
PERIZIA DI STIMA

di terreni agricoli

siti in Novi di Modena (MO), località Rovereto sulla Secchia

tra via Chiesa Sud, via Ivo Morselli e via Euro Lugli

di proprietà della **Società Cooperativa**

fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio



Andrea Montagna

INDICE

	pag.
Premessa_____	1
1. Scopo della stima_____	1
2. Oggetto dell'accertamento_____	2
3. Dati catastali_____	2
4. Provenienza – Ipoteche_____	3
5. Ubicazione ed Accessi_____	4
6. Dati edilizi_____	6
7. Caratteristiche_____	7
8. Consistenze_____	10
9. Appetibilità_____	10
10. Criteri di stima_____	14
11. Valutazione_____	16
12. Limitazioni_____	18
13. Conclusioni_____	19

PERIZIA DI STIMA DEI BENI

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Montagna iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia col numero 1.261 è stato incaricato dal Dott. Andrea Franchini in qualità di Commissario Liquidatore di redigere la stima di un'area agricola di proprietà della Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio con sede in San Possidonio site in Novi di Modena (MO), località Rovereto sulla Secchia, tra via Chiesa Sud, via Ivo Morselli e via Euro Lugli.

Lo scrivente dopo aver effettuato in data 21 novembre 2024 un'accurata visita sopralluogo, ha accertato le caratteristiche dei beni oggetto di stima. Si sono svolte inoltre le opportune verifiche ed indagini di natura tecnico - economica per definire tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

I risultati dell'indagine, i dati di censimento accertati, i computi estimali e le conclusioni cui è pervenuto lo scrivente sono esposti nella seguente

RELAZIONE TECNICA

1. - SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della valutazione consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto alla data del sopralluogo.

Per valore di mercato si intende "l'ammontare stimato a cui una proprietà o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (IVS).



2. - OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

È oggetto dell'accertamento un'area agricola costituita da sedici particelle catastali limitrofe (identificate al foglio 59, particelle 476, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517) site in Novi di Modena (MO), località Rovereto sulla Secchia, tra via Chiesa Sud, via Ivo Morselli e via Euro Lugli, intestate alla Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio con sede in San Possidonio (MO).

PARTE PRIMA - GENERALITÀ

3. - DATI CATASTALI

L'immobile in esame è così censito nel vigente catasto terreni del comune di Novi di Modena (MO):

CATASTO TERRENI								
Comune di NOVI DI MODENA								
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
59	476	Seminativo	1	00	21	94	€ 23,80	€ 26,06
59	503	Seminativo	1	00	73	79	€ 73,37	€ 87,65
59	504	Seminativo	1	00	23	09	€ 22,96	€ 27,43
59	505	Seminativo	1	00	04	97	€ 4,94	€ 5,90
59	506	Seminativo	1	00	37	75	€ 37,54	€ 44,84
59	507	Seminativo	1	00	28	93	€ 28,77	€ 34,36
59	508	Seminativo	1	00	11	53	€ 11,46	€ 13,70
59	509	Semin Arbor	1	00	26	04	€ 26,56	€ 30,93
59	510	Semin Arbor	1	00	01	99	€ 2,03	€ 2,36
59	511	Vigneto	U	00	17	99	€ 32,52	€ 18,12
59	512	Vigneto	U	00	01	82	€ 3,29	€ 1,83
59	513	Vigneto	U	00	36	97	€ 66,83	€ 37,23
59	514	Vigneto	U	00	00	24	€ 0,43	€ 0,24
59	515	Semin Arbor	1	00	43	17	€ 44,03	€ 51,28
59	516	Semin Arbor	1	00	03	56	€ 3,63	€ 4,23
59	517	Semin Arbor	1	00	03	10	€ 3,16	€ 3,68

I beni sono tutti intestati alla Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio con sede in San Possidonio, c.f.: 00155630361, proprietà per 1/1.

3.1 – Confini catastali



Le particelle nel loro complesso confinano partendo da nord in senso orario con le particelle: 219, 225, 422, 207, 498, 475, 500 e 499 del foglio 59, via Chiesa Sud, via Morselli, particelle 493, 491, 496, 411, 60 e 243 del foglio 59 e via Euro Luigi.

