

Comune di Erbè

Provincia di Verona

***Perizia di stima finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato di alcuni immobili agricoli siti nel Comune di Erbè.***

**--- Omissis ---**

***Il Tecnico***  
--- Omissis ---, *dottore*  
*agronomo*

Bovolone, 01/02/2021  
Ver 4.1

## INDICE

---

1	Premessa.....	2
2	Descrizione dei beni oggetto di stima .....	2
2.1	Identificazione Catastale .....	2
2.2	Inquadramento territoriale di riferimento .....	4
2.3	Quadro Urbanistico .....	4
2.4	Descrizione Analitica del complesso Corte Braida.....	7
2.4.1	Descrizione complesso Corte Braida (fabbricati).....	7
2.4.2	Descrizione terreni annessi.....	13
3	Determinazione del più probabile valore di mercato .....	13
3.1	Attuale andamento del mercato fondiario della zona .....	13
3.2	Criteri di stima adottati.....	13
3.3	Quantificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame .....	15
3.4	Suddivisione in lotti e loro valore .....	15
4	Conclusioni .....	19

## 1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. --- Omissis ---, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Verona al n. ---- omissis ---- ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, è stato incaricato dal Sig. --- Omissis --- nato a Isola della Scala in data --- Omissis --- residente a Erbè in via ---- Omissis ---, di predisporre la presente perizia di stima finalizzata alla quantificazione del più probabile valore di mercato di un complesso rurale sito nel Comune di Erbè.

L'incarico ricevuto è stato espletato attraverso le seguenti fasi:

- svolgimento di un sopralluogo finalizzato a prendere visione dei beni oggetto di stima;
- svolgimento delle indagini mirate alla conoscenza del mercato fondiario della zona;
- verifica dei vincoli territoriali dall'esame degli strumenti di pianificazione territoriale e della documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio relativa al terreno oggetto di stima;
- predisposizione della perizia e formulazione del più probabile valore di mercato del bene esaminato.

Si precisa che parte delle descrizioni, in quanto confermate in sopralluogo, sono quelle riportate nella Perizia di Stima depositata nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 169/2012 e 364/2012 a firma dell'arch. --- Omissis ---.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### 2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima sono costituiti da un antico complesso immobiliare denominato "Corte Braida" ed un vicino appezzamento di terreno il tutto situato ai margini del centroabitato di Erbè. Il complesso è

Tab. 1 - Immobili oggetto di stima.

Identificazione Catastale								
Catasto	Comune	Foglio	Map	Sub	Categoria	UM	Consistenza	Intestazione Proprietà Catastale
F	Erbè	9	45	2	A/2	vani	16,5	---- Omissis --- (1/2) e ---- Omissis --- (1/2)
F	Erbè	9	45	3	A/3	vani	9,5	
F	Erbè	9	45	4	C/2	mq	159	
F	Erbè	9	45	5	A/2	vani	9,5	
F	Erbè	9	45	7	A/3	vani	7	
F	Erbè	9	45	6	D/2			
T	Erbè	9	252			mq	73	
T	Erbè	9	253			mq	42	
T	Erbè	9	434			mq	629	
T	Erbè	9	436			mq	571	
T	Erbè	9	697			mq	10.025	

identificato al

Catasto con gli estremi riportati nella Tab. 1. Il complesso della corte è costituito da un insieme di fabbricati disposti principalmente sui lati maggiori contrapposti del

