
PERIZIA DI STIMA
di terreni agricoli
siti in via 1° Maggio e via IV Novembre a San Possidonio (MO)
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_____	3
6. Dati edilizi_____	5
7. Caratteristiche_____	6
8. Consistenze_____	9
9. Appetibilità_____	9
10. Criteri di stima_____	13
11. Valutazione_____	15
12. Limitazioni_____	17
13. Conclusioni_____	18



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 edificabile residenziale di proprietà della Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio con sede in San Possidonio siti in San Possidonio, tra le vie 1° Maggio e IV Novembre.

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 cinque particelle catastali (identificate al foglio 8, particelle 264 e 274 e foglio 9 particelle 558, 576 e 578) siti in San Possidonio (MO), intestate alla Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio con sede in San Possidonio.

PARTE PRIMA - GENERALITÀ

3. - DATI CATASTALI

Gli immobili in esame sono così censiti nel vigente catasto terreni del comune di San Possidonio:

CATASTO TERRENI								
Comune di SAN POSSIDONIO								
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
8	264	Semin arbor	1	00	25	02	€ 25,78	€ 27,14
8	274	Semin arbor	1	00	14	22	€ 14,65	€ 15,42
9	558	Semin arbor	1	00	84	03	€ 86,58	€ 91,14
9	576	Semin arbor	1	00	38	71	€ 39,88	€ 41,98
9	578	Semin arbor	1	00	13	35	€ 13,75	€ 14,48

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 558, 576 e 578 del foglio 9 nel loro complesso confinano partendo da nord in senso orario con le particelle: 185, 188, 192, 197 e 198 del foglio 8; 167 del foglio 9; via 1° Maggio; 169, 577, 171, 186 e 192 del foglio 9; 309 e 264 del foglio 8;

La particella 264 del foglio 8 confina partendo da nord in senso orario con le particelle: 184 e 152 del foglio 8; 558 del foglio 9; 309, 274 e 275 del foglio 8;

La particella 274 del foglio 8 confina partendo da nord in senso orario con le particelle: 273, 275, 264, 271 del foglio 8 e via Mazza.



4. - PROVENIENZA - IPOTECHE

Dalla documentazione ricevuta risulta che i terreni, sono pervenuti all'attuale ditta intestata con i seguenti atti:

- atto di compravendita del 28 febbraio 2002, fra il signor [REDACTED] e la "Società Cooperativa a responsabilità limitata fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio" a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, n. rep. 169869/27536, registrato a Carpi il 19 marzo 2002 e trascritto a Modena il 14 marzo 2002 al n. 7847/5668 part.;
- atto di compravendita del 28 giugno 2007, fra le signore [REDACTED] e [REDACTED] e la "Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio" a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, n. rep. 206145/38293, registrato a Carpi il 16 luglio 2007 al n. 4249T e trascritto a Modena il 18 luglio 2007 al n. 27818/15693;
- atto di compravendita del 24 giugno 2009, fra il signor [REDACTED] e la "Società Cooperativa fra Operai Muratori del Comune di San Possidonio" a firma del dott. Aldo Fiori, notaio in Carpi, n. rep. 213992/42294, registrato a Carpi il 6 luglio 2009 al n. 3882 e trascritto a Modena il 7 luglio 2009 al n. 25125/17430.

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 a sud del centro del Comune di San Possidonio ed ai margini del centro abitato. Nell'intorno sono presenti, da un lato, edifici prevalentemente residenziali costituiti da piccole palazzine, villette bifamiliari e villette singole di non recente edificazione e dall'altro terreni agricoli coltivati.