4. - PROVENIENZA - IPOTECHE

Con atto di compravendita del 4 dicembre 2008, a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, rep. n. 211.916/41.265, registrato a Carpi il 12 dicembre 2008 al n. 8484 e trascritto a Modena il 15 dicembre 2008 al n. 22865 particolare, la Società “**[REDACTED]**” ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile, posto in Comune di Novi di Modena (MO), frazione Rovereto sulla Secchia, catastalmente identificato al foglio 59, mappale 476.

I terreni posti in Comune di Novi di Modena (MO), frazione Rovereto sulla Secchia, catastalmente identificati con i mappali 503, 504, 505, 506, 507 e 508 del foglio 59, in maggior consistenza, sono stati acquistati dalla Società “**[REDACTED]**” con atti a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, del 18 giugno 2003 rep. n. 179.742/29.830, registrato a Carpi l’8 luglio 2003 al n. 1930, trascritto a Modena il 9 luglio 2003 al n. 12649 particolare e del 17 dicembre 2003 rep. n. 183.235/30.690, registrato a Carpi il 30 dicembre 2003 al n. 3775, trascritto a Modena in data 8 gennaio 2004 al n. 331 particolare.

I terreni posti in Comune di Novi di Modena (MO), frazione Rovereto sulla Secchia, catastalmente identificati con i mappali 509 e 510 del foglio 59 sono stati acquistati dalla Società “**[REDACTED]**” con atto a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, del 14 ottobre 2008 rep. n. 211.260/40.958, registrato a Carpi il 23 ottobre 2008 al n. 7265, trascritto a Modena in data 24 ottobre 2008 al n. 19585 particolare.

I terreni posti in Comune di Novi di Modena (MO), frazione Rovereto sulla Secchia, catastalmente identificati con i mappali 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517 del foglio 59 sono stati acquistati dalla Società “**[REDACTED]**” con



atto a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, del 18 giugno 2003 rep. n. 179.741/29.829, registrato a Carpi l'8 luglio 2003 al n. 1929, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 ai nn. 12647 e 12648 particolari.

Infine, i beni in oggetto sono pervenuti all'attuale ditta intestata con atto di scissione del 30 settembre 2010, a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, rep. n. 217.615/44.256, registrato a Carpi il 12 ottobre 2010 al n. 4951 e trascritto a Modena il 13 ottobre 2010 al n. 16500 particolare, tramite il quale la Società "██████████ ██████████" è stata scissa mediante trasferimento dell'intero patrimonio a favore di due società beneficiarie ed in particolare la porzione immobiliare oggetto della presente stima è stata trasferita alla "Società Cooperativa fra Operai e Muratori del Comune di San Possidonio".

Dall'analisi degli atti forniti e dalla verifica telematica presso la Conservatoria dei RR. II. non sono emerse formalità di rilievo dal punto di vista ipotecario.

