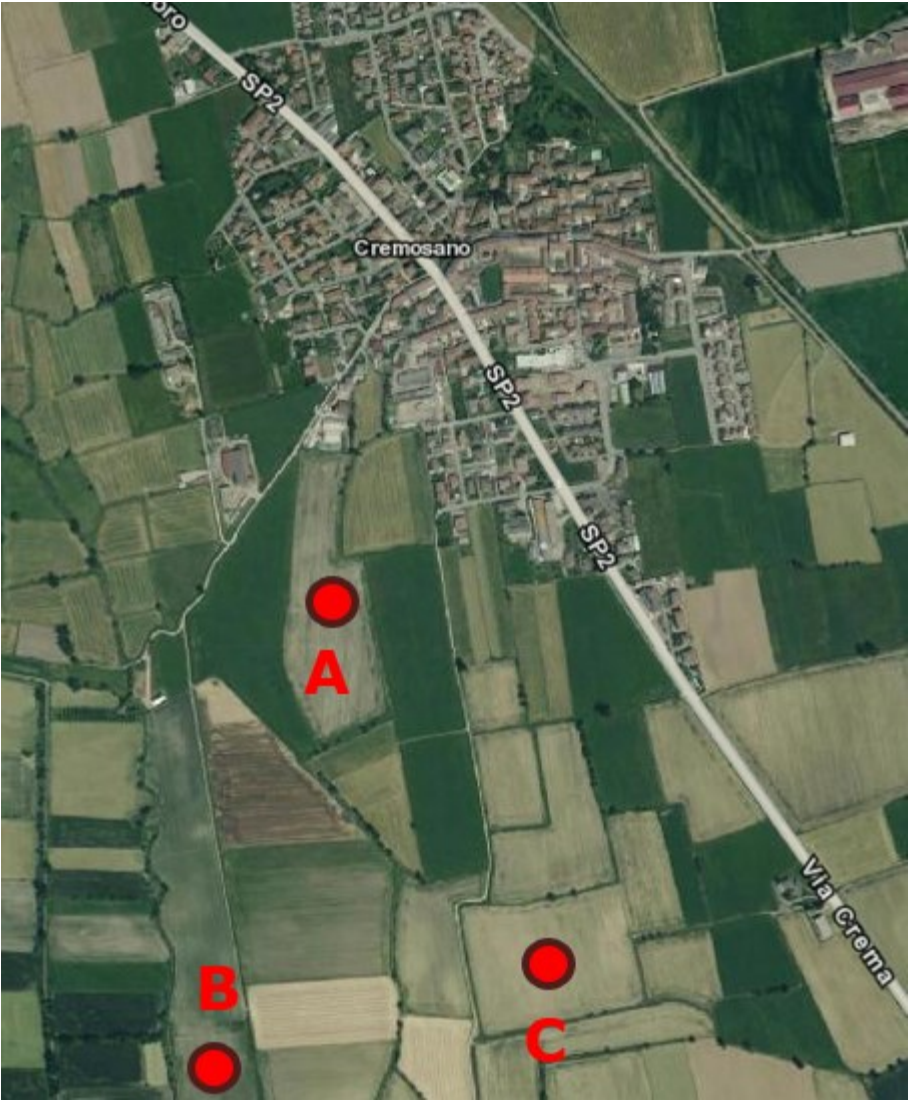


oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di terreni agricoli ubicati nel comune di Cremosano (CR)

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



committente

ASST Papa Giovanni XXIII - Piazza OMS n. 1, 24127 Bergamo (BG)

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di terreni agricoli ubicati nel comune di Cremona (CR)

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze	3
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona	3
1.2 Caratteristiche dei terreni.....	4
1.2.1 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 1	5
1.2.2 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 61	7
1.2.3 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 112 e 113.....	9
1.3 Dati catastali.....	12
1.4 Confini	13
1.5 Titoli di provenienza	14
1.6 Consistenza	14
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	15
2.1 Dati urbanistici	15
2.2 Contratti di locazione.....	19
2.3 Servitù e altri diritti reali	19
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	20
3 Criteri e metodologie estimative	20
3.1 Generalità	20
3.1.1 Valore di Mercato.....	20
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	21
3.1.3 Valore di trasformazione.....	22
3.1.4 Valore complementare.....	22
4 Scopo della stima	22
5 Analisi di mercato	22
6 Scelta del criterio di stima e della metodologia	27
6.1 Metodologia estimativa adottata MCA: esposizione del procedimento.....	28
6.2 Individuazione immobili di confronto (comparables)	29
6.3 Tabella degli immobili in comparazione.....	36
6.4 Tabella dei dati.....	37
6.5 Tabella dei prezzi impliciti	37
6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa.....	37
7 Tabella riepilogativi del valore di mercato delle particelle oggetto di stima.....	48
CONCLUSIONI	49

PREMESSA

Con nota protocollo n. 36959 del 7 giugno 2023 (prot. Ufficio ricevente n. 47688 del 07/06/2023), l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII (di seguito in breve ASST Papa Giovanni XXIII) avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato di terreni agricoli siti in Cremosano (CR) di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, ai fini di una eventuale alienazione.

Per tale attività di valutazione è stato sottoscritto un Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Mantova, e l'ASST Papa Giovanni XXIII in data 21/03/2024 con prot. 24285, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili in Cremosano alla data di sottoscrizione dell'Accordo e ai fini di una futura alienazione. I beni immobili oggetto di stima sono, nel dettaglio, costituiti da terreni ricadenti in zona agricola, identificati al foglio 4 particelle 1, 61, 112 e 113.

Il sopralluogo esterno è stato svolto in data 10 aprile 2024.

Sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

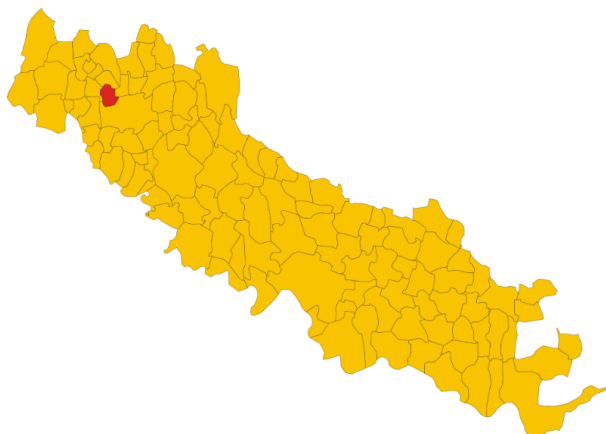
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

I beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa sono posti nel comune di Cremosano.

Il comune di Cremosano è un comune lombardo della provincia di Cremona, situato a circa 5 km dal comune di Crema. Il territorio comunale è completamente pianeggiante e si sviluppa su una superficie di 5,76 km² circa. La popolazione è pari a circa 1.700 abitanti, residenti principalmente nel centro cittadino del capoluogo. Confina a nord con il comune di Casaletto Vaprio, ad est con il comune di Campagnola Cremasca, a sud con il comune di Crema, ad ovest con il comune di Trescore Cremasco. Il comune presenta un profilo geometrico regolare, sostanzialmente privo di variazioni altimetriche, ed è attraversato dalla Roggia Alchina e dal Canale Vacchelli; l'andamento plano-altimetrico dell'abitato, è pianeggiante. Per quanto riguarda le vie di comunicazione, il territorio comunale è attraversato dalla strada provinciale SP 2 Crema-Vailate e dalla SP 80 Pianengo-Cremosano e dalla linea ferroviaria Treviglio-Cremona. Il comune è articolato in due zone principali: il nucleo abitato, dove sono collocati la sede del municipio, i principali servizi, l'ufficio postale e la maggioranza delle attività commerciali e la zona industriale situata a sud, in località Cascina Santi Benedetti, dove sono presenti diverse aziende locali, il resto del territorio comunale è di stampo prevalentemente agricolo. La crescita edilizia degli ultimi decenni è stata relativamente contenuta intorno ai maggiori centri urbani; le fasce tra un centro urbano e l'altro si configurano per un'edificazione a bassa densità e con forte varietà tipologica. Gli edifici mono-bifamiliari si affiancano ai fabbricati di carattere produttivo o commerciale senza alcun tipo di legame tipologico reciproco e senza legame con gli elementi storici presenti.



Posizione del comune di Cremosano nella provincia di Cremona

1.2 Caratteristiche dei terreni

I terreni oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno agricolo ubicati nel Comune di Cremosano, a sud-ovest del centro capoluogo, identificati al Catasto Terreni alle particelle 1, 61, 112 e 113 del Foglio 4 della superficie complessiva di 105.360 m². Essi sono ubicati tra i 200 e i 700 m dal margine meridionale dell'abitato di Cremosano. Essi distano circa 900 m dalla sede municipale.



