

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART.4 E DELL'ART 38 DELLA L.R.24/2017
AMBITO PRODUTTIVO 47.32
COMUNE DI CAMPOGALLIANO

COMMITTENTE: Logistica e Sviluppo S.R.L.

SOGGETTO ATTUATORE: Trasporti Internazionali Transmec s.p.a.

ELABORATO:

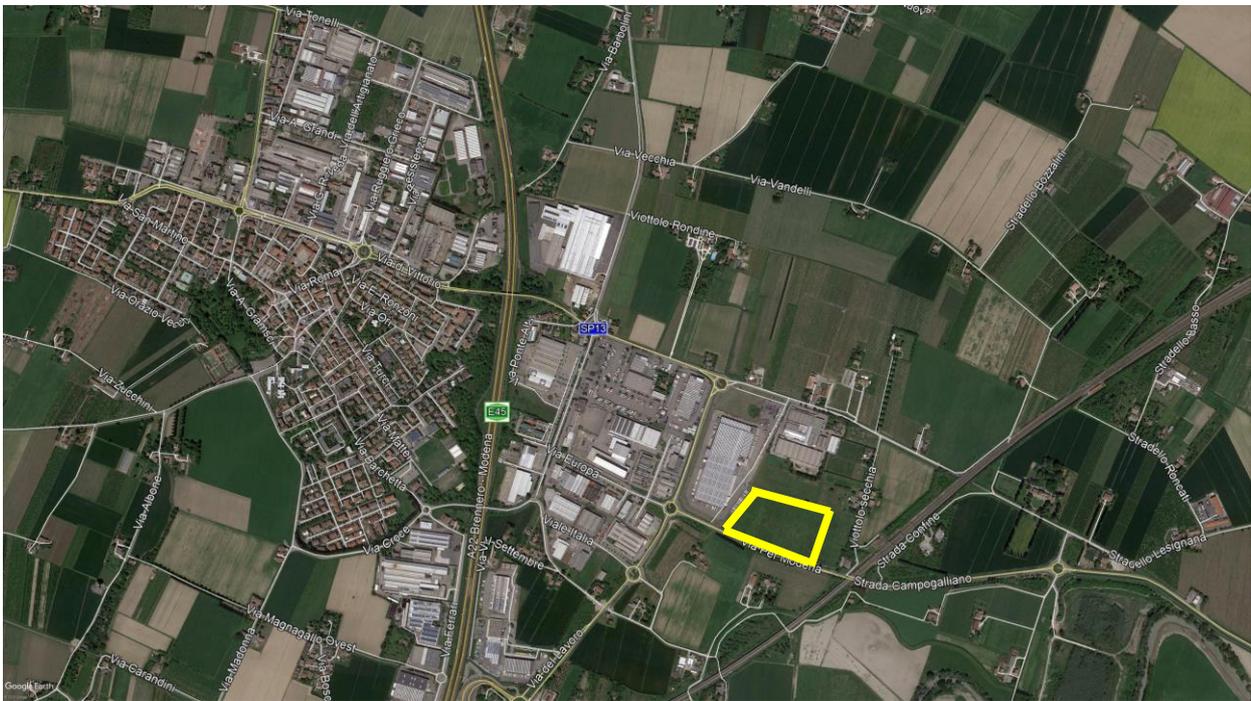
**E13 – PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL
TERRENO AGRICOLO**