5. - UBICAZIONE ED ACCESSI

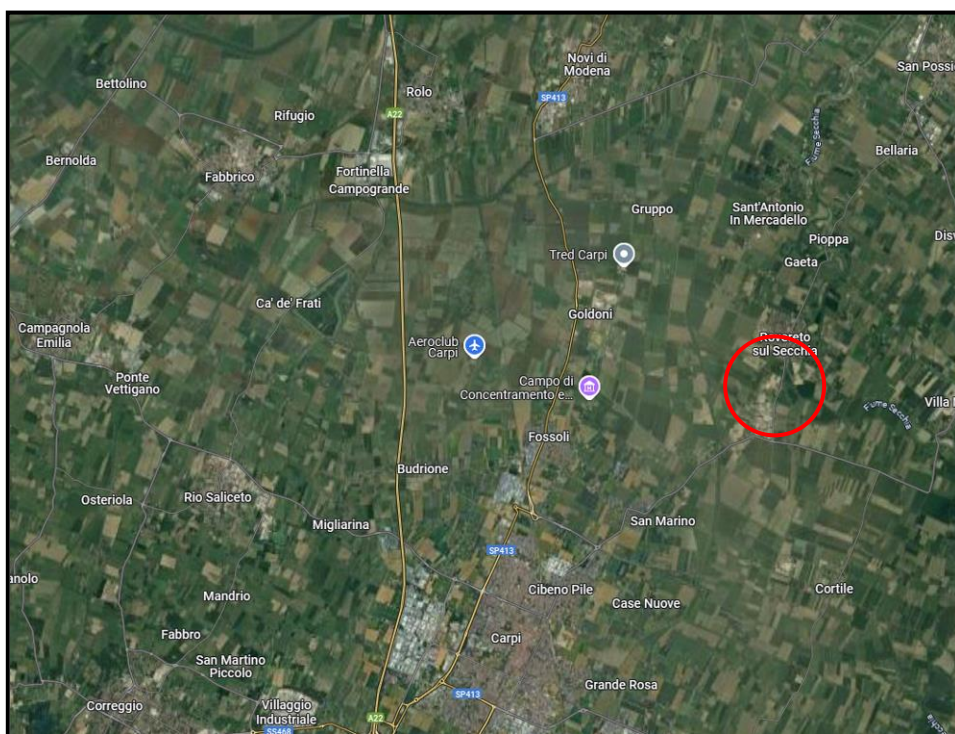
5.1. – ubicazione

I beni in oggetto sono ubicati in zona periferica del comune di Novi di Modena e precisamente in una piccola zona artigianale a sud della frazione di Rovereto sulla Secchia, a circa metà strada fra Novi e Carpi.

Il centro della frazione, uno dei più colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012 (il 30% delle case è stato abbattuto), è prevalentemente residenziale con la presenza di edifici non intensivi quali villette uni e bifamiliari e condomini a pochi piani, alcuni di recente edificazione e/o ristrutturazione. Nelle vicinanze sono presenti bar e ristoranti/trattorie ed in prossimità del centro della frazione si trovano uffici postali, sportelli bancari, farmacia, negozi e scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado. A sud del centro, dove si trovano i terreni in oggetto, lungo la strada provinciale 11 che conduce a Carpi, è presente una piccola area artigianale. L'economia locale è rimasta in parte legata all'agricoltura con la produzione di frumento, foraggi, frutta, allevamento di bovini e suini ed in parte è legata



all'industria tessile, edile e metalmeccanica. Tra le strutture sociali si registra la presenza di un asilo nido e di una casa di riposo. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria. Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione ma non di soggiorno. A livello sanitario è assicurato il servizio farmaceutico.