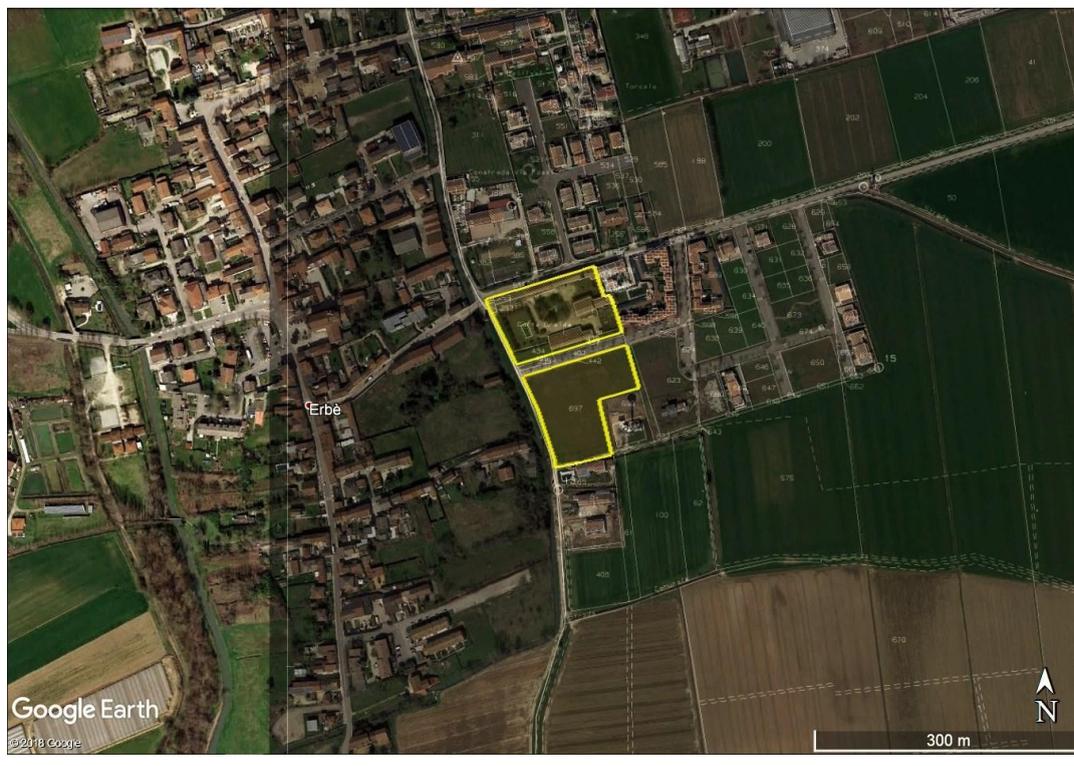
complesso e più precisamente a ridosso di Via Braida (a Nord) e di Via Giovanni Paolo

--- Omissis ---, *dottore*

Il (a Sud); sull'altro lato prospiciente Via Giovanni Paolo II è situato l'appezzamento di terreno (mappale 697 di 10025 mq) che fa parte del complesso in esame.

Dalla vista aerea (da Google Earth) del complesso, riportata in In Fig. 1, si può notare la particolare posizione degli immobili situati in zona di recente urbanizzazione con

Fig. 1 - Localizzazione appezzamento di terreno su foto aerea (Google Earth)



destinazione prevalente residenziale. La caratterizzazione agricola della corte, pur essendo ora inglobata nel centro abitato di Erbè, trova la sua origine nella sua posizione di inizio aperta campagna del passato già evidente nella rappresentazione riportata nella Fig. 2 e riferita all'anno 2003.

Fig. 2: Rappresentazione su foto aerea anno 2003 (da Google Earth)



L'attuale sua posizione topografica rende difficile l'utilizzo nell'originaria destinazione (vecchie corti agricole con residenzialità e attività di allevamento, deposito e

lavorazione derrate agricole) e pertanto per la stessa è necessario prevedere una valorizzazione urbanistica diversa più legata alla residenzialità ed alle attività agricole connesse tipiche dell'azienda agricola multifunzionale.