Legenda:

- Bene immobile A: terreno F. 4 particella 1
- Bene immobile B: terreno F. 4 particella 61
- Bene immobile C: terreno F. 4 particelle 112 e 113

Macrolocalizzazione – fonte Google Maps

1.2.1 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 1

La particella 1, nella sua interezza, presenta una forma quasi regolare, pressoché ad L. Attualmente ha giacitura pianeggiante e sistemazione a prato irriguo, precedentemente (fino a circa al 2014) la sistemazione era a bosco. L'accesso alla particella avviene dal lato nord, direttamente da vicolo Carrubiolo, ed è a raso, esclusivamente al servizio della conduzione dei terreni agricoli coltivati. La particella presenta, a nord verso vicolo Carrubiolo, un muretto di recinzione dei limitrofi fabbricati residenziali realizzato in blocchetti di calcestruzzo, mentre i restanti lato sud, est ed ovest sono privi di recinzioni. Sui lati nord-est e sud è presente un canale di bonifica del Consorzio Agro Cremonese di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. Il terreno risulta privo di urbanizzazioni.

Alla data di riferimento della stima, 21 marzo 2024, il bene immobile risulta condotto come terreno agricolo in forza di contratto di affitto, citato al paragrafo 2.5.



Inquadratura aerofotogrammetrica del terreno fg. 4 particella 1 – fonte Google Maps 2021



Fotografia 1 (particella 1) – sopralluogo del 10/04/2024

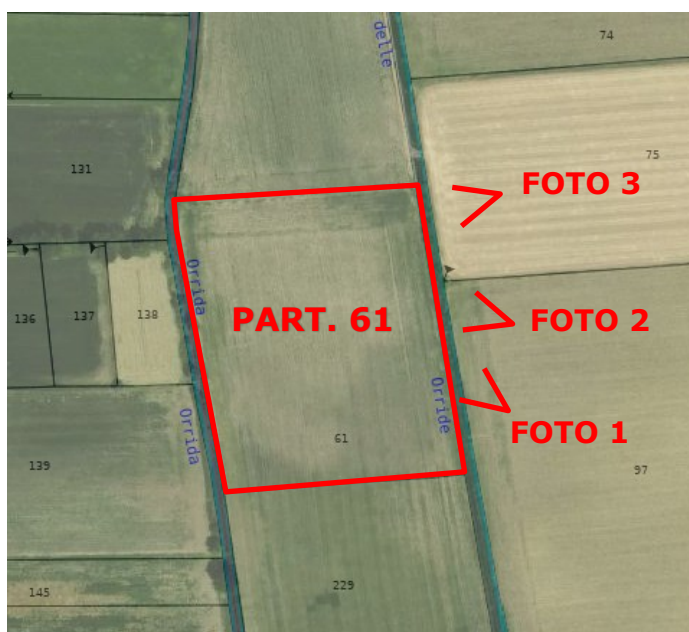


Fotografia 2 (particella 1) – sopralluogo del 10/04/2024

1.2.2 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 61

La particella 61, nella sua interezza, presenta una forma regolare, pressoché rettangolare. Attualmente presenta una giacitura pianeggiante e sistemazione a seminativo, mentre precedentemente (fino a circa al 2014) la sistemazione era a piantumazione arborea. L'accesso alla particella avviene dal lato est, direttamente dalla strada vicinale delle Orride, ed è di tipo a raso esclusivamente al servizio della conduzione dei terreni agricoli coltivati. La particella non presenta recinzioni. Esistono sul lato est e ovest due canali di bonifica del Consorzio Agro Cremonese Orrida di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. Il terreno risulta privo di urbanizzazioni.

Alla data di riferimento della stima, 21 marzo 2024, il bene immobile risulta condotto come terreno agricolo in forza di contratto di affitto, citato al paragrafo 2.5.



Inquadratura aerofotogrammetrica del terreno fg. 4 particella 61 – fonte Google Maps 2021



Fotografia 1 (particella 61) – foto fornita dalla Parte



Fotografia 2 (particella 61) – foto fornita dalla Parte

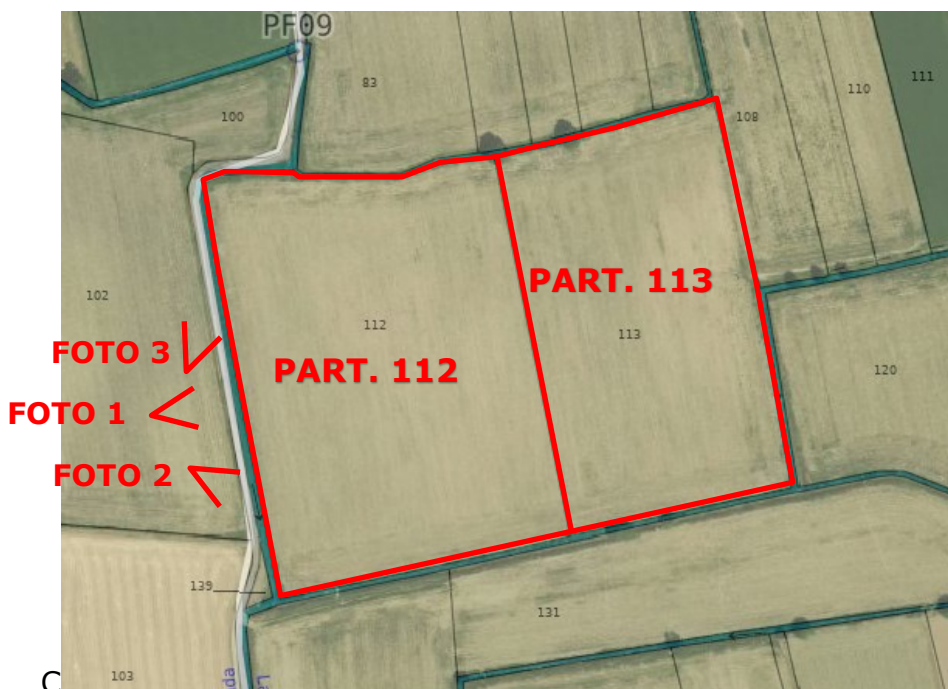


Fotografia 3 (particella 61) – foto fornita dalla Parte

1.2.3 Appezamento di terreno al Fg. 4 part. 112 e 113

Le particelle contigue 112 e 113, nella sua interezza, presentano una forma regolare, pressoché rettangolare. Attualmente presentano una giacitura pianeggiante e sistemazione a seminativo irriguo, mentre precedentemente (fino a circa al 2014) la sistemazione era a piantumazione arborea. L'accesso alla particella avviene dal lato est, direttamente dalla strada vicinale delle Lame, ed è a raso esclusivamente al servizio della conduzione dei terreni agricoli coltivati. La particella non presenta recinzioni. Esistono su tutti i lati del terreno canali di bonifica del Consorzio Agro Cremonese di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. Il terreno risulta privo di urbanizzazioni.

Alla data di riferimento della stima, 21 marzo 2024, i beni immobili risultano condotti come terreno agricolo in forza di contratto di affitto, citato al paragrafo 2.5.



Inquadratura aerofotogrammetrica del terreno fg. 4 particelle 112 e 113 – fonte Google Maps 2021



Fotografia 1 (particelle 112-113) – foto fornita dalla Parte



Fotografia 2 (particelle 112-113) – foto fornita dalla Parte



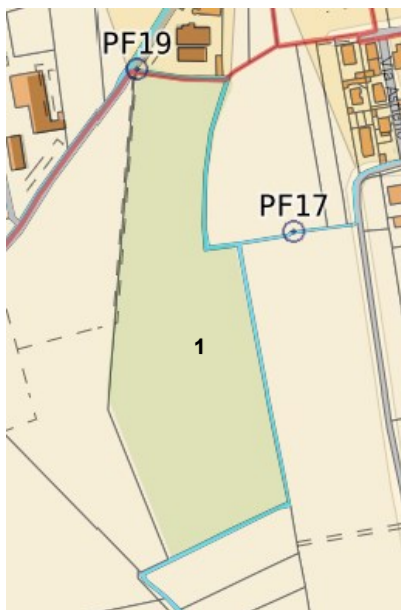
Fotografia 3 (particelle 112-113) – foto fornita dalla Parte