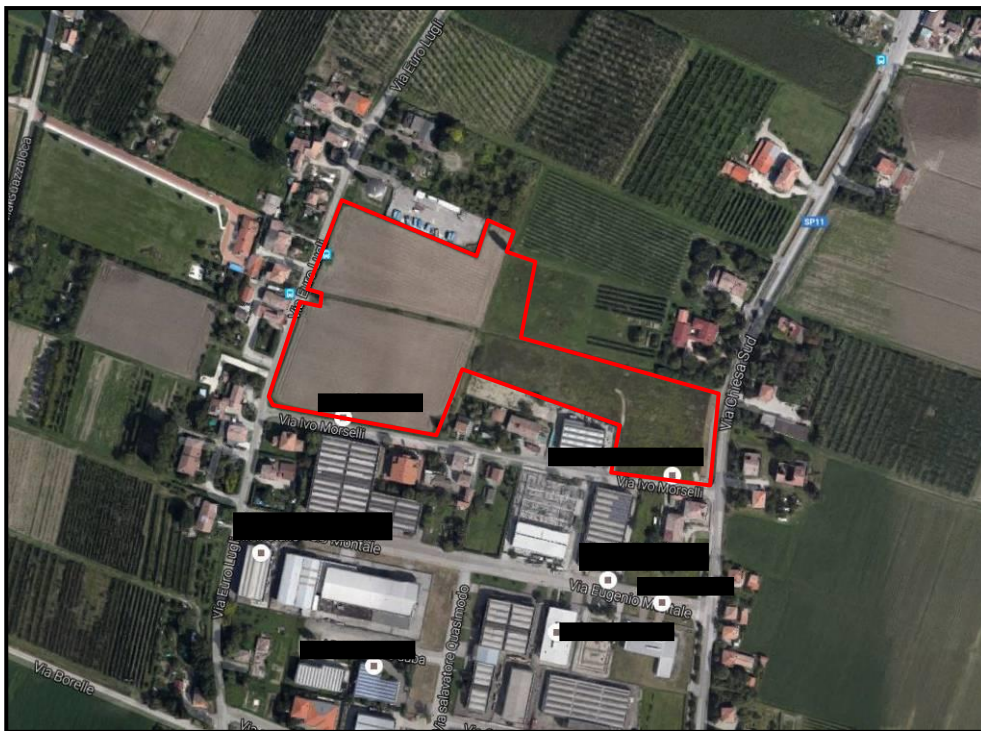


Inquadramento territoriale

Novi di Modena si estende all'estremità nord-occidentale della provincia, a confine con quella di Reggio nell'Emilia e quella lombarda di Mantova, nella bassa pianura modenese, sulla destra del fiume Secchia, tra Concordia sulla Secchia, San Possidonio, Cavezzo, Carpi, Rolo (RE) e Moglia (MN). La viabilità è discreta, a circa 12 chilometri si trovano il casello di Reggiolo - Rolo ed il casello di Carpi dell'autostrada A22 Brennero – Modena raggiungibili tramite strade provinciali ed a circa 8 chilometri ad est dell'abitato si trova la strada statale n. 12 dell'Abetone che attraversa da nord a sud tutta la provincia di Modena. Agevole si



presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento, lungo la linea Modena-Verona, si trova infatti solo a 3 km.



Vista satellitare

5.2. - accesso

I terreni hanno accesso diretto da via Chiesa Sud, via Ivo Morselli e via Euro Luigi.

6. - DATI EDILIZI

6.1. – destinazione urbanistica

Tra il 29 febbraio ed il 7 marzo 2024 i quattro Consigli Comunali di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera hanno approvato il nuovo strumento urbanistico intercomunale (PUG - assunzione D.G.U. n. 142 del 21/12/2022 ed adozione n. 12 del 20/07/2023)).

Con l'atto di approvazione definitiva da parte del Consiglio Unione delle Terre d'Argine (delibera nr. 10 del 11/03/2024) e la successiva pubblicazione sul BU-



RERT (10/04/2024) il nuovo strumento entra ufficialmente in vigore e decadono i precedenti quattro strumenti urbanistici comunali.

Oltre al PUG intercomunale, i quattro Comuni hanno approvato anche il loro nuovo Regolamento Edilizio (disponibile sui rispetti siti istituzionali comunali), completando così il passaggio alla nuova disciplina di governo del territorio, dal generale (PUG) al dettaglio (RE).

Con il PUG, il Comune si dota di uno strumento per governare le trasformazioni urbane del territorio comunale, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale.

Il nuovo strumento urbanistico è volto alla rigenerazione urbana e regola primariamente il territorio urbanizzato, e non le aree di espansione. La LR attribuisce solo agli strumenti attuativi (Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) la regolazione della edificabilità dei suoli. Restano quindi edificabili solamente le aree libere intercluse e quelle che “beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo”.

Con l’approvazione del PUG e nell’ottica della riduzione del consumo del suolo, i terreni oggetto di valutazione, che nel PRG previgente erano inseriti in “Zone omogenee di tipo D produttive” – art. 24 precisamente “Zona omogenea di tipo D.2B – zona artigianale/industriale di espansione” e compresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato dal Comune di Novi di Modena (PIP di Rovereto), sono stati declassati in terreni agricoli e come tali saranno valutati.

7. - CARATTERISTICHE

I terreni sono pianeggianti, privi di edifici e posti a sud del centro della frazione di Rovereto sulla Secchia nel comune di Novi di Modena, ai margini di una piccola zona artigianale.

I terreni, nel loro complesso, sono costeggiati ad est da via Chiesa Sud, a sud da via Ivo Morselli e ad ovest da via Euro Lugli.