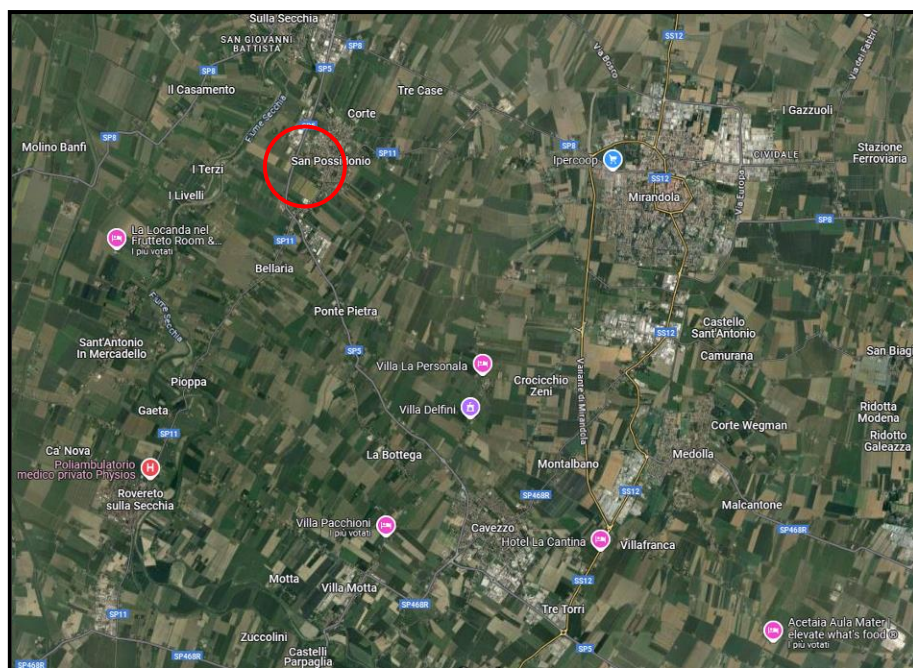


A poche centinaia di metri si trovano la sede Municipale ed i servizi di prima necessità quali: uffici postali, sportelli bancari, biblioteca, farmacia, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, bar e ristoranti.

Il comune di San Possidonio si sviluppa nella parte settentrionale della provincia di Modena, tra i Comuni di Concordia sulla Secchia, Mirandola, Cavezzo e Novi di Modena, centri di pianura fortemente colpiti dagli eventi sismici del 2012.

La zona è caratterizzata da una forte vocazione agricola con la presenza di qualche azienda operante principalmente nei settori tessile, meccanico ed edile.

La viabilità è discreta, a circa 16 chilometri si trova il casello di Reggiolo - Rolo dell'autostrada A22 Brennero – Modena raggiungibile tramite strade provinciali ed a circa 5 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.



Inquadramento territoriale



Vista satellitare

5.2. - accesso

I terreni hanno accesso da via 1° Maggio e da via IV Novembre

6. - DATI EDILIZI

6.1. – destinazione urbanistica

In data 18 febbraio 2025 il Comune di San Possidonio ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle in esame inserendole in parte in “Zone residenziali di espansione C1 **con le limitazioni di cui al punto D successivo**” - art. 39 (particelle 264 del foglio 8, 576, 578 e parte della 558 del foglio 9); in parte in “Aree a parcheggio” – art. 59 (parte della particella 558 del foglio 9) e in parte in “Zone agricole di rispetto ai centri abitati nel paesaggio dei terreni fertili” - art. 51 (particella 274 del foglio 8).

Le limitazioni di cui al punto D specificano che: *“le sole aree di espansione sono sottoposte alle prescrizioni dettate dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale n. 24*



del 2017 i quali stabiliscono che dal 1° gennaio 2022 per tali aree hanno cessato di avere efficacia le previsioni di piano che attribuivano alle stesse potestà edificatorie subordinate a piano attuativo in quando a decorrere dalla medesima data tali aree risultano (open legis) equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dell'articolo 8, commi 3 e 4, della Legge Regionale Edilizia n. 15 del 2013.”

L'area in oggetto ha quindi perso la capacità edificatoria e sarà valutata come terreno agricolo.

7. - CARATTERISTICHE

I terreni sono pianeggianti, non urbanizzati, privi di edifici, di forma irregolare e posti a sud del centro abitato di San Possidonio, in confine con la zona agricola.

Completa la proprietà un terreno agricolo (catastralmente identificato con il foglio 8 particella 274) lungo e stretto adibito allo scarico delle acque bianche fino al canale di scolo lungo la strada provinciale n. 5.