1.3 Dati catastali

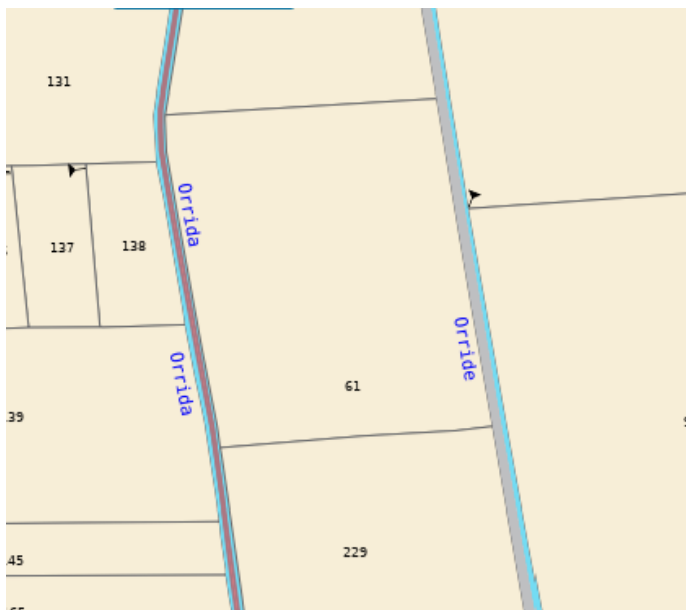
I terreni di cui fanno parte i beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva risulta catastalmente censito nel Comune Censuario di Cremosano come segue:

CATASTO DEI TERRENI - COMUNE DI CREMOSANO							
foglio	particella	qualità	classe	superficie ha. are. ca.	deduzione	reddito domenicale €	reddito agrario €
4	1	prato irrig	01	45.160	I12A ^{a)}	419,82	326,52
4	61	seminativo	U	17.230		80,09	53,39
4	112	seminativo	U	24.450		113,65	75,76
4	113	semin irrig	02	18.520	I12A ^{a)}	90,87	124,34

DITTA		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE PAPA GIOVANNI XXIII con sede Bergamo	04114370168	proprietà 1000/1000



Estratto di mappa di Cremosano fg. 4 particella 1



Estratto di mappa di Cremosano fg. 4 particella 61



Estratto di mappa di Cremosano fg. 4 particelle 112-113

1.4 Confini

Il terreno agricolo identificato alla particella 1 del foglio 4 risulta, nel Comune Censuario di Cremosano, così coerenziato, da nord e in senso orario: particelle n. 1338, n. 2, n. 11, n. 77, n. 228.

Il terreno agricolo identificato alla particella 61 del foglio 4 risulta, nel Comune Censuario di Cremosano, così coerenziato, da nord e in senso orario: particelle n. 60, n. 75, n. 97, n. 229, n. 139, n. 138 e n.131.

Il terreno agricolo identificato alle particelle 112 e 113 del foglio 4 risulta, nel Comune Censuario di Cremosano, così coerenziato, da nord e in senso orario: particelle n. 100, n. 83, n. 324, n. 325, n. 85, n. 86, n. 108, n. 120, n. 131, n. 187, n. 139 e n. 102.

1.5 Titoli di provenienza

Le particelle di terreno al fg. 4 n.ri 1, 61, 112 e 113 sono pervenute alla Ditta "Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII" con quota di proprietà 1000/1000 in forza del seguente titolo di provenienza:

- Successione Testamentaria di [REDACTED] deceduta il 12 gennaio 2023, Volume 88888 n. 476381, trascritta in Lodi il 14 novembre 2023 ai numeri 18514/2023 R.G. e 12452/2023 R.P.

1.6 Consistenza

Le consistenze dei beni immobili sono desunte dai dati presenti presso l'archivio censuario della Banca Dati Catastale.

COMUNE DI CREMOSANO		
foglio	particella	Superficie intera particella [mq]
4	1	45.160
4	61	17.230
4	112	24.450
4	113	18.520
Totale		105.360

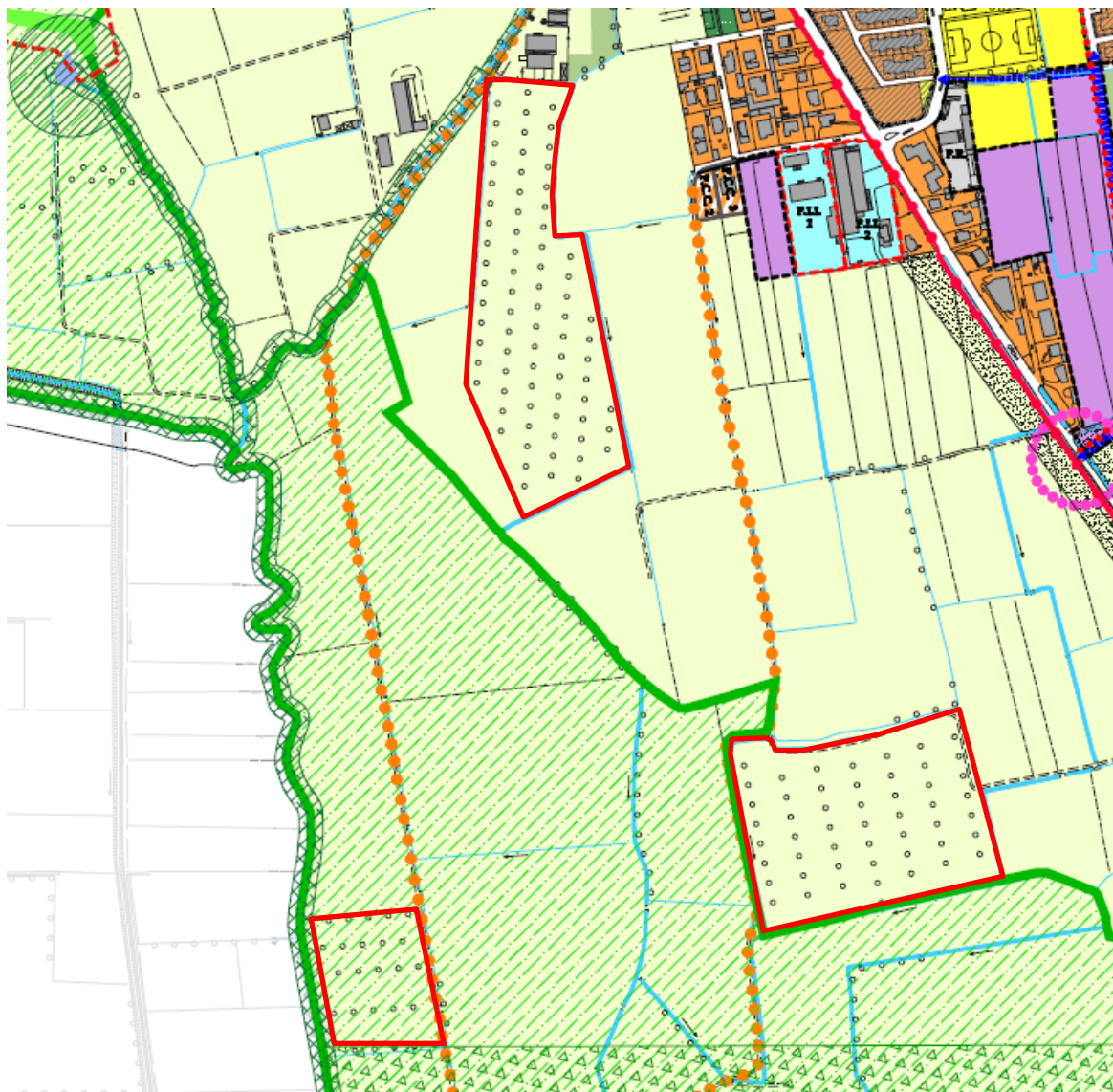
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

2.1 Dati urbanistici

Il Comune di Cremosano si è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Alla data di stima lo strumento urbanistico in vigore è la Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 13/07/2015 e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30.11.2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione alla Sezione Avvisi e concorsi del BURL n.43 del 26/10/2016.