1. Premessa

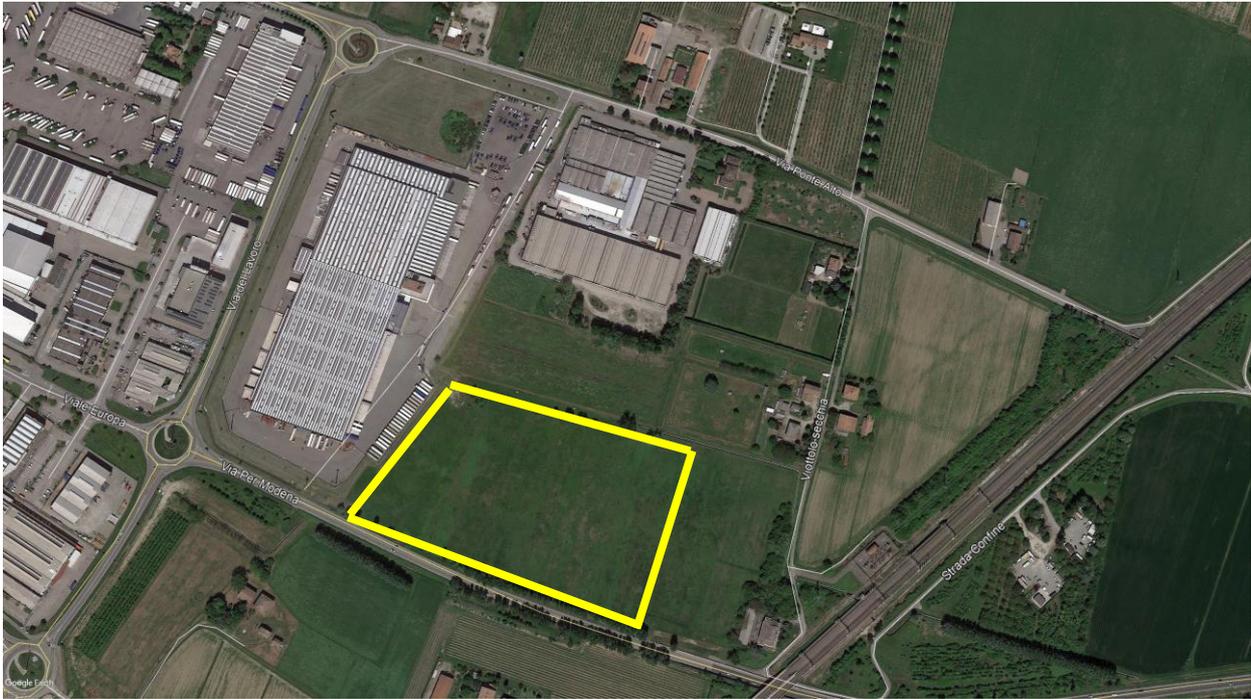
Io sottoscritto Dott. Ing. Grotti Loris con studio in Modena, Loc. San Damaso (MO), Via Vignolese n° 1389 regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Modena al N° 1495 sono con la presente a redigere una perizia estimativa relativa a un terreno agricolo posto in Campogalliano (MO), Via Strasburgo di proprietà della ditta Logistica e Sviluppo s.r.l. con sede a Campogalliano (MO), Via Strasburgo n. 31

2. Identificazione dell'immobile

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel comune di Campogalliano (MO), in via Strasburgo in area libera da costruzioni