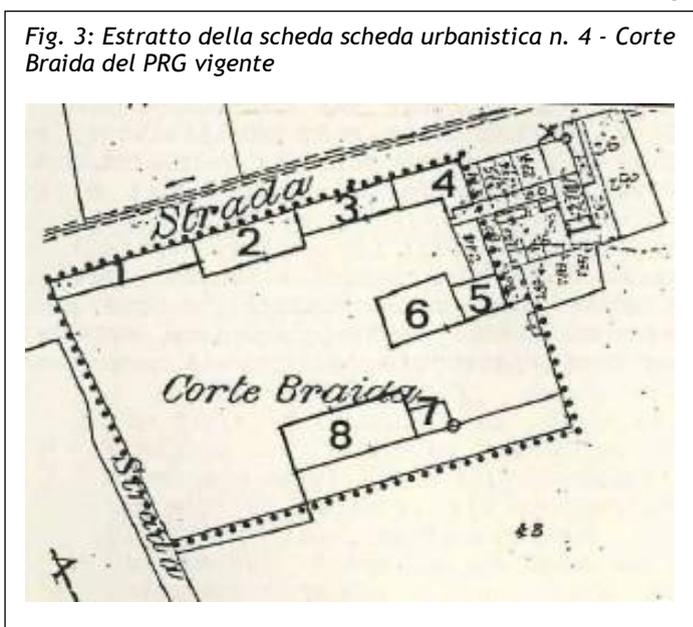
## 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Corte Braida è localizzata in un punto strategico sia dal punto di vista del turismo enogastronomico, che commerciale; si trova infatti nel centro del Comune di Erbè a circa 4 Km di distanza in linea d'aria dai centri di Isola della Scala e Trevenzuolo, e dista solamente 15 Km (circa) dal centro della città di Mantova. La connessione ai centri abitati vicini e alla viabilità principale, è garantita dalla presenza di tre strade adiacenti poste a Nord (Via Braida), a Sud (Via Giovanni Paolo II) e ad Ovest (Via Cortine). Il lotto in esame inoltre, ricade in un ambito territoriale altamente vocato per la produzione di riso; è situato infatti nella zona del comprensorio di tutela I.G.P del Riso Vialone Nano Veronese. L'inserimento in tale contesto territoriale tipico consente un apprezzamento particolare della produzione con riflessi positivi anche sul turismo enogastronomico, effetti che si ripercuotono positivamente dunque anche sul valore fondiario.

## 2.3 QUADRO URBANISTICO

La caratterizzazione territoriale definita dagli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale viene effettuata attraverso l'esame degli elaborati del PRG vigente, di

Fig. 3: Estratto della scheda urbanistica n. 4 - Corte Braida del PRG vigente



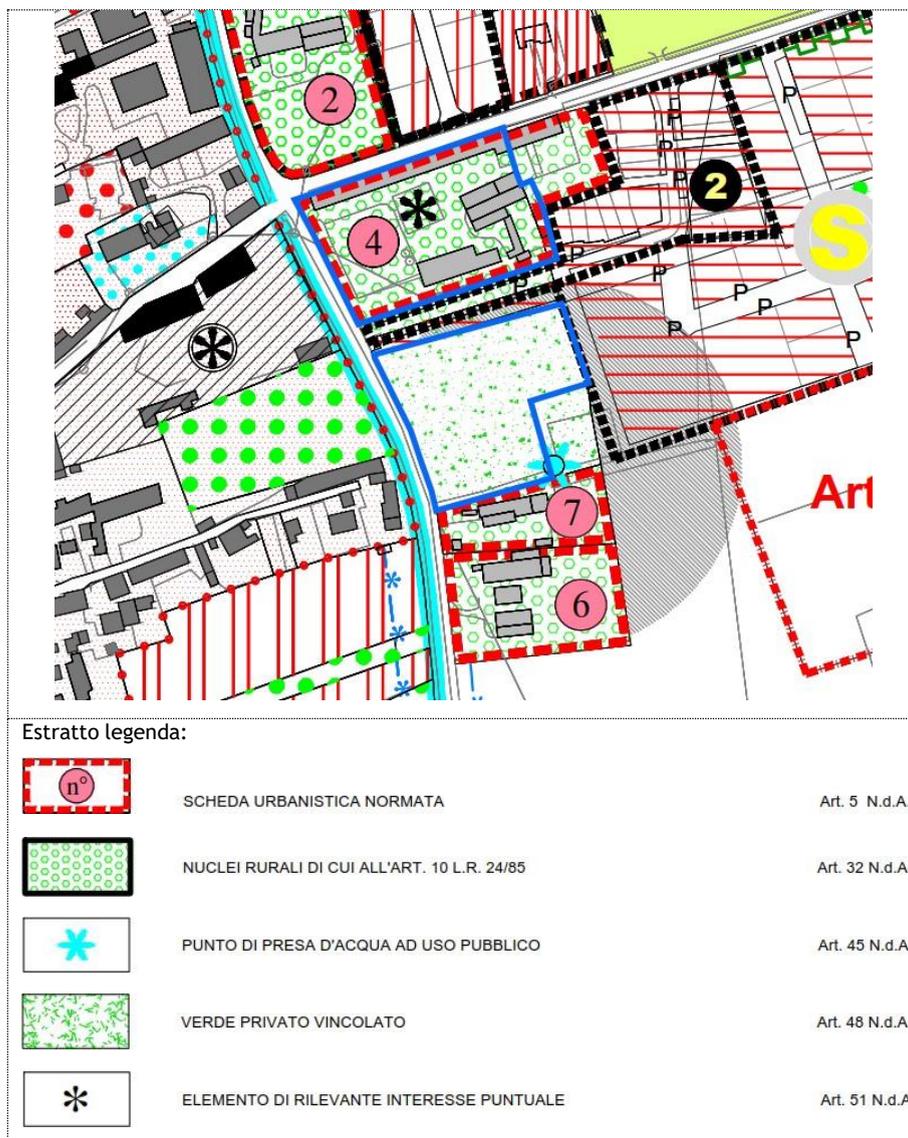
seguito esaminato (Fig. 4).