La destinazione urbanistica delle particelle risulta la seguente:

Comune	Foglio	Particella	Sup. (mq)	Dest. urbanistica
Cremona	4	1	45.160	Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP) ▪ PdR – NTA – Art. 36
Cremona	4	61	17.230	Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP) ▪ PdR – NTA – Art. 36 ▪ PdR – NTA – Art. 36.5
Cremona	4	112	24.450	Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP) ▪ PdR – NTA – Art. 36
Cremona	4	113	18.520	Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP) ▪ PdR – NTA – Art. 36



Inquadramento urbanistico PdR vigente – comune di Cremona

AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO		AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE	
	AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (ptcp)		CORSI D'ACQUA NATURALI ED ARTIFICIALI COMMA C ART. 22 DEL PTPR ART 16.2-5.1.2 DGR 8421/07
	AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO		RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (CORRIDOI)
	EDIFICI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO		RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (AREALI)
			FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELEMENTI COSTITUTIVI LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE DI PRIMO E SECONDO LIVELLO - 20m -
			AMBITI DI TUTELA DEL RETICOLO IDRICO
			FONTANILI
			AREE DI TUTELA DEI FONTANILI
			PLUS DEL MOSO
			PERCORSO CICLO-PEDONALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
			PERCORSO CICLO-PEDONALE DI INTERESSE NATURALISTICO

Estratto dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole

TITOLO III: PIANO DELLE REGOLE

Art. 36 – Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP)

Gli ambiti agricoli sono destinati all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

36.1 Destinazioni d'uso

Principale A

Non ammesse R; P; C.1; C.2; C.3; C.4; C.5; C.6; C.7; T; Ri; Is; Fs

In tali aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

36.2 Modalità di intervento

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali.

36.3 Indici urbanistici

Inf per l'abitazione agricola:

- su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
- serre = 40% dell'intera superficie aziendale

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

- H per la residenza = 7,00 m
- H per le infrastrutture agricole = 8,00 m (misurata all'estradosso della copertura)
- H per silos e volumi tecnici = 15,00 m
- Df = 10,00 m

- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua individuati nel "Reticolo Idrico Minore" e dal "Reticolo Secondario" :
 - 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli
 - 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami

Per i nuovi allevamenti dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;

Le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni del nucleo aziendale.

Per i centri aziendali con allevamento esistente che non rispettano le distanze, è necessario distinguere tra:

Allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere. L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione di strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiori ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 delle NTA del PTCP oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3.

36.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e non adibiti ad uso agricolo, appositamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole (PR), oppure di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo I -Norme Generali- delle presenti NTA. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 56 comma 2 del Titolo IV -Piano dei Servizi delle presenti NTA, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.
- I volumi non destinati alla residenza potranno essere oggetto di intervento di recupero mediante la definizione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art.89 della L.R. 12/2005.

36.5 Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) PARCO DEL MOSO

All'interno degli "Ambiti Agricoli di Interesse Strategico" è perimetrata un'area di elevato valore ambientale facente parte del P.L.I.S. "Parco del Moso".

Ai fini di una salvaguardia degli ecosistemi esistenti, in tale area è vietata:

- l'introduzione volontaria di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti fatta salva l'attività di allevamento;
- l'introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- la realizzazione di nuovi allevamenti od ampliamenti degli esistenti che prevedano un carico di peso vivo complessivo (esistente + ampliamento) superiore ai seguenti limiti:
 - allevamenti suinicoli oltre 2000 ql di peso vivo;
 - allevamenti ovini e caprini oltre 1000 ql di peso vivo;
 - bovini a carne bianca oltre 500 ql di peso vivo;
 - allevamenti avicoli, cunicoli e animali da pelliccia oltre 200 ql di p.v.;
 - canili oltre 200 capi.
- l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo;

- l'apertura di nuove cave;
- la realizzazione di impianti di ammasso e trattamenti di carcasse di veicoli e di rottami di qualsiasi genere.

All'interno del P.L.I.S. è ammessa l'esecuzione da parte dell'Amministrazione Pubblica di opere di carattere didattico-ricreativo connesse alla fruizione del parco.

2.2 Contratti di locazione

Dalla documentazione fornita dalla ASST e dalle verifiche effettuate dall'Ufficio scrivente, risulta al 2024 in essere a tutte le particelle oggetto di valutazione il seguente contratto di affitto, integrato da una comunicazione di subentro per successione testamentaria:

- rapporto di affitto di fondo rustico ex art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Crema al n. 767/3T/2023 in data 21/02/2023 decorrenti dal 11/11/2022 con termine il 10/11/2026, per un canone annuo di €. 10.800,00, per complessivi € 43.200.
- comunicazione di subentro a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, inviata dall'ASST Papa Giovanni XXIII, all'Azienda Agricola la Fontana di Marazzi, del 20/06/2023, prot. 40146/23.

2.3 Servitù e altri diritti reali

Al momento della redazione della presente stima non si è in possesso di documenti che attestino la presenza di servitù di qualsiasi genere né di altri diritti reali gravanti sugli immobili. Si procede pertanto alla stima ipotizzando i beni liberi da servitù o da altri diritti reali.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

I diversi aspetti economici che un immobile può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato
- il più probabile Valore di Capitalizzazione
- il più probabile Valore Complementare

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie o il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.3 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il bene immobile è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del bene immobile trasformato ed il costo della trasformazione.

3.1.4 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile o di un immobile appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato, con riferimento alla data di sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione tra la l'ASST Papa Giovanni XXIII e l'Agenzia delle Entrate (21 marzo 2024), del terreno agricolo di proprietà del suddetto Ente ubicato nel Comune di Cremona (CR) e identificato al fog. 4part. 1, 61, 112 e 113, ai fini di una futura alienazione da parte dell'Ente richiedente.

5 Analisi di mercato

Il mercato cui appartengono i beni oggetto di stima è quello dei terreni agricoli. L'ufficio ha svolto una indagine volta all'individuazione di atti di trasferimento di terreni agricoli, nel triennio precedente la data dell'Accordo di collaborazione (marzo 2024). La ricerca è stata svolta in prima analisi nel territorio del comune di Cremona e poi estesa a quello dei comuni limitrofi. Da tale indagine sono emersi atti di compravendita di terreni agricoli con caratteristiche idonee alla comparazione con quelli oggetto di stima.

Per un'analisi generale circa l'andamento del mercato immobiliare si rimanda:

- alla "Sintesi dei risultati - L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2022" a cura del C.R.E.A. (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria - Centro di ricerca politiche e bioeconomia), ultima pubblicazione disponibile

"L'attività di compravendita di terreni agricoli è continuata a crescere nel 2022, anche se a ritmi decisamente più ridotti di quelli registrati nell'anno precedente. Gli effetti di questo dinamismo si sono fatti sentire anche sul prezzo della terra che nel 2022 è aumentato del 1,5% rispetto al 2021 ma non abbastanza da compensare gli effetti dell'inflazione. Questa, in estrema sintesi, la situazione del mercato fondiario analizzato attraverso le informazioni ricevute dagli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA- Politiche e Bioeconomia - coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e i dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021, il mercato fondiario mette a segno un ulteriore aumento dell'1,7% degli atti di compravendita (fonte Notariato) a conferma di un rinnovato interesse da parte degli operatori per l'investimento fondiario. Il numero di atti di compravendita è stabilmente oltre i 150.000 atti all'anno, ben al di sopra di quanto registrato nell'ultimo decennio e abbastanza in linea con i valori che si registravano nel decennio precedente. La conferma viene anche dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che segnalano un aumento della superficie compravenduta del 7,5% rispetto al 2021, come media nazionale, con differenze sostanziali tra le regioni settentrionali e centrali dove l'aumento è ancora più consistente e il Mezzogiorno dove l'incremento è stato piuttosto esiguo.

I riflessi di questo diverso dinamismo si fanno sentire anche sull'andamento dei valori fondiari. Rispetto alla media nazionale 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%. 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. Rispetto ad un prezzo medio nazionale di 22.600 euro per ettaro, al Nord i prezzi raggiungono quasi i 35.000 euro/ha nel Nord Ovest e ben 47.000 euro/ha nel Nord Est, mentre nelle altre aree agricole del Centro-Sud non si supera la soglia dei 15.000 euro/ha in media.

Nel 2022 l'effetto erosivo dell'inflazione sui valori fondiari è stato decisamente pesante. Infatti, a fronte di un pur positivo aumento dei prezzi nominali (+1,5%) non riscontrabile da oltre 15 anni, l'aumento generalizzato dei prezzi al consumo (+8,1%) ha sostanzialmente ridotto il valore reale del patrimonio fondiario che è precipitato a meno dell'80% del livello rilevato intorno al 2000."