Vista Aerea

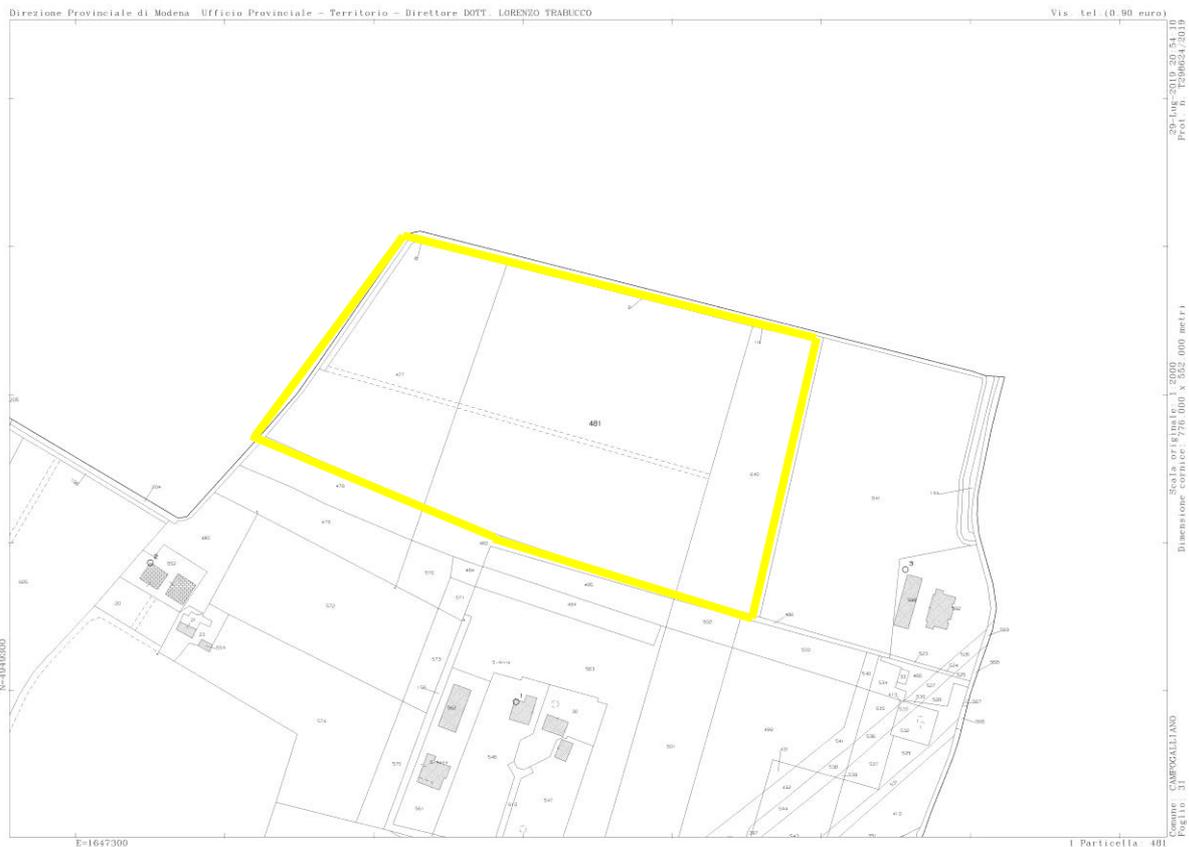


Vista Aerea



Individuazione catastale

Il terreno oggetto della presente perizia è contraddistinto catastalmente al Foglio n. 31 mappale n. 8,9,10,477,481,640 come si evince dall'estratto di mappa catastale sotto evidenziato

