, particelle 222-223-456-468 (parte per Ha 0.40.00)-74 (parte per Ha 0.20.00)-75 (parte per Ha 0.20.00) di forma abbastanza regolare a adiacente al magazzino rurale (stessa proprietà). Si tratta di un terreno pianeggiante, di medio impasto tendente al sabbioso senza scheletro. Da un punto di vista urbanistico non sono presenti particolari vincoli. Su tale terreno possono essere effettuate colture erbacee in rotazione di qualsiasi tipo. Per tale corpo fondiario, in considerazione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene congruo un valore di € 50.000/ha per **un valore totale di € 190.980,00**. Tale valore risulta essere leggermente inferiore ai valori determinati "sulla carta" dall'Agenzia delle Entrate, però in considerazione del periodo in cui versa il mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene estremamente congruo e pertinente alla realtà, infatti risulta essere in linea con atti comparativi esaminati dallo scrivente.
- Terreno con sovrastanti serre fisse condizionate con impianto di micro-irrigazione fisso e riscaldamento fisso per coltivazione di ortaggi : n. 30 strutture sericole le quali occupano una superficie totale di **Ha 0.88.00** (particella 78 parte - particella 75 parte - particella 74 parte - particella

468 parte). La valutazione reale delle strutture, nello stato in cui si trovano, è considerata pari ad € 25 al metro quadro per un **totale di € 220.000,00**

- Terreno con sovrastanti serre fisse "parzialmente senza copertura" con impianto di micro-irrigazione fisso e condizionamento per coltivazione di ortaggi : n. 9 strutture sericole le quali occupano una superficie di **Ha 0.26.00** (particella 74 parte - particella 75 parte - particella 468 parte) . La valutazione reale delle strutture viene considerata pari ad € 23,50 al metro quadro per un **totale di € 61.100,00** .
- Terreno di pertinenza delle serre adibito a corsie di passaggio ed aree di servizio (identificato come "incolto produttivo") pari ad **Ha 0.31.76** (particella 74 parte - particella 75 parte - particella 468 parte) x € 26.480,00 : **valore pari ad 8.410,00**

FABBRICATI :

Prima unità immobiliare:

Per la struttura agricola produttiva in esame (magazzino agricolo lavorazione verdura) per tutto quanto evidenziato nei capitoli precedenti, si ritiene congruo un valore pari a 400 €/mq .

Per la cella frigorifera, anche in considerazione dello stato di conservazione, degli impianti presenti e dal fatto che risulta essere non utilizzata, si ritiene congruo un valore pari a 250 €/mq.

Per quanto riguarda la struttura in ferro ad arco posta sul lato est del capannone e con possibilità di essere utilizzata come serra, si ritiene opportuno di attribuire un valore a corpo pari a 30.000,00.

Seconda unità immobiliare:

Per la struttura agricola produttiva in esame (magazzino ricovero attrezzi e deposito) per tutto quanto evidenziato nei capitoli precedenti, si ritiene congruo un valore pari a 170 €/mq .

Per i vani accessori, si ritiene congruo un valore pari a 140 €/mq.



cui si
 e di €
 a" con
 ione di
 di Ha
 parte)
 3,50 al

Terza unità immobiliare:

Per la struttura in esame (abitazione - accessori/pertinenze - garage) per tutto quanto evidenziato nei capitoli precedenti, si ritiene congruo un valore pari a 600 €/mq per la porzione abitativa e 300 €/mq (importo ridotto del 50%) per la porzione accessoria e porticato.

Moltiplicando il valore unitario di mercato come sopra desunto per la superficie degli immobili, si ottiene il valore della proprietà.

aree di
 31.76
 e) x €

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
Capannone con locale servizi	506,00 mq	400,00 €/mq	202.400,00 €
Cella frigorifera	150,00 mq	150,00 mq	37.500,00 €
Struttura in ferro "serra lato est"	790,00 mq	a corpo	30.000,00 €
Magazzino ricovero attrezzi e deposito	540,00 mq	170,00 mq	91.800,00 €
Locali accessori al ricovero attrezzi	50,00 mq	140,00mq	7.000,00 €
Casa di civile abitazione	138,00 mq	600,00 €/mq	82.800,00 €
Porticato rialzato piano	40,00 mq	300,00 mq	12.000,00 €
Locali accessori piano seminterrato	133,00mq	300,00 mq	39.900,00 €
Locale Garage piano seminterrato	49,00 mq	300,00 mq	14.700,00 €
Totale da conteggi :			€ 518.100,00
TOTALE GENERALE ARROTONDATO			€ 518.000,00 €

razione
 congruo
 azione,
 ritiene
 est del
 portuno

trezzi e
 ritiene



CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore dei nudi terreni agricoli, dei terreni con sovrastanti strutture sericole e dei fabbricati e costituenti il fondo rustico in esame sia il seguente:

Nudi terreni agricoli	Ha 3.81.96	Valore € 190.980,00
Terreni con strutture sericole condizionate:	Ha 0.88.00	Valore € 220.000,00
Terreni con strutture sericole senza copertura:	Ha 0.26.00	Valore € 61.100,00
Terreno di pertinenza delle serre	Ha 0.31.76	Valore € 8.410,00
Fabbricati	Complessivi	Valore € 518.000,00
	Valore complessivo €	€ 998.490,00
	Valore complessivo generale arrotondato	€ 998.000,00

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Nogara, 17/12/2018

In allegato si producono i sotto riportati documenti :

- 1) N. 01 visura catastale completa terreni e fabbricati;
- 2) planimetria catastale dei terreni e dei fabbricati ;
- 3) aerofotogrammetria dei terreni e dei fabbricati ;
- 4) N. 04 elaborati planimetrici dei fabbricati.

VERBALE DI GIURAMENTO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LEGNAGO
DI VERONA

Verbale di asseverazione di perizia *R. C. n. 4533 leg*

L'anno 2018, addi 12 DICEMBRE... avanti al sottoscritto funzionario è personalmente comparso il _____

_____ il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di Legge circa l'importanza del giuramento e stando in piedi dichiara : *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"*.

Letto, confermato e sottoscritto



Il Funzionario
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Angelo Gatti