- al "Rapporto regionale 2022 - Indagine sul mercato fondiario in Italia" a cura del C.R.E.A., ultima pubblicazione disponibile

"Molto stabili le dinamiche in provincia di Cremona si osserva anche quest'anno una certa maggior attività del mercato fondiario, con aumento dei valori dei seminativi, specialmente nelle aree settentrionali della provincia. A Cremona il mercato fondiario è dominato dagli allevatori e dalle imprese dell'agroenergia, biogas e biometano innanzitutto, e la domanda di terra per questi impianti spinge particolarmente i prezzi. Incide significativamente anche la ricerca di superfici per lo spandimento di reflui zootecnici; i terreni maggiormente richiesti sono, infatti, i seminativi situati in zone non vulnerabili ai nitrati agricoli; si conferma quindi la tesi che le istanze ambientali (norme sui reflui in questo caso) orientano il mercato fondiario nei distretti zootecnici. Nella provincia di Cremona sono privilegiate le compravendite di interi fondi rustici, mentre è più difficile la cessione dei piccoli appezzamenti. Si segnalano anche in questa parte della regione acquirenti alieni al settore agricolo, interessati a grandi aziende per la protezione dei patrimoni; le incertezze causate prima dall'epidemia e ora dalla guerra in Ucraina e dall'aumento dell'inflazione hanno risvegliato l'interesse per la terra come bene-rifugio."

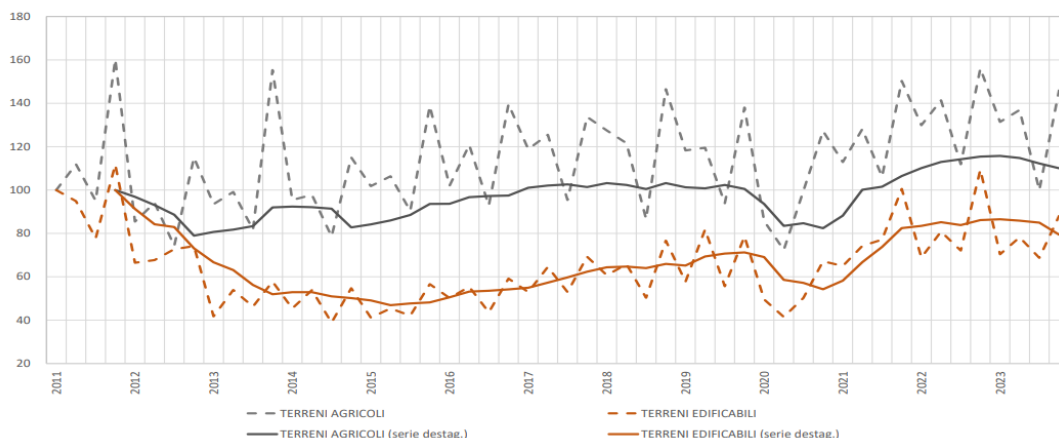
- alla pubblicazione "Terreni – Statistiche IV trimestre 2023" a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data di pubblicazione 7 marzo 2024, periodo di riferimento: quarto trimestre 2023.

Terreni agricoli e terreni edificabili

Il grafico in Figura 3 descrive, in termini di indice STN¹ assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite.

¹ STN: è la somma delle superfici compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita. Ad esempio, per un terreno di 1.000 m² compravenduto per il 50% della proprietà. La superficie considerata non è 1.000 m², bensì 500 m² STN

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri più recenti, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili) e a una quarta residuale. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 95% della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti evidenziano andamenti molto diversificati. Nel segmento edificabile prosegue invece e anzi si intensifica la tendenza negativa con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% del periodo ottobre-dicembre 2023.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

COMPRAVENDITA TERRENI	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
TERRENI AGRICOLI	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%
TERRENI EDIFICABILI	1.828	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	728	1006	564	460	663	15,5%	-8,9%
ALTRO	108	91	75	77	128	-40,7%	18,0%
TOTALE	40.830	34.297	34.772	26.247	40.744	-11,4%	-0,2%

Nelle tabelle che seguono l'analisi si concentra sulle due principali aggregazioni, rispettivamente terreni agricoli (Tabella 4 e Tabella 5) e terreni edificabili (Tabella 6 e Tabella 7) [qui omesse], con riferimento alle singole aree territoriali. In entrambi i segmenti è osservabile una certa differenziazione nella dinamica delle singole aree. Per i terreni edificabili al contrario si osserva una contrazione significativamente più pronunciata degli scambi, rispetto al dato complessivo, nel Nord Ovest (-40,7%) e nel Centro (-36,5%). Occorre evidenziare il dato di

segno opposto che si osserva nelle regioni del Mezzogiorno dove, in controtendenza rispetto al resto del Paese, le transazioni relative ai terreni edificabili sono aumentate: nel caso del Sud in particolare tale incremento, sempre in termini di superfici compravendute, ha sfiorato il +20%. Il dato sulle superfici medie per singolo atto (Tabella 5 e Tabella 7) conferma come la differenza tra gli acquisti da parte di persone non fisiche e di persone fisiche, già precedentemente rilevata, risulti più pronunciata nel caso dei terreni edificabili dove, all'opposto rispetto ai terreni agricoli, gli acquisti di persone non fisiche sono prevalenti anche dal punto di vista numerico. Nel confronto con il trimestre precedente risulta in aumento la dimensione media dei terreni agricoli oggetto di compravendita, mentre rimane sostanzialmente stabile quella dei terreni edificabili.

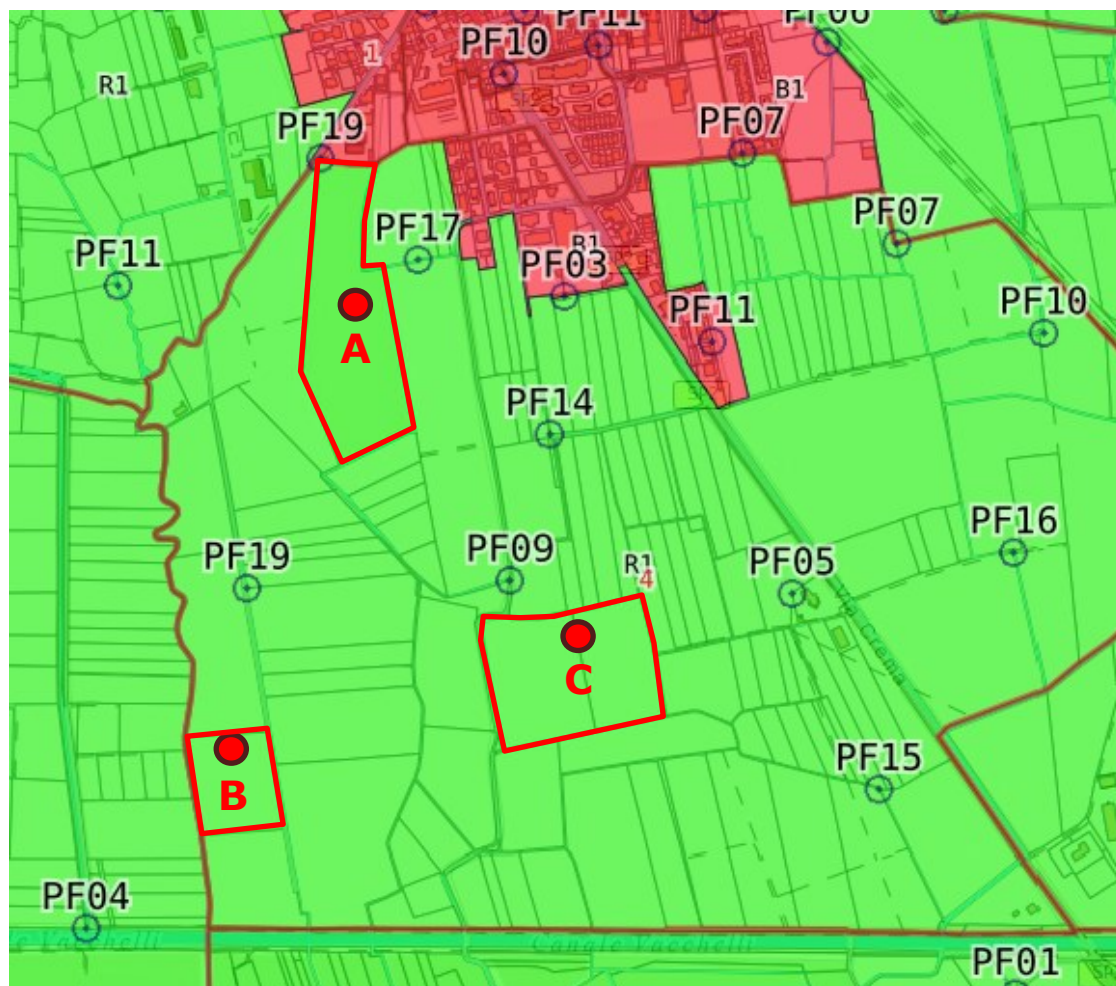
Tabella 4: Terreni agricoli – STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima)

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III/II22	Var % STN IV/IV22
Nord Ovest	6.997	5.958	5.688	3.516	6.701	-9,6%	-4,2%
Nord Est	6.963	5.378	5.360	3.997	7.240	-9,7%	4,0%
Centro	6.804	4.870	5.423	4.562	6.103	-26,5%	-10,3%
Sud	10.022	9.763	9.221	7.018	10.279	-5,6%	2,6%
Isole	7.380	6.059	7.159	5.463	8.048	-7,7%	9,1%
Totale	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%

Tabella 5: Terreni agricoli - STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,89	1,56	1,00	75,2%	24,8%
Nord Est	1,18	2,78	1,51	61,5%	38,5%
Centro	1,07	2,85	1,34	67,4%	32,6%
Sud	1,07	1,92	1,16	82,0%	18,0%
Isole	1,40	2,19	1,49	83,4%	16,6%
Totale	1,10	2,22	1,26	74,9%	25,1%

I beni sono collocati in zona OMI R1 – Cascine e zona agricola.