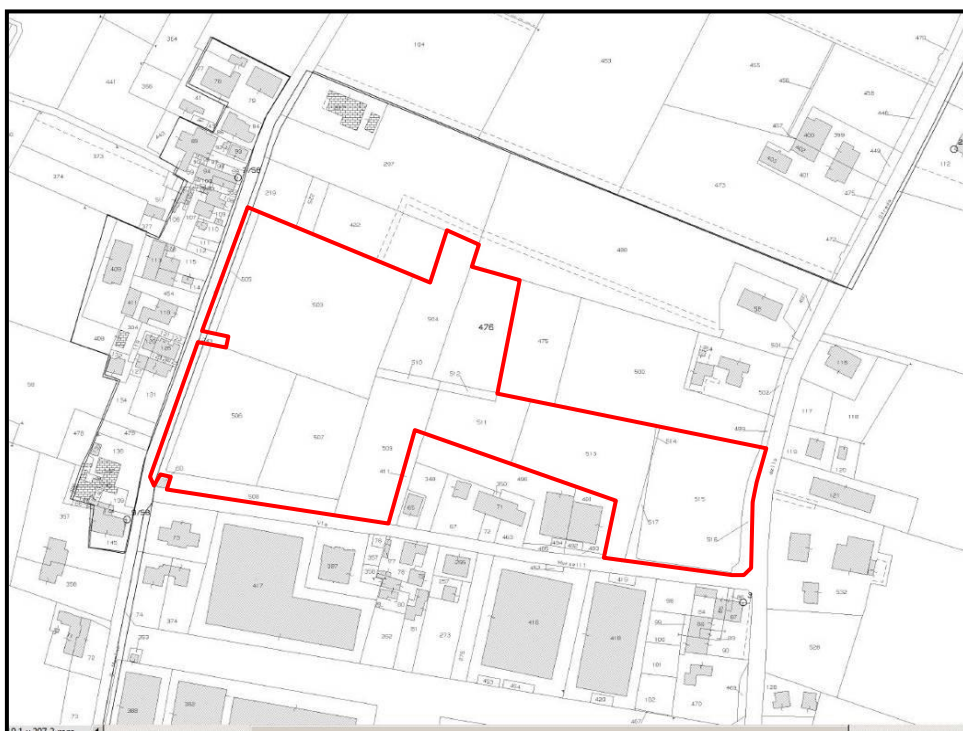


Il confine nord è delimitato da fossi e carraie e recinzioni di altre proprietà.

Allo stato attuale i terreni si mostrano privi di recinzione, in parte a verde ed in parte coltivati con giacitura pianeggiante.

Il clima del posto prevede estati calde e prevalentemente serene ed inverni molto freddi e parzialmente nuvolosi.

Durante l'anno, la temperatura in genere va da -1°C a 31°C ed è raramente inferiore a -4°C o superiore a 35°C.



Stralcio estratto di mappa

Si segnala che durante gli eventi sismici del 2012 parte dei terreni sono stati attrezzati a tendopoli di emergenza dalla Protezione Civile, tale tendopoli ad oggi risulta completamente smantellata, mai terreni interessati devono ancora essere bonificati.

Come in seguito meglio specificato, nella valutazione si terrà conto dei costi di bonifica necessari per riportare i terreni allo stato naturale.



Foto terreno



Foto terreno



Foto terreno

8. - CONSISTENZE

La superficie complessiva dei terreni è stata ricavata dalla somma delle superfici dei vari terreni desunte dalle visure catastali e risulta essere pari a **33.688 mq.**

PARTE SECONDA - VALUTAZIONE

9 - APPETIBILITÀ

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che ha attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere.

Si è constatato che la pandemia ha rilanciato la terra come bene rifugio. Dopo lo stop forzato delle compravendite nel 2020 con un calo del 12%, il 2021 ha ridato

Pag. 10 di 19



smalto alle operazioni che hanno registrato un balzo del 30%, con il conseguente aumento dei prezzi. Le quotazioni dei terreni agricoli, infatti, sono cresciute dell'1,1% sull'anno precedente (dati rapporto Crea sull'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2021).

A crescere non è solo il numero delle compravendite, ma anche quello della superficie interessata che, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi), ha segnato un aumento del 59% sul 2020, con andamenti diversi: nel Nord Ovest e Centro, infatti, si arriva a +70%, mentre nelle altre circoscrizioni non si supera il +55%.

Secondo la valutazione del Crea i risparmiatori avrebbero investito in terra l'eccesso di liquidità che si stava manifestando prima del periodo della pandemia e dunque l'incremento dell'acquisto di immobili, che ha interessato anche il mercato urbano, è letto come "la risposta dei risparmiatori alla congiuntura molto incerta e segnata da una forte spinta inflazionistica". E questo conferma la terra come "il tipico bene rifugio".

Il report conferma anche per il 2021 il buon andamento degli affitti. La domanda premia i terreni migliori e cioè pianura e soprattutto seminativi irrigui e colture di pregio.

L'inflazione ha giocato un ruolo non secondario nel mercato della terra. Secondo il Rapporto annuale stilato dal Crea, infatti, l'attività di compravendita di terreni agricoli è continuata a crescere nel 2022 (+1,5%), anche se a ritmi decisamente più ridotti di quelli registrati nell'anno precedente. Il numero di atti si colloca stabilmente sopra i 150mila all'anno. Il prezzo della terra è cresciuto relativamente di più nel Nord Ovest (+3,2%) e nel Nord Est (1,2%), mentre nel Centro Sud l'aumento si è attestato intorno a +0,5/+0,8%. Fra le novità da segnalare, in particolare, per la prima volta da diversi anni a questa parte nessuna regione presenta un arretramento del livello dei prezzi, ma la disparità tra regioni del Nord e del Centro Sud allarga la forbice dei prezzi, già piuttosto rilevante.