Analizzando l'estratto del PRG vigente nel Comune di Erbè, si nota che il blocco Nord del lotto 1 ricade all'interno dei nuclei rurali di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, ed è soggetto alle specifiche disposizioni riportate nella Scheda Urbanistica Normata n. 4. Al suo interno inoltre, insiste uno di quelli che sono individuati dal PRG come

elementi puntuali di rilevante interesse storico e documentale; elementi costituenti la

memoria del passato e la storia del territorio sui quali insiste il divieto di demolizione e

Fig. 4 - Tavola 1. A1 -Piano Regolatore Generale Vigente - Comune di Roverchiara



vi è consentita esclusivamente la trasformazione in termini di restauro o di risanamento conservativo. In tale ambito la scheda di riferimento (Cfr. All. 4) individua 8 unità per ciascuna delle quali son definite gli interventi edilizi consentiti sia direttamente che attraverso Piani urbanistici attuativi secondo lo schema di seguito riportato nella Tab. 2. La possibilità di attivare Piani Urbanistici attuativi aumenta le possibili utilizzazioni dell'immobile dando di fatto di trasformare importanti volumi ad uso residenziale. In considerazione della particolare collocazione dell'immobile (nell'ambito del centro abitato) tale opportunità può essere sfruttata favorendo la convenienza di eventuali trasformazioni urbanistiche.

Tab. 2: Quadri riepilogativo interventi consentiti nel complesso Corte Braida

Unita	Interventi consentiti	
	diretti	attraverso Piani Urbanistici attuativi
1	Mantenimento destinazione d'uso congrua ma non residenziale	Trasformazione d'uso con mantenimento degli elementi architettonici e delle caratteristiche planivolumetriche. Consentite tutte le funzioni
2	Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Possibili funzioni	Ristrutturazione con mantenimento e salvaguardia dei particolari architettonici
3	Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso con mantenimento delle caratteristiche architettoniche senza realizzare nuove aperture sul fronte strada	Trasformazione d'uso con mantenimento degli elementi architettonici e delle caratteristiche planivolumetriche. Consentite tutte le funzioni
4	realizzare nuove aperture sul fronte strada	
5	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione con mantenimento destinazione d'uso residenziali	Trasformazioni con qualsiasi tipo d'intervento
6	Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso con mantenimento delle caratteristiche architettoniche senza realizzare nuove aperture sul fronte strada	Trasformazione d'uso con mantenimento degli elementi architettonici e delle caratteristiche planivolumetriche. Consentite tutte le funzioni
7	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione con mantenimento destinazione d'uso residenziali	Trasformazioni con qualsiasi tipo d'intervento
8	Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso con mantenimento delle caratteristiche architettoniche senza realizzare nuove aperture sul fronte strada	Trasformazione d'uso con mantenimento degli elementi architettonici e delle caratteristiche planivolumetriche. Consentite tutte le funzioni