Zonizzazione OMI: in verde la Zona R1

Legenda:

Bene immobile A: terreno F. 4 particella 1

Bene immobile B: terreno F. 4 particella 61

Bene immobile C: terreno F. 4 particelle 112 e 113

6 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di terreni agricoli, considerato che, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento nel comune di Cremosano nel triennio precedente la stima, è emersa, una non sufficiente disponibilità di dati di scambio ai beni analoghi a quelli in stima, si è proceduto all'estensione dell'analisi di mercato nei comuni limitrofi di Campagnola Cremasca, Bagnolo Cremasco, Casa-

letto Vaprio e Trescore Cremasco. Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento esteso ai comuni limitrofi, è emerso una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare del comune di Cremosano e dei limitrofi Comuni, è emerso che la prevalenza delle vendite di terreni agricoli nella zona si riferiscono ad appezzamenti di superficie pari a circa 2,5 ettari. Considerato che i beni oggetto di terreno sono costituiti da tre appezzamenti di terreno in corpo separati, si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso tre distinti procedimenti comparativi pluriparametrici derivati dal Market Comparison Approach (MCA).

Si procede quindi alle valutazioni dei terreni (MCA), identificati alle particelle 1, 61, 112 e 113 Foglio 4, come segue:

SUBJECT	Foglio	Particella	Superficie singola [mq]	Superficie complessiva [mq]
1	4	1	45.160	45.160
2	4	61	17.230	17.230
3	4	112	24.450	42.970
		113	18.520	

6.1 Metodologia estimativa adottata MCA: esposizione del procedimento

Il Market Comparison Approach è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici, accessibilità, forma geometrica sistemazione idraulico-agraria, vicinanza ai centri abitati, ecc.) degli immobili in valutazione.

Ognuna di queste caratteristiche è apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione del prezzo unitario complessivo.

La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale".

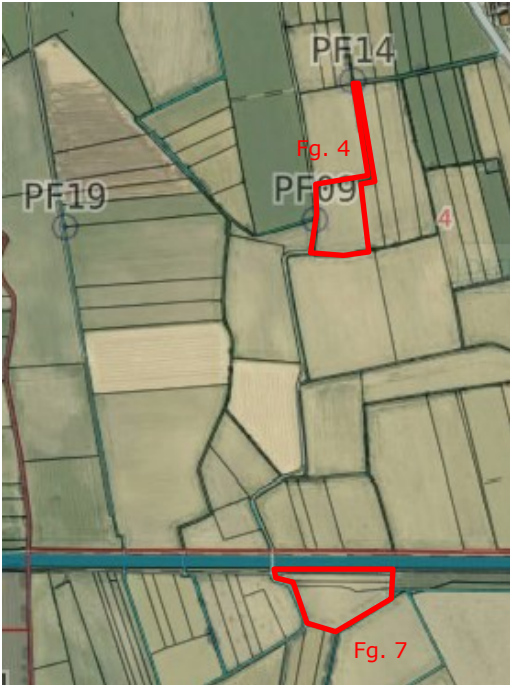
Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni terreno agricolo preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'immobile in valutazione.


La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.


6.2 Individuazione immobili di confronto (comparables)


Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati quattro comparables con caratteristiche simili a quelle dei beni immobili in oggetto.


Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 34162/21452 Dr. Confalonieri in Pandino
Prezzo (€)		85.000,00
Data dell'atto:		05/10/2023
Comune:		Cremona
Indirizzo	Toponimo	Strada Vicinale delle Campagnole di Sopra e Strada Vicinale delle Lame
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4; 7
	Particella	83, 132, 323, 324; 19, 25, 122
	Subalterno	-
Destinazione della cultura/descrizione:		Appezziamenti di terreni di forma irregolare con prevalenza sistemazione a seminativo irriguo
Immagine		

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 22247/11442 Dr. Ferrigno in Crema
Prezzo (€)		156.000,00
Data dell'atto:		23/11/2023
Comune:		Campagnola Cremasca
Indirizzo	Toponimo	Strada Comunale della Colombara
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	2
	Particella	3
	Subalterno	-
Destinazione della cultura/descrizione:		Appezzamento di terreno a forma regolare con sistemazione a seminativo irriguo
Immagine		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 22312/11482 Dr. Ferrigno in Crema
Prezzo (€)		128.580,00
Data dell'atto:		13/12/2023
Comune:		Casaleggio Vaprio
Indirizzo	Toponimo	Strada Comunale del Moso
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	5,7
	Subalterno	-
Destinazione della cultura/descrizione:		Appezzamento di terreno a forma regolare con sistemazione a seminativo irriguo
Immagine		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 32809/20231 Dr. Confalonieri in Pandino
Prezzo (€)		180.000,00
Data dell'atto:		24/06/2022
Comune:		Bagnolo Cremasco
Indirizzo	Toponimo	Strada Provinciale n. 18
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	1
	Subalterno	-
Destinazione della cultura/descrizione:		Appezzamento di terreno a forma regolare con sistemazione a seminativo irriguo
Immagine		

Comparabile C _e	
Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 27161/14177 Dr. Gattoni in Milano
Prezzo (€)	85.000,00
Data dell'atto:	02/08/2022
Comune:	Bagnolo Cremasco
Indirizzo	Toponimo
	Strada Comunale di Bagnolasca sopra
Dati catastali	Numero civico
	-
	Sezione
	-
Dati catastali	Foglio
	7
	Particella
	10
Dati catastali	Subalterno
	-
Destinazione della cultura/descrizione:	Appezzamento di terreno a forma regolare con sistemazione a seminativo irriguo
Immagine	

Comparabile C _r		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 27161/14177 Dr. Ferrigno in Crema
Prezzo (€)		55.000,00
Data dell'atto:		19/04/2022
Comune:		Trescore Cremasco
Indirizzo	Toponimo	Via delle Palere
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	135, 136, 217
	Subalterno	-
Destinazione della cultura/descrizione:		Appezamento di terreno a forma regolare con sistemazione a seminativo
Immagine		

6.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Nella tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Terreni agricoli"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Accessibilità	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Forma geometrica	irregolare	0
	regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	pianeggiante	2
Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0
	normale	1
	ottima	2
Sistemazione idraulico - agraria	assenti	0
	normali	1
	ottime	2

Accessibilità: è un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo; si definisce scarsa se si tratta di appezzamenti difficilmente raggiungibili o raggiungibili tramite capezzagne; normale con accesso diretto dalla pubblica via; ottima in condizioni di accesso con ottimi collegamenti alle vie di comunicazione principali;

Forma geometrica: è un fattore che valuta la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo; si intende regolare

quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva è presso ché quadrangolare o rettangolare; si intende irregolare quando le particelle sono disgiunte, quando la forma è strisci forme o con angoli acuti o quando sono presenti "tare" con incidenza elevata sulla superficie complessiva con pregiudizio per la coltivazione;

Giacitura: normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività e di costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata; si definiscono pianeggianti terreni con pendenza inferiore a 5%, in lieve declivio con pendenza tra il 5% e il 20%, in forte declivio con pendenze superiori al 20% o con pendenze inferiori ma in presenza di forti problemi di deflusso delle acque;

Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione: è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto alle infrastrutture e vie di comunicazione in relazione ai maggiori costi e tempi di trasporto.

Sistemazioni idraulico-agrarie: è un fattore che tiene conto del grado di sistemazione del fondo in oggetto in relazione alla sua coltivabilità.

