

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

di terreno agricolo in Isorella (BS) Via Prati per conto di

CONSORZIO DI BONIFICA GARDA CHIESE con sede in MANTOVA (MN)**C.F. 01706580204**

Il sottoscritto Plebani Giampaolo (Cf. SPLBGPL67A26A470N), dottore agronomo, libero professionista con Studio in Asola (Mn), via Adige n.13, a seguito dell'incarico ricevuto dal CONSORZIO DI BONIFICA GARDA CHIESE C.F. 01706580204 on sede in MANTOVA (MN) Corso Vittorio Emanuele 122, quale proprietario, di accertare il probabile valore di mercato di un terreno agricolo in Isorella posto in lato est alla strada provinciale 24 e raggiungibile da Via Prati, dopo aver eseguito sopralluogo, collezionando diverse rioprese fotografiche, aver accertato la consistenza dell'appezzamento, la sua destinazione, le sue caratteristiche e aver eseguito ricerche presso i competenti uffici comunali e catastali, si accinge all'espletamento dell'incarico con la presente **RELAZIONE DI STIMA** basata sul confronto per valori tipici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

L'immobile è distinto catastalmente al foglio 16 mappale 18 del censuario di Isorella (BS) al Catasto terreni come Seminativo irriguo di classe 2 della consistenza di Ha 1.85.00, di proprietà del Consorzio in epigrafe per derivazione da Utensa del vaso Asolana (dal 1968) per diverse trasformazioni del Consorzio con Atti del Presidente della Regione Lombardia fino all'ultimo DECRETO PRESIDENTE REGIONE LOMBARDIA del 06/08/2012 in MILANO (MI) Repertorio n. 7170, Trascritto n. 26107.1/2016 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 27/10/2016.

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie catastale è abbastanza coerente con la superficie reale dell'appezzamento, che ha forma vagamente trapezoidale/triangolare con una base minore molto stretta (da 33 m a 0) in lato sud e in lato nord base maggiore di circa 115 m a fronte di una altezza di circa 250. Su tre lati la presenza di rogge importanti (a ovest la Seriola Asolana ed a est la Fontana d'Olmo) determina leggere svasature e difficoltà di gestione culturale dei due lati lunghi del trapezio per erosione dell'acqua e presenza di abbondante vegetazione ripariale, riducendo la superficie culturale dell'appezzamento. A ciò contribuisce inoltre significativamente la presenza della strada vicinale delle Lame in lato ovest e la presenza di un pilone dell'alta tensione in angolo nord ovest del terreno. Si evidenziano tali caratteristiche sia dalle foto rilevate che dalla foto aerea dell'appezzamento.

Lo scopo dell'ispezione in luogo è stata soprattutto la verifica in caso di piogge abbondanti dell'abbondante ristagno idrico che interessa una rilevante superficie coltivabile del campo (di non meno di 5500 m²) che quindi non risulta adeguata alla coltivazioni di seminativi ma solo di colture prative estensive o di incolto per la perdita di prodotto che si potrebbe avere. L'intera area risulta inoltre caratterizzata da difficoltà di sgrondo delle acque meteoriche in eccesso probabilmente per la quota di falda molto alta (collegata alla presenza dei due canali che circondano l'appezzamento), come evidenziato anche da foto aeree degli anni passati nelle stagioni invernali / inizio primavera di maggiore piovosità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La difficoltà di accesso al terreno deriva dall'unica strada di accesso che deriva con una capezzagna (Strada vicinale delle Lame) da Via Prati attraversando zone a coltivo in adiacenza alla Seriola Asolana per una lunghezza di non meno di 750 m. A ciò si aggiungono le difficoltà di coltivazione per la perimetrazione di due vasi di bonifica importanti, con diminuzione delle aree ove sia attuabile una idonea concimazione organica per le esigenze della direttiva nitrati, con aumento delle tare per presenza di vegetazione spontanea e erosione naturale dell'appezzamento, la forma irregolare dell'appezzamento, la presenza di una linea di alta tensione e di bassa e la perdita di superficie utile coltivabile sia a causa delle linee sia per la difficoltà di sgrondo delle acque meteoriche che ristagnano su non meno di un 20% della superficie agricola utilizzabile per periodi importanti dell'anno. Valutate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'appezzamento, che ne determinano un deprezzamento rispetto al valore ordinario per terreni simili per impasto e composizione chimico fisica, per giacitura ed esposizione, per fertilità e possibilità di concimazioni adeguate, si ritiene che a fronte di valori per compravendite di terreni ordinari a seminativo irriguo della zona (normalmente pari a 5,0 €/m² cioè a 50.000 €/ha rilevabili maggior parte delle compravendite avvenute nell'ultimo periodo nella zona), il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, debba essere ricompreso in una range tra i 2,30 ed i 2,60 €/m², e più verosimilmente sia da indicare in totali € 47.000 (euro quarantasette mila).

Allegati:

- 1) Visura catastale;
- 2) Estratto di mappa catastale foglio 16 mappale 18;
- 3) Planimetria catastale con individuazione delle aree coltivate
- 4) Relazione fotografica.

Asola, Lì 02/04/2025

IL TECNICO _____