Per quanto riguarda il blocco Sud invece, la destinazione urbanistica risulta “verde vincolato” che lo rende di fatto non edificabile in quanto si tratta di un’area posta a tutela del complesso architettonico di Corte Braida. Una piccola porzione a Sud infine, ricade all’interno delle fasce di rispetto dei punti di presa d’acqua ad uso pubblico (art. 5 e successivi del D.P.R. n°236/1988) e di conseguenza soggetta alle relative prescrizioni e vincoli.

## 2.4 DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPLESSO CORTE BRAIDA

Trattasi di un antico complesso immobiliare denominato "Corte Braida", posto al centro del comune di Erbè, all'interno di una ampia corte agricola storica costituita da un insieme di immobili ad uso della lavorazione del riso con attività di agriturismo in fase di sviluppo, abitazioni, piscina, stalla, due silos, area scoperta, fienile e rustici anche in stato di degrado e terreno.

Il complesso si affaccia per tre lati su strada, (a Nord (Via Braida), a Sud (Via Giovanni Paolo II), ad Ovest (Via Cortine) e ad Est con altre proprietà.

Sul lato via Giovanni Paolo, antistante l'edificio abitativo è ubicata una porzione di terreno ad uso esclusivo esterno a verde, un'area vincolata a protezione attiva di manufatti o edifici caratterizzati da valori architettonici o ambientali. Lungo Via Della Fossa e parte di Via Giovanni Paolo II, il complesso è recintato con alto muro di cinta storico in mattoni intonacati, mentre lungo via Braida è l'edificio stesso che ne costituisce il limite, con un fabbricato in linea.

In funzione delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dunque ai fini di una migliore individuazione delle porzioni immobiliari oggetto di stima, è stato attribuito ad ogni locale un codice identificativo univoco così come riportato nella Tab. 3 e rappresentato All. 3

Tab. 3 - Elenco Codici Locali

Sub	Cod. immobile	Descrizione
2	2a	p. terra
	2b	mezzanino
	2c	p. piano
	2d	p. sottotetto
3	3a	p. terra ex abitazione lavoratori
	3a	p. primo ex abitazione lavoratori
4	4a	p. terra ex abitazione lavoratori
	4a	p. primo ex abitazione lavoratori
5	5a	p. terra abitazione
	5a	p. primo abitazione
	5a	portico abitazione vano tecnico
6	6a-1	portico agriturismo
	6a-2	p. terra agriturismo
	6a-3	p. primo agriturismo
	6b-1	deposito cereali riseria
	6b-2	sala pranzo/ cucina agriturismo
	6c-1	portico ex stalla
	6c-2	p. terra ex stalla
	6c-2	p. primo ex stalla fienile
	6c-3	tettoia ex stalla
	6d	portico e soffitta p. terra
	6e	piscina
6f	imp. Fotovoltaico riseria	
7	7a	p. terra ex abitazione custode
	7a	p. primo ex abitazione custode

### 2.4.1 Descrizione complesso Corte Braida (fabbricati)

La descrizione dell'immobile verrà effettuata seguendo l'identificazione catastale ed i sottocodici identificativi riportati nella Tab. 3 che fanno riferimento alle planimetria in All. 3.

**MAP 45 sub 2.** Abitazione principale originaria. L'abitazione originaria, è stata ristrutturata ai piani primo e mezzanino e parte al piano terra, si articola su l'edificio a tre livelli fuori terra ed un mezzanino. Struttura portante in mattoni con solai in legno a vista, di pregio nel valore architettonico-storico, copertura in legno e manto di finitura in coppi.

- **Cod. Locale 2a:** al piano terra si sviluppa un ampio ingresso, studio e collegamento con la zona antibagno e bagno dell'agriturismo, pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e vano scale di collegamento al piano primo.