6.4 Tabella dei dati

Nella Tabella "B" – Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

6.5 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "C" – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I coefficienti moltiplicativi Kci sono stati quantificati sulla base di specifiche indagini locali riferite ad appezzamenti di terreno agricolo.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle

dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Si ritiene ammissibile una percentuale di scostamento pari al 15% in quanto alcuni comparables sono ubicati nei comuni limitrofi.

Subject 1

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								
Terreni Agricoli			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi	34102/21452 Dr. Confalonieri in Pandino	22247/11442 Dr. Ferrigno in Crema	22312/11482 Dr. Ferrigno in Crema	32809/20231 Dr. Confalonieri in Pandino	27181/14177 Dr. Gattoni in Milano	21080/10716 Dr. Ferrigno in Crema				
	Prezzo (€)	85.000,00	156.000,00	128.580,00	180.000,00	85.000,00	55.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	21/2023	21/2023	21/2023	11/2022	21/2022	21/2022				11/2024
	Comune	Cremona	Campagnola Cremasca	Casaletto Vaprio	Bagnolo Cremasco	Bagnolo Cremasco	Trescore Cremasco				Cremona
Indirizzo	Toponimo	Strada Vicinale delle Campagnole di Sopra e Strada Vicinale delle Lame		Strada Comunale della Colombara	Strada Provinciale n. 18	Strada Comunale di Bagnolasca sopra	Via delle Palere				Vicolo Cambiolo
	Numero civico	-	-	-	-	-	-				
Catastri	Sezione	-	-	-	-	-	-				-
	Foglio	4,7	2	3	4	7	5				4
	Part. ile.	83,132,323,324;19,25,122	3	5,7	1	10	135,136,217				1
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	21.454,00	26.290,00	20.740,00	34.240,00	16.830,00	10.860,00				45.160,00
	Accessibilità	scarsa	scarsa	normale	ottima	normale	normale	normale			normale
	Forma geometrica	irregolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare			regolare
	Giatura	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante			planeggiante
	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	scarsa	scarsa	normale	scarsa	scarsa	scarsa			normale
Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali			normali

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie (mq)	21.454,00	Superficie (mq)	28.290,00	Superficie (mq)	20.740,00	Superficie (mq)	34.240,00	Superficie (mq)	18.830,00	Superficie (mq)	10.890,00	Superficie (mq)	48.180,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
c3	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c4	Giatura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCI	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Kc1 x p/min	€/mq	1,00	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	8,0%	6.800,00	12.480,00	10.286,40	14.400,00	6.800,00	4.400,00	5.500,00	5.500,00
c3	Forma geometrica	Kc3XPci	€	10,0%	8.500,00	15.600,00	12.868,00	18.000,00	8.500,00	3.300,00	5.500,00	5.500,00
c4	Giatura	Kc4XPci	€	6,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00	5.500,00	5.500,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5XPci	€	6,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00	5.500,00	5.500,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc6XPci	€	10,0%	8.500,00	15.600,00	12.868,00	18.000,00	8.500,00	3.300,00	5.500,00	5.500,00

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza	23.706,00	93.922,35	18.870,00	74.762,28	24.420,00	98.751,19	10.920,00	43.264,68	28.330,00	112.242,47	34.300,00	135.895,40
c2	Accessibilità	1,00	8.800,00	1,00	12.460,00	0,00	0,00	-1,00	-14.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Forma geometrica	1,00	8.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	1,00	5.100,00	1,00	9.360,00	1,00	7.714,80	0,00	0,00	1,00	5.100,00	1,00	3.300,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$		114.322,35		98.802,28		104.465,99		28.864,68		117.342,47		139.195,40
	P'_c		85.000,00		156.000,00		128.580,00		180.000,00		85.000,00		55.000,00
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		199.322,35		252.802,28		233.045,99		208.864,68		202.342,47		194.195,40
1^a SINTESI	Pc corretto		4,41		5,59		5,16		4,62		4,48		4,30
	$\Delta_{medio} \%$		-7,35%		17,44%		8,40%		-2,64%		-5,88%		-9,66%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
Valore 1^a sintesi (€) 214.361,60													
2^a SINTESI	Pc corretto		4,41				5,16		4,62		4,48		4,30
	$\Delta_{medio} \%$		-3,92%				12,42%		0,65%		-2,40%		-8,32%
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
Valore 2^a sintesi (€) 207.284,40													
prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/mq) 4,70													
prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/mq) 4,59													

Subject 2

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C ₁ = comparables)				
Terreni Agricoli		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi		34192/21452 Dr. Confalonieri in Pandino	22247/11442 Dr. Ferrigno in Crema	22312/11482 Dr. Ferrigno in Crema	32809/20231 Dr. Confalonieri in Pandino	27161/14177 Dr. Gattoni in Milano	27161/14177		
	Prezzo (€)	85.000,00	156.000,00	128.560,00	180.000,00	85.000,00	55.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2023	2°/2023	2°/2023	1°/2022	2°/2022	2°/2022		
	Comune	Cremona	Campagnola Cremona	Casaletto Vaprio	Bagnolo Cremona	Bagnolo Cremona	Trescore Cremona		
Indirizzo	Toponimo	Strada Vicinale delle Campagnole di Sopra e Strada Vicinale delle Lame	Strada Comunale della Colombara	Strada Comunale del Moso	Strada Provinciale n. 18	Strada Comunale di Bagnolasca sopra	Via delle Palere		
	Numero civico	-	-	-	-	-	-		
	Sezione	-	-	-	-	-	-		
	Foglio	4,7	2	3	4	7	5		
Catastri	Part. II	83.132.323.324;19.25.122	3	5,7	1	10	135.138.217		
	Subalterno	-	-	-	-	-	-		
	Consistenza	Superficie (mq) 21.454,00	Superficie (mq) 26.260,00	Superficie (mq) 20.740,00	Superficie (mq) 34.240,00	Superficie (mq) 16.830,00	Superficie (mq) 10.860,00		
	Accessibilità	scarsa	scarsa	normale	ottima	normale	normale		
di confronto	Forma geometrica	irregolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare		
	Giatura	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante		
	Voranza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	scarsa	scarsa	normale	scarsa	scarsa		
	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	normali	normali	normali	normali	normali		
Caratteristiche oggetto di confronto		Superficie (mq) 17.230,00	Superficie (mq) 17.230,00	Superficie (mq) 17.230,00	Superficie (mq) 17.230,00	Superficie (mq) 17.230,00	Superficie (mq) 17.230,00		

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie (mq)	21.454,00	Superficie (mq)	28.290,00	Superficie (mq)	20.740,00	Superficie (mq)	34.240,00	Superficie (mq)	18.830,00	Superficie (mq)	10.890,00	Superficie (mq)	17.230,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00	normale	1,00	scarsa	0,00
c3	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c4	Giacitura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI												
PREZZI IMPLICITI												
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	Ca		Cb		Cc		Cd	
					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Kc1 x p'omln	€/mq	1,00	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	8,0%	8.800,00	12.480,00	10.288,40	14.400,00	6.800,00	4.400,00	4.400,00	4.400,00
c3	Forma geometrica	Kc3XPci	€	10,0%	8.500,00	15.000,00	12.858,00	18.000,00	8.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00
c4	Giacitura	Kc4XPci	€	6,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5XPci	€	6,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00	3.300,00	3.300,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc6XPci	€	10,0%	8.500,00	15.000,00	12.858,00	18.000,00	8.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Caratteristica	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf
	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
N.											
c1	Identificativo	-4.224,00	-16.735,34	-9.060,00	-35.885,40	-3.510,00	-13.906,50	-17.010,00	-47.383,03	400,00	1.594,79
c2	Consistenza	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.286,40	-2,00	-28.800,00	-1,00	-4.400,00
c3	Accessibilità	1,00	8.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Forma geometrica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Viananza a infrastrutture e vie di comunicazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.800,00	0,00	0,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$	-8.235,34	-35.885,40	-24.192,90	-106.965,03	-5.215,21					20.837,72
	P ^c	85.000,00	198.000,00	128.580,00	180.000,00	85.000,00					55.000,00
	P ^c * $\Sigma \Delta P_i$	76.764,86	120.104,60	104.387,10	73.006,97	76.784,76					76.837,72
	Pc corretto	4,46	6,97	6,06	4,24	4,83					4,40
1ª SINTESI	$\Delta_{acc}\%$	-12,86%	36,13%	18,36%	-17,19%	-9,57%					% di sostantamento accettato
	Esito 1ª sintesi valutativa	Accettato	Scartato	Scartato	Scartato	Accettato					Valore 1ª sintesi (€) 88.217,80
	Pc corretto	4,46				4,83					4,40
	$\Delta_{acc}\%$	-0,67%				3,12%					prezzo unitario medio 2ª sintesi (€/mq)
2ª SINTESI	Esito 2ª sintesi valutativa	Accettato				Accettato					Valore 2ª sintesi (€) 77.362,70

Ne deriva un valore unitario pari a **€ 4,49/mq** per il terreno identificato al foglio 4 particella 61.