Osservando le cifre, infatti, rispetto ad un prezzo medio nazionale di 22.600 €/ettaro, al Nord i prezzi raggiungono quasi i 35.000 €/ettaro nel Nord Ovest e ben 47.000 €/ettaro nel Nord Est, mentre nelle altre aree agricole del Centro Sud non si supera la soglia dei 15.000 €/ettaro in media.

Resta vivace il mercato degli affitti, soprattutto nelle regioni settentrionali dove la domanda tende a prevalere sull'offerta, ad esclusione soltanto delle zone più marginali.

Rispetto al 2010, la superficie agricola condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è ulteriormente aumentata (+27%), con gli incrementi più consistenti al Sud (+37%): complessivamente, a livello nazionale, parliamo di 6,2 milioni di ettari, pari al 50% della Superficie Agricola Utilizzata (Sau) nazionale.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 €/ettaro. I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di € 47.000 nel Nord-Est, sostanzialmente stabile, segue il Nord Ovest con circa € 35.000 in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto di € 16.000.

In un contesto generale di sostanziale equilibrio del mercato, gli scambi sono risultati più vivaci nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, con punte estreme toccate nelle zone viticole e frutticole del Nord. All'opposto la situazione nelle aree interne e montane dove la prevalente offerta di terreni non trova rispondenza sul mercato.

Gli acquirenti sono in prevalenza imprenditori agricoli che intendono ampliare le superfici da coltivare; presenti anche operatori extra-agricoli ed in generale privati alla ricerca di investimenti a basso rischio anche se poco remunerativi. Sporadico ma crescente l'interesse per l'impiego di terreni per attività extra-agricole quali



quelle per la produzione di energie rinnovabili. Sul fronte delle vendite sono gli agricoltori in fase di cessazione delle attività i soggetti più attivi seguiti dai proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti che non hanno interesse a coltivare.

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare, dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%). Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Nel primo trimestre del 2024, prosegue e si rafforza l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +4,6% tendenziale (era +0,6% nel quarto trimestre del 2023). A pesare sulla crescita nazionale è soprattutto il risultato del Centro che spunta un aumento delle superfici di terreni agricoli compravenduti di oltre il 20%. Crescono, seppure a ritmi più contenuti gli scambi nelle Isole, +8,2%, e nel Nord Est, +6,1%. Al Sud, le superfici di terreni agricoli, che rappresentano da sole quasi un terzo del totale di questo mercato, registrano una flessione del 2,7%.

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per oltre il 70%. In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media di terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,5 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF è più accentuata nel Centro, dove la superficie media per atto delle PNF supera 4 volte quella delle PF.

Entrando nello specifico dei beni in oggetto, considerando lo scenario immobiliare e le caratteristiche posizionali, tipologiche e dimensionali del bene, **l'appetibilità risulta sufficiente.**



10. - CRITERI DI STIMA

10.1. - generalità

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a: “il più probabile valore di mercato”), cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità - tra i possibili valori - di segnare il punto d’incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di un dato mercato. In questo mercato, a quel prezzo, tutti gli acquirenti ottengono la quantità di merce che desiderano comprare e tutti gli offerenti vendono la quantità di merce che desiderano vendere. Ciò premesso, è evidente che il valore di un bene dipende, infatti, dall’aspetto economico da riguardare, il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima.

Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi, per il medesimo bene e per lo stesso mercato, i seguenti diversi valori:

10.1.1. - Valore di mercato = rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di moneta in un libero mercato in funzione della domanda e dell’offerta.

Il criterio di stima, inteso come strumento atto alla determinazione del valore di mercato, si risolve nell’analisi della domanda e dell’offerta di beni analoghi nello specifico mercato. In questo senso l’accumulazione iniziale, al saggio indicato dai redditi netti futuri quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima, rappresenta uno specifico criterio di stima del valore di mercato. Ipotizzando una durata infinita della redditività del bene, questo criterio si risolve nella capitalizzazione dei redditi. Altro criterio di stima del valore di mercato è quello per confronto con valori di mercato di beni analoghi od assimilabili. In definitiva, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base ai seguenti criteri:

- a) per capitalizzazione dei redditi;
- b) per confronto (MCA).