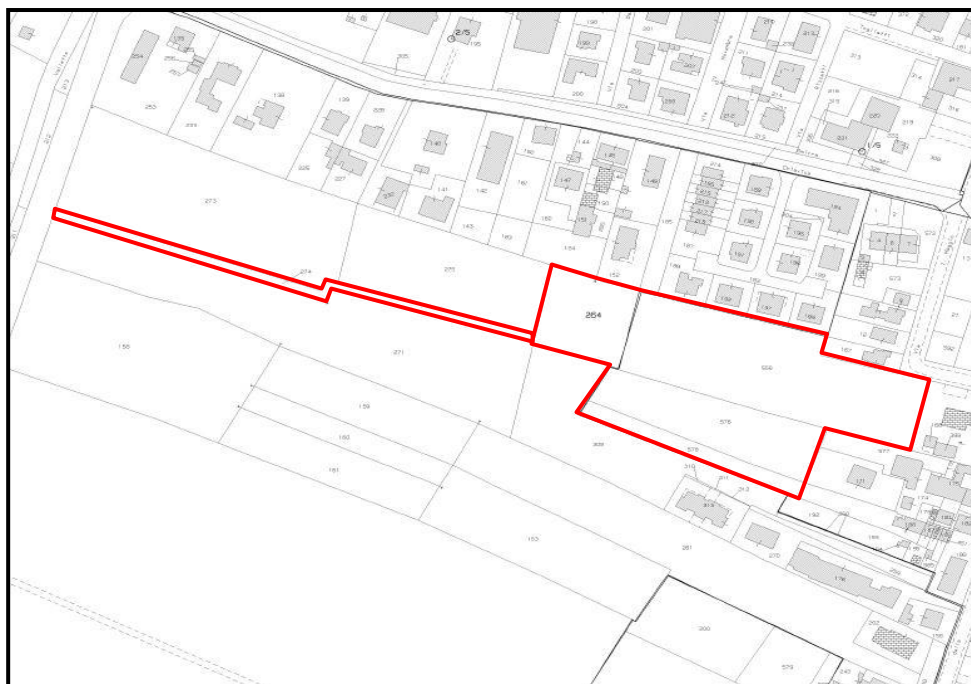
La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di “semi-nativi”.

Allo stato attuale i terreni si presentano in parte recintati e coltivati.

Il clima di San Possidonio prevede estati calde e prevalentemente serene ed inverni 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.

Nella valutazione si terranno in considerazione i parametri ed i livelli di apprezzamento dei terreni relativi alla fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione ed ampiezza che possono influenzare in modo più o meno singolare il valore immobiliare.



Stralcio estratto di mappa



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 **17.533 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 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.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all’aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull’offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell’agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta



a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

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 € 37.000 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.

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso.

Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare, nel secondo trimestre del 2024 continua a crescere il mercato dei terreni. Con circa 36.200 ettari compravenduti, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 4,1% rispetto al secondo tri-



mestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Nord Est, dove, con più di 6.600 ha, raggiunge quasi il 17%. L'area del Nord Ovest, con superfici simili in valore assoluto, registra una variazione positiva del 12,5%.

Il Centro registra un aumento tendenziale del 9,1%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello del Sud, continua la tendenza negativa rilevata nel trimestre scorso, e in questo trimestre mostra una flessione del 3,2%.

Il calo più accentuato si rileva nelle Isole, dove la superficie compravenduta nel secondo trimestre 2024 è di circa 7.000 ha, -6,7%, rispetto al secondo trimestre 2023.

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 94% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 3% rispetto al secondo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4,4% del mercato, sono anch'esse in forte aumento, +25,4%.

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per circa il 73%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori.

Nel secondo trimestre del 2024 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,2 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF.

La distanza tra PF e PNF è più accentuata nelle Isole, dove la superficie media per atto delle PNF supera di circa 2,5 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 2025, 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 2025 (rilevazione anno 2024) edito da EXEO edizioni, riporta i seguenti valori per il comune di San Possidonio:

- 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



3,17 circa ed €/mq 4,00 circa con una media pari a, in cifra tonda, €/mq 3,50 (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	3,50
-------------------	------	------

11.1.3. - Conteggi di stima

Alla luce di quanto sopra esposto risulta:

- valore terreni agricoli: mq 17.533 x € 3,50/mq	€	61.365,50
--	---	-----------

In cifra tonda	€	61.000,00
----------------	---	------------------

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: € 61.000 x 0,70	€	42.700,00
-------------------------------------	---	------------------

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 € 61.000,00 (sessantunomila/00).

Valore immediato realizzo € 42.700,00 (quarantaduemilasettecento/00).

Reggio Emilia, 16 aprile 2025

Il perito

Dott. Ing. Andrea Montagna