Subject 3

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C _i = comparables)									
Segmento del mercato immobiliare									
Terreni Agricoli									
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
	34162/21482 Dr. Ferrigno in Confalonieri in Pandino	22247/11442 Dr. Ferrigno in Crema	22312/11482 Dr. Ferrigno in Crema	32809/20231 Dr. Confalonieri in Pandino	27161/14177 Dr. Gattori in Milano	27161/14177	27161/14177	27161/14177	27161/14177
	Prezzo (€)	156.000,00	128.680,00	180.000,00	86.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2023	2/2023	1/2022	2/2022	2/2022	2/2022	2/2022	1/2024
Indirizzo	Comune	Cremona	Casale Vaprio	Bagnolo Cremasco	Bagnolo Cremasco	Trescore Cremasco	Trescore Cremasco	Trescore Cremasco	Cremona
	Toponimo	Strada Vicinale delle Campagnole di Sopra e Strada Vicinale delle Lame	Strada Comunale della Colombara	Strada Comunale del Moso	Strada Provinciale n. 18	Strada Comunale di Bagnolasca sopra	Via delle Pale	Strada Vicinale delle Lame	
	Numero civico	-	-	-	-	-	-	-	-
Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-	-	-
	Foglio	4,7	2	3	4	7	5	4	4
	Part.lla	83,132,323,324;19,25,122	3	5,7	1	10	135,136,217	112,113	112,113
	Subalterno	-	-	-	-	-	-	-	-
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza	Superficie (mq)	21.454,00	20.740,00	34.240,00	18.830,00	10.890,00	42.970,00	42.970,00
	Accessibilità	scarsa	normale	normale	ottima	normale	normale	normale	normale
	Forma geometrica	irregolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare	regolare
	Giacitura	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante	planeggiante
	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	scarsa	scarsa	normale	scarsa	scarsa	scarsa	scarsa
	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali	normali

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - DATI

TABELLA "B" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie (mq)	21.454,00	Superficie (mq)	28.290,00	Superficie (mq)	20.740,00	Superficie (mq)	34.240,00	Superficie (mq)	18.830,00	Superficie (mq)	10.860,00	Superficie (mq)	42.970,00
c2	Accessibilità	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	ottima	2,00	normale	1,00	normale	1,00	normale	1,00
c3	Forma geometrica	irregolare	0,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00	regolare	1,00
c4	Giacitura	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00	planeggiante	2,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	normale	1,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00	scarsa	0,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00	normali	1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCI	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza	Kc1 x p/min	€/mq	1,00	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96	3,96
c2	Accessibilità	Kc2XPci	€	8,0%	8.800,00	12.480,00	10.288,40	14.400,00	8.800,00	4.400,00
c3	Forma geometrica	Kc3XPci	€	10,0%	8.500,00	15.600,00	12.858,00	18.000,00	8.500,00	5.500,00
c4	Giacitura	Kc4XPci	€	8,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	Kc5XPci	€	8,0%	5.100,00	9.360,00	7.714,80	10.800,00	5.100,00	3.300,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	Kc6XPci	€	10,0%	8.500,00	15.600,00	12.858,00	18.000,00	8.500,00	5.500,00

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA													
IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN SITUA (Subject)	
Caratteristica		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza	21.516,00	85.245,64	10.980,00	66.065,58	22.230,00	88.074,48	8.730,00	34.587,98	26.140,00	103.565,77	32.110,00	127.218,70
c2	Accessibilità	1,00	6.800,00	1,00	12.480,00	0,00	0,00	-1,00	-14.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c3	Forma geometrica	1,00	8.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c5	Vicinanza a infrastrutture e vie di comunicazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c6	Sistemazioni idraulico-agrarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO													
Σ ΔP _i		100.545,64		78.565,58		88.074,48		9.387,96		103.565,77		127.218,70	
P _c		85.000,00		156.000,00		126.580,00		180.000,00		85.000,00		55.000,00	
P _c + Σ ΔP _i		185.545,64		234.565,58		216.654,48		189.387,96		188.565,77		182.218,70	
P _c corretto		4,32		5,46		5,04		4,41		4,36		4,24	
Δ _{mes} %		-6,90%		17,67%		8,62%		-4,98%		-5,36%		-8,62%	
Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
1 ^a SINTESI													
P _c corretto		4,32				5,04		4,41		4,36		4,24	
Δ _{mes} %		-3,57%				12,50%		-1,56%		-2,01%		-5,36%	
Esito 2 ^a sintesi valutativa		Accettato				Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	
2 ^a SINTESI													

pagina. 47 di 50

7 Tabella riepilogativi del valore di mercato delle particelle oggetto di stima

Il valore di mercato dei beni oggetto di stima è pari a:

Valore di mercato (V _M)				
Bene immobile	Qualità	Superficie m ²	Valore unitario €/m ²	Valore di mercato €
Fg. 4 part. 1	Prato irriguo	45.160,00	4,59	207.284,40 in c.t. 207.000,00
Fg. 4 part. 61	Seminativo	17.230,00	4,49	77.362,70 in c.t. 77.000,00
Fg. 4 part. 112	Seminativo	24.450,00	4,48	109.536,00 in c.t. 109.000,00
Fg. 4 part. 113	Seminativo irriguo	18.520,00	4,48	82.969,60 in c.t. 82.000,00

CONCLUSIONI

Con nota protocollo n. 36959 del 7 giugno 2023 (prot. Ufficio ricevente n. 47688 del 07/06/2023), l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale Papa Giovanni XXIII avanzava la richiesta di stima del più probabile valore di mercato di terreni agricoli siti in Cremosano (CR) di proprietà dell'ASST Papa Giovanni XXIII, ai fini di una eventuale alienazione. Per tale attività di valutazione è stato sottoscritto un Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Mantova, e l'ASST Papa Giovanni XXIII in data 21/03/2024 con prot. 24285.

La presente relazione riguarda pertanto la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a terreni a destinazione agricola posti a Cremosano (CR), così censiti nel Catasto Censuario di Cremosano:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CREMOSANO						
foglio	particella	qualità	classe	superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
4	1	Prato Irrig.	1	45.160 m ²	419,82	326,52
4	61	Seminativo	U	17.230 m ²	80,09	53,39
4	112	Seminativo	U	24.450 m ²	113,65	75,76
4	113	Sem. Irrig	2	18.520 m ²	90,87	124,34

Per la presente valutazione si fa riferimento alla consistenza espressamente descritte in relazione.

A base della relazione sono state prese le seguenti assunzioni:

- lo scopo valutativo è la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini della alienazione di terreni agricoli posti in Cremosano (CR), escludendone ogni altro utilizzo;
- la valutazione è basata sulla documentazione relativa all'immobile disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio e la documentazione fornita dalla proprietà;
- la valutazione ha tenuto conto dello stato in cui effettivamente si trova il bene, da quanto consentito dallo strumento urbanistico e da quanto reperito in sede di sopralluogo in data 10 aprile 2024;
- non sono stati affrontati altri aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione.

Si evidenzia pertanto che al variare di una o più ipotesi sarà necessario effettuare una nuova valutazione.

La stima dell'immobile è avvenuta attraverso il metodo del valore complementare avvalendosi del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'Market Comparison Approach.

Tutto ciò premesso, quest'Ufficio, secondo la documentazione raccolta ed esaminata, effettuate le opportune analisi di mercato, tenuto conto dello scopo della stima, valuta alla data dell'accordo di collaborazione (21 marzo 2024) il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili in:

Valore di mercato (V _M)	
bene immobile	valore di mercato piena proprietà
Terreno agricolo - Fg. 4 part. 1	207.000,00 € (Euro duecentosettemilaeuro/00)
Terreno agricolo - Fg. 4 part. 61	77.000,00 € (Euro settantasettemilaeuro/00)
Terreno agricolo - Fg. 4 part. 112	109.000,00 € (Euro centonovemilaeuro/00)
Terreno agricolo - Fg. 4 part. 113	82.000,00 € (Euro ottantaduemilaeuro/00)

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Mantova, 19 luglio 2024

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepì
(firmato digitalmente)

Il Direttore Ufficio Provinciale-Territorio
Antonino Chirico
(firmato digitalmente)