10.1.2. - Valore di costo = somma dei valori di mercato dei fattori di produzione di un bene economico.

Il criterio di stima del valore di costo si risolve nella previsione dei prezzi di costo dei diversi fattori di produzione, previa determinazione delle quantità con le quali i diversi fattori concorrono alla produzione di un bene economico.

10.1.3. - Valore di trasformazione = valore di un fattore produttivo in relazione al valore di mercato del prodotto.

Il criterio di stima del valore di trasformazione di un fattore produttivo si risolve nella differenza tra il valore di mercato del prodotto ed il costo di tutti gli altri fattori che concorrono alla produzione, scontata alla attualità in relazione al tempo necessario alla produzione.

10.1.4. - Valore complementare = valore di un bene economico in relazione al rapporto di complementarità fisica o produttiva esistente tra il bene oggetto di stima ed altri beni.

Il criterio di stima del valore complementare di un bene A nei confronti del valore globale del bene A+B risulta dalla differenza tra il valore di mercato del bene A+B ed il valore di mercato del bene B.

10.1.5. - Valore di surrogazione = valore di mercato o di costo di un bene economico capace di dispiegare utilità analoga a quella del bene oggetto di stima e quindi con esso surrogabile.

Il criterio di stima del valore di surrogazione risulta dalla previsione del prezzo di mercato o di costo di un altro bene surrogabile con quello oggetto di stima, allorché per quest'ultimo non esiste concreto apprezzamento del mercato. Il valore di surrogazione viene determinato, quindi, supponendo la creazione di un bene "aggiornato" di utilità pari a quello in esame e riducendo poi il costo di creazione così determinato al valore attuale del bene mediante detrazione di quote per vetustà (deperimento fisico) o per obsolescenza (superamento tecnico).



10.1.6. - Valore mancato = valore di mercato di un bene economico riferito ad un mercato ipotizzato.

Il criterio di stima del valore mancato risulta dall'ipotesi di inesistenza di particolari circostanze dalle quali consegue l'annullamento della domanda e dell'offerta di determinati beni economici. Il valore mancato non é quindi riferito all'effettiva realtà del mercato, ma ad una ipotesi di mercato.

11. - VALUTAZIONE

Si ritiene applicabile, per il caso in esame il criterio di stima a valore di mercato per confronto (MCA).

11.1. - Valutazione per confronto

11.1.1 – valori di riferimento

La regione Emilia Romagna indica come Valore Agricolo Medio (VAM) per l'anno 2024, regione agraria N. 4 zona bassa modenese, comuni di Camposanto, Cavezzo, Concordia Sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi, San Felice Sul Panaro, San Possidonio i seguenti valori per la coltura:

- seminativo €/mq 2,34;
- seminativo arborato €/mq 2,55;

Il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del 2024 (rilevazione anno 2023) edito da EXEO edizioni, riporta i seguenti valori per la zona di Novi di Modena:

- seminativo: min €/mq 2,20, max €/mq 4,60;
- seminativo irriguo: min €/mq 2,50, max €/mq 5,20.

Indagini svolte dal sottoscritto presso agenzie immobiliari e mediatori locali ed offerte pubblicate sul web, hanno evidenziato, per immobili di tipologia simile posti nelle vicinanze, varie offerte di vendite, che considerando uno sconto sulle offerte di almeno il 5% per la trattativa, rapportando la posizione e lo stato di giacitura ed accesso a quello in oggetto, portano a valori unitari compresi fra €/mq 2,20 circa ed €/mq 4,20 circa con una media pari a €/mq 3,33 (detti valori trovano



riscontro negli Osservatori) che si assumerà come valore unitario di riferimento nella presente relazione.

È appena il caso di evidenziare che stante l'attuale situazione del mercato immobiliare, nel quale le poche contrattazioni stipulate sono governate più dalle esigenze specifiche delle parti in gioco che dal mercato vero e proprio, nulla vieta che possano esserci compravendite a valori sensibilmente differenti da quelli presi a riferimento,

11.1.2. - Valori unitari

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, si ritiene giustificato assumere come valore unitario quello medio delle offerte di vendite che trova riscontro, come sopra specificato, anche negli osservatori. In definitiva:

- valore unitario	€/mq	3,33
-------------------	------	-------------

11.1.3. - Conteggi di stima

Come descritto nei paragrafi precedenti, durante gli eventi sismici del 2012 parte dei terreni sono stati attrezzati a tendopoli di emergenza dalla Protezione Civile, tale tendopoli ad oggi risulta completamente smantellata, mai terreni interessati devono ancora essere bonificati ed il costo di bonifica è stato valutato in complessivi € 5.000 che saranno detratti al valore dei terreni.