La pavimentazione dell'androne e del soggiorno - pranzo è in ceramica, il solaio è in legno con travi a vista, porte interne in legno con specchiatura in vetro, i serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, il bagno rivestito in ceramica, il serramento dello stesso in alluminio, il tutto dotato di lavandino, bidet, doccia e vasca, con termoarredo. Nella stanza disbrigo ci sono piccole tracce di umidità da risalita sulle murature perimetrali, e pavimentazione in marmette rosse.

- **Cod. Locale 2b:** Al mezzanino è presente un'unità residenziale, ristrutturata, articolata con una stanza con soggiorno, camera e antibagno e bagno rivestito in ceramica dotato di lavandino, wc, bidet, vasca, termo arredo, mentre nelle rimanenti stanze impianto tradizionale con radiatori in ghisa.

- **Cod. Locale 2c:** Al primo piano è presente un'unità residenziale, ristrutturato nel 2007 con finiture molto buone, che si articola in soggiorno, cucina due camere, due bagni, guardaroba, ripostiglio e corridoio. Il pavimento è in parquet, impianto di riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione , solaio con travi a vista, i bagni hanno uno pavimento e rivestimento in ceramica dotati di lavandino, doccia, bidet, wc, l'altro rivestimento h. 1.20 con lavandino, wc, bidet e doccia/vasca idromassaggio, porte alcune in legno restaurate altre di nuova manifattura.

- **Cod. Locale 2d:** Al secondo piano-sottotetto, di ampia altezza con soffitto a vista in legno e tavelline in cotto, mansardato con travi a vista e capriate, ventilato, non ha pavimentazione di finitura ma solamente un con massetto di cemento, le murature sono a vista in parte intonacate ed in parte a mattoni a vista, piccole aperture delle finestre disposte sui due lati, interno cortile e lato via Braida.

**MAP. 45 sub 3. Ex. abitazione lavoratori.**

- **Cod. Locale 3a:** è costituito da un'unità ad uso residenziale originariamente utilizzate dai lavoratori impiegati, attualmente è ciò che rimane da decenni di

abbandono, tuttavia risulta essere ancora evidente la destinazione che si articola su due livelli con una scala in legno pericolante quattro stanze al piano primo e quattro stanze al piano terra, con accesso sia dalla via Braida che dal cortile interno. L'unità è in condizione precarie e totalmente da ristrutturare.

**MAP. 45 sub 4 Ex. Magazzini/depositi.**

- **Cod. Locale 4a:** l'unità è ad uso magazzino/deposito agricolo ed è articolato in due piani tra lo comunicanti con una scala. Lo stato fatiscente non attualmente utilizzabile e quindi da considerare integralmente da ristrutturare.

**MAP. 45 SUB 5 Casa di abitazione e vano tecnico.**

- **Cod. Locale 5a:** Abitazione con accesso da via Giovanni Paolo II, si sviluppa due piani fuori terra, completamente e finemente ristrutturata con finiture di pregio, articolata in ingresso, soggiorno a doppia altezza e cucina a vista, bagno, disbrigo, studio, corridoio, e scala di collegamento al piano primo, soppalco a vista sul soggiorno, corridoio, salottino, n.3 camere con bagno personale e ampio porticato prospiciente il cortile interno, in aderenza alla zona bed & breakfast.  
Struttura portante in muratura di mattoni, solaio in legno a vista con elementi strutturali in ferro, come la scale di collegamento al piano primo, sempre in ferro, pavimento in simil pietra al piano terra, serramenti in legno e vetrocamera, porte in legno, bagni pavimento e rivestimento in ceramica tutti organizzati in lavandino, bidet, wc e doccia, quest'ultima sempre rifinita in mosaico, il pavimento del piano primo è in parquet, il tutto con ottime finiture. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a pavimento.
- **Cod. Locale 5b:** Il piccolo vano tecnico in cemento, con tre portoni in pvc per impianti tecnologici, boiler d'accumulo, caldaia, etc.. pavimento in ceramica e blocchetti di cemento a vista all'interno, esterno intonacato. Solaio in legno a vista con soprastanti coppi.