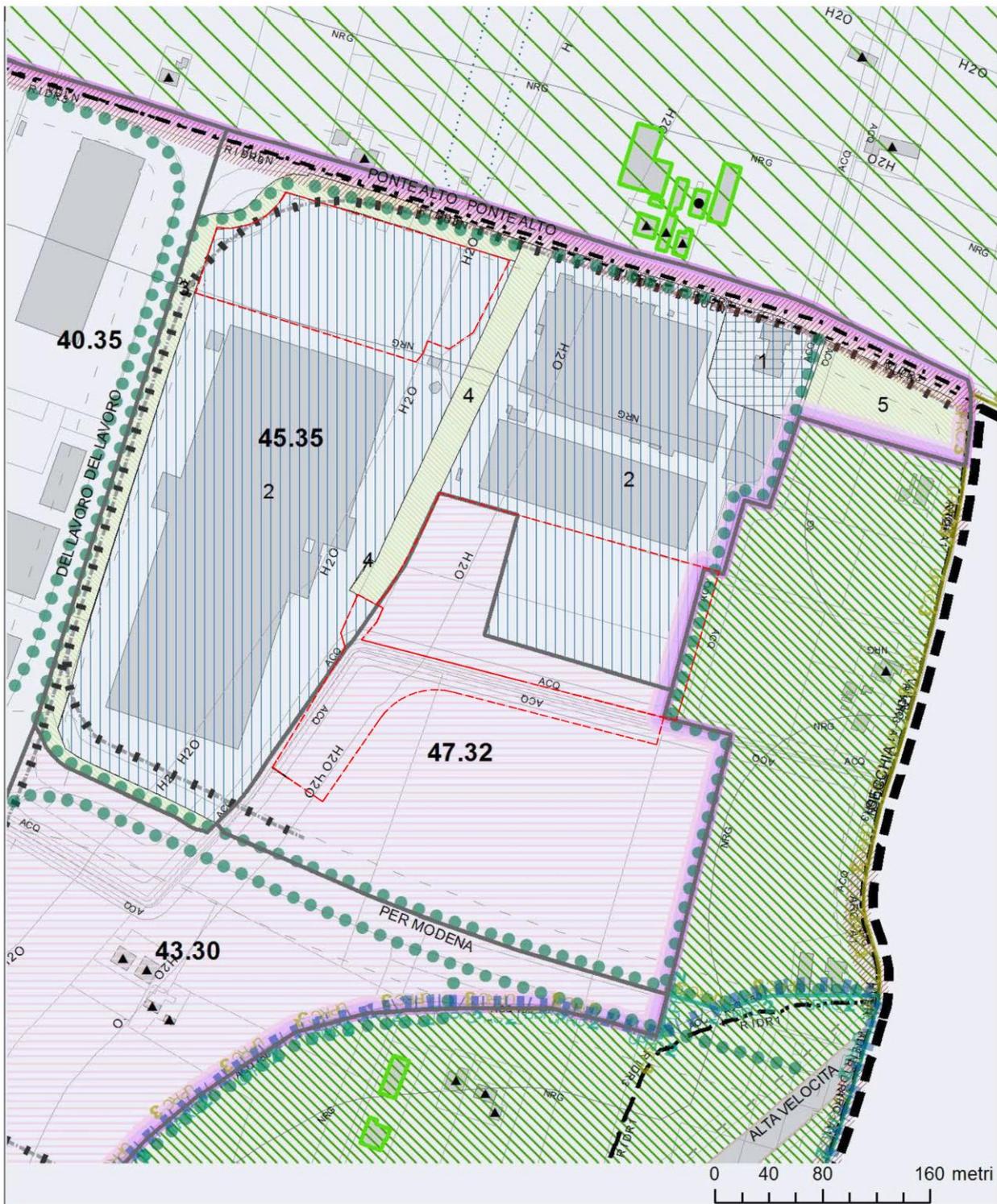


Estratto di mappa catastale

 Individuazione urbanistica

Ai sensi delle norme di PSC adottate l'area su cui insistono gli immobili è classificata come **“ASP_S_E – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali”**

Inoltre, il terreno fa parte dell'ambito territoriale 47.32



Estratto di PSC

3. Descrizione dell'immobile

Il lotto oggetto di stima è un terreno incolto, libero da costruzioni e le particelle possono considerarsi di fatto un unico appezzamento di terreno.

Il terreno è ubicato in fregio alla Strada Provinciale n. 13 – Via Per Modena ed è un fondo intercluso con possibilità di accesso dalla Via Strasburgo.

All'interno del lotto trova collocazione il Canale Lesignana, canale ad uso irriguo gestito dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale.

Tale canale scorre in parte in tubazioni interrate, mentre in parte con canaletta in c.l.s. superficiale.

In corrispondenza della sede del canale è prevista una fascia di inedificabilità assoluta per una larghezza di circa 5 mt. da entrambe le parti della tubazione.

Sono inoltre presenti tubazioni di adduzione e distribuzione acqua potabile, distribuzione gas in MP e linea di fognatura acque nere.

Il lotto è posto in un'area ad alta vocazione produttiva nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Campogalliano (Autostrada A22 del Brennero) in zona ben servita dai servizi pubblici e da tutti i sottoservizi necessari (acqua, gas, energia elettrica, fognature bianche e nere, esistenza di un bacino di laminazione a servizio del comparto)

L'estensione dell'are oggetto di stima è pari a 57.220 mq. così suddivisi

Foglio	Mappale	Superficie
31	8	610,00 mq.
31	9	510,00 mq.
31	10	40,00 mq.
31	477	14 470,00 mq.
31	481	31 450,00 mq.
31	640	10 140,00 mq.
TOTALE COMPLESSIVO		57 220,00 mq.

4. Criterio di stima e valutazione

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltretutto sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del

terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Al solo fine informativo (si ricorda che i Valori Agricoli Medi sono stati dichiarati illegittimi con sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011) si riportano "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Modena per l'anno 2020, tenendo conto, però, della potenziale edificabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate. Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n° 5 (Pianura di Carpi - Comuni di: Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, Ravarino, S. Prospero, Soliera) ed in riferimento al tipo di coltura prevalente "seminativo", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €24.200,00 ad ettaro (€ 2,42/mq).

Considerate le caratteristiche estrinseche del terreno quali la sua ubicazione in zona già industrializzata ad alta vocazione produttiva, la vicinanza al casello autostradale, la facilità di accesso al tessuto viario esistente, considerato che l'appezzamento è servito da tutte le principali reti tecnologiche quali acqua, gas, energia elettrica, rete fognaria del tipo separato, ed è inoltre presente un bacino di laminazione già opportunamente dimensionato per soddisfare le esigenze anche del nuovo comparto, oltre a quelle del fabbricato esistente, considerate le sue caratteristiche intrinseche dato che l'appezzamento è prettamente pianeggiante, con forma regolare libero da costruzioni o manufatti che ne limitano l'uso e la potenzialità edificatoria si ritiene che il V.A.M. debba essere congruamente aumentato.

Si è quindi proceduto ad effettuare indagini di mercato volte ad appurare quale sia il più probabile valore di mercato del lotto in esame.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una maggiore appetibilità dovuta alla loro ubicazione anche in relazione all'asservimento delle reti tecnologiche ad esempio (vicinanza alla rete autostradale, asservimento delle reti tecnologiche, potenzialità edificatoria, ecc..). Si è quindi è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona analoga i valori mediamente oscillano tra i 50.000,00 € /ettaro ed i 90.000,00 € /ettaro si ritiene di attribuire all'appezzamento in esame un valore medio pari a 70.000,00 € /ettaro (pari a 7,00 €/mq.)

Per cui, il più probabile valore di mercato dell'area in esame è stimato in

7,00 €/mq (diconsi Sette/00 Euro a metro quadrato)

Modena, 09/03/2020