Alla luce di quanto sopra esposto risulta:

- valore terreni agricoli: mq 33.688 x € 3,33/mq	€ 112.280,68
--	--------------

Che, detratti i costi di bonifica diventano: € 112.280,68 - € 5.000	€ 107.280,68
---	--------------

In cifra tonda	€ 107.300,00
----------------	---------------------

11.2. - Valore di immediato realizzo

Su richiesta della Committenza viene di seguito indicato il “valore di immediato realizzo” dei beni in oggetto. Detto valore differisce da quello di mercato sopra definito in quanto si ipotizza che il proprietario dei beni sia forzatamente costretto a vendere, per cui vengono meno le “condizioni concorrenziali”, la “adeguata commercializzazione”, nonché l'interesse alla transazione di entrambi i soggetti di cui



alla definizione di valore di mercato. Ciò si traduce in un apprezzamento inferiore del bene dovuto al maggior “sconto” che normalmente il compratore riesce ad ottenere sfruttando la sua situazione di vantaggio nella trattativa.

Nelle perizie svolte per le vendite forzate dei Tribunali detto “sconto” viene di norma computato compreso fra il 20% ed il 30%.

Per il caso in esame vista la bassa appetibilità dei beni, si ritiene di assumere la percentuale massima indicata; pertanto, il valore di immediato realizzo risulta pari a:

- terreni agricoli: € 107.300 x 0,70 € **75.110,00**

12. LIMITAZIONI

La presente relazione di stima è stata eseguita in base agli accordi intercorsi ed alla documentazione fornita dalla Committenza e/o direttamente recuperata e contiene una serie di limitazioni.

Si precisa che gli aspetti sotto trattati potranno essere approfonditi con ulteriore incarico di “due diligence” specifico.

Non sono state effettuate indagini sul terreno e sul fabbricato per verificare la presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.

Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle precedenti pagine.

Le indicazioni delle indagini effettuate sul locale mercato immobiliare, tramite rilevazioni dirette ed utilizzando i principali “Osservatori” e/o perizie già eseguite e/o atti di vendita, sono assunte come rappresentative della situazione di un possibile mercato alla data della presente valutazione, pur non escludendo che stante l’attuale situazione congiunturale, possano verificarsi scenari differenti da quelli ipotizzati.

Si è assunto per veritiero tutto quanto presente nella documentazione fornita e tutto quanto comunicato dalla Committenza riguardo a tutte le peculiarità dei beni oggetto di valutazione (caratteristiche, stato occupazionale, ecc.).



Il computo delle superfici e delle consistenze ed ogni dato contenuto nella documentazione fornita dalla Committenza è stato assunto come veritiero, esulando dal mandato ricevuto l'effettuare verifiche, rilievi e misurazioni in loco.

Si precisa che eventuali vizi od errori contenuti nella presente relazione, dovranno essere segnalati, pena decadenza, allo scrivente entro sessanta giorni dalla data di consegna; nel caso in cui tali vizi od errori fossero direttamente imputabili allo scrivente, lo stesso s'impegna a fornire gratuitamente la versione corretta della relazione.

In sede valutativa si sono altresì considerate le informazioni fornite e desunte dalla documentazione consegnata e dal sopralluogo effettuato.

È appena il caso di accennare al fatto che il presente elaborato non costituisce offerta di vendita, sollecitazione all'acquisto, né suggerimento o raccomandazione d'investimento.

13. CONCLUSIONI

Ricordando le limitazioni sopra riportate e sulla base della documentazione fornita, fatti salvi errori ed omissioni, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato alla data di sopralluogo, dei terreni in oggetto considerandoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ogni onere, peso, gravame, affitto o servitù di qualsiasi natura, possa congruamente essere determinato in:

Valore di mercato € 107.300,00 (centosettemilatrecento/00).

Valore immediato realizzo € 75.110,00 (settantacinquemilacentodieci/00).

Reggio Emilia, 26 novembre 2024

Il perito

Dott. Ing. Andrea Montagna