**Mapp. 45 sub. 6. Fabbricati vari del complesso aziendale.**

- **Cod. Locale 6a-1, 6a-2:** – zona agriturismo – al piano terra con accesso dal porticato, sono presenti n.3 stanze intercomunicanti, adibite a sala pranzo con piccolo angolo cottura, ripostiglio e deposito, con pavimenti in ceramica, serramenti in legno e vetrocamera, portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, impianto di aspirazione impianto di riscaldamento a pavimento. ,Al piano terra si

prosegue con la zona cucina, perfettamente attrezzata e una zona servizi con anti bagno per l'utenza, bagno per disabili ed un bagno per normodotati, zona spogliatoio con antibagno e una doccia per il personale, il tutto con pavimento in ceramica e rivestimento sempre in ceramica.

**L'unità comprende anche un ampio porticato (6a1)** a doppia altezza con pilastri di mattoni e copertura in legno a vista, e tende retrattili tra i pilastri, e pavimento in battuto di cemento. Parte dell'unità è priva di tetto (struttura e manto di copertura) distrutto da un evento meteo estremo che distrutto completamente la struttura di sostegno.

- **Cod. Locale 6a-3:** posto al piano primo, con accesso dalla scala esterna, posta sotto il porticato, sono accessibili n. 3 camere con bagno di recente di recente realizzazione con pavimento in ceramica e parquet nel bagno, e rivestimento in mosaico nelle zone doccia, articolato in lavandino, wc, bidet e vasca e/o doccia, impianto di riscaldamento a pavimento, portoncino blindato con apertura a mezzo badge, di particolare finitura con porzioni di struttura in sasso a vista ed elementi divisori in vetro.
- **Cod. Locale 6b-1:** Magazzino di deposito cereali/riso, ad unica campata con un divisorio di alluminio e vetro che costituisce la separazione dal punto vendita del prodotto (riso). Il pavimento è in battuto di cemento, non riscaldato, serramenti in ferro, capannone a due falde con copertura in solaio e soprastante manto di finitura a tegola e soprastante impianto fotovoltaico; precisamente sono due impianti attigui, il primo di 18,9 KWp per l'azienda e il secondo di 4,2 kwp per uso residenziale.
- **Cod. Locale 6b-2:** Sala pranzo adibita all'attività di agriturismo di recente ristrutturazione, collegata alla riseria e alla successiva cucina. Pavimento in legno, serramenti in alluminio e vetrocamera.  
La cucina comunicante è costituita da una piccola zona a soppalco dove sono posizionati i fuochi ed a quota inferiore di due gradini sono posizionati i tavoli, annessi antibagno e bagno sempre a quota di dislivello maggiore.
- **Cod. Locale 6c-1, 6c-2, 6c-3:** Porticato con stalla, posta nella parte centrale della corte, non più funzionante, e soprastante fienile.  
La zona porticato con pilastri in mattoni che sorreggono la struttura del tetto lignea copertura in legno del tipo "sottopelle" con coppi a vista, pavimento in battuto di cemento e zona aperta sul fienile soprastante. La stalla posta sotto al fienile, ha pavimento in battuto di cemento, portone in ferro e piccole finestre con grate in

ferro, attualmente adibita a ricovero attrezzi, sul lato opposto è posta una tettoia in ferro con pilastri e copertura in lamiera.

La struttura in mattoni in parte con residui di intonaco esistente, solaio in legno. Il tutto in condizioni fatiscenti.

- **Cod. Locale 6d:** Portico al piano terra e soffitta-granaio al piano primo, la zona di portico composto da ampio spazio, un vano centrale termica ed un deposito, individuato da n.4 volti a tutto sesto in mattoni, battuto di cemento e soffitto in legno con travi a vista; la zona soffitta-granaio, accessibile solo dal map. 45 sub1, dalla soffitta dell'abitazione originaria, ha tetto in legno a vista con capriate di diverse altezze; il pavimento è composto dal tavolato in legno della struttura e pareti in parte intonacate.
- **Cod. Locale 6e:** piscina (m 14 x 6) con zona solarium pavimentata gres.
- **Cod. Locale 6f:** impianto fotovoltaico sul piano copertura del locale 6b1.

#### **MAP. 45 SUB 7. Ex. Abitazione custode.**

- **Cod. Locale 7a:** abitazione fatiscente, in aderenza alla stalla fienile, si sviluppa su due livelli, terra e primo e si articola in tre stanze ed accessori al piano terra e tre stanze e accessori al piano primo. L'immobile è completamente da ristrutturare.

Lo stato di conservazione generale del complesso risente notevolmente della inutilizzabilità di gran parte delle strutture (l'unica struttura utilizzata è quella identificata con il codice 5a) che ha accelerato considerevolmente il degrado delle strutture portanti e delle finiture. Alcune unità infatti pur evidenziando livelli di finitura originariamente di pregio presentano ora evidenti criticità ed il loro ripristino in alcuni casi potrebbe diventare problematico pur se tecnicamente ancora utilizzabili.

#### **2.4.1.1 Regolarità urbanistica degli immobili in esame**

Gli interventi eseguiti di ristrutturazione eseguiti nel complesso in esame oggetto di procedimenti edilizi sono i seguenti:

- DIA prot. 3807 del 10.09.1996 – (fog. 9 map. 45) – manutenzione straordinaria per realizzo di un bagno al piano primo, rifacimento impianti e serramenti;
- DIA prot. 5286 del 19.12.1997 – (fog. 9 map. 45) – manutenzione straordinaria per realizzo di parete divisoria in alluminio per separare il prodotto grezzo (riso) da quello lavorato al piano terra del deposito e realizzo di porta;

- DIA prot. 3022 del 28.06.1999 – opere di restauro e risanamento conservativo rifacimento pavimentazioni, intonaci e ripristino aperture tamponate;
- DIA prot. 1922 del 20.04.2000 – variante ad opere di restauro e risanamento conservativo, altre aperture tamponate e pavimentazione esterna in pietra e delle facciate;
- DIA prot. 1358 del 20.03.2003 – realizzo di n. 5 stanze;
- DIA prot. 6879 del 27.12.2005 – manutenzione straordinaria della copertura;
- DIA prot. 1833 del 06.04.2006 –realizzo di servizi igienici sanitari per la struttura agriturismo;
- DIA prot. 2645 del 17.05.2007 –ristrutturazione di appartamento all'interno della casa padronale;
- DIA prot. 4947 del 27.09.2007 – installazione di un impianto solare fotovoltaico;
- DIA prot. 4376 del 22.08.2007 – intervento di manutenzione straordinaria su abitazione ed edifici rurali.

La proprietà ha inoltre proposto e ottenuto (deliberazione del Consiglio n. 14 del 20/04/2011, cfr. All. 5) un Piano di Recupero relativo ai fabbricati 7 e 8 come identificati nella scheda urbanistica n. 4 ( Fig. 3 e All. 4) allegata al PRG ma che però non ha mai avuto attuazione. In tale documento veniva concessa la possibilità di utilizzare l'unità 7 con destinazione residenziale e l'unità 8 ad uso agriturismo.

Dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alla già citata perizia dell'arch. --- Omissis --- si evidenziano sostanzialmente la struttura 5a e 5b per interventi eseguiti di fatto come previsti dalla convenzione Corte Bradia ma mai formalizzata. Pertanto tali interventi sono da ritenere non autorizzati e soggetti ad un procedimento di sanatoria. Da una verifica presso l'ufficio tecnico comunale tali interventi si ritengono sanabili riformulando la convenzione già a suo tempo approvata dal Consiglio Comunale. Per tale regolarizzazione si ritiene imputabile un costo per oneri di € 66825,00 (doppio degli oneri previsto dalla monetizzazione per mancata cessione aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione computate pari a 33.412.50 €). Risulterebbero inoltre sanabili le altre nuove strutture non autorizzate e più precisamente la piscina (6e) ed locale tecnico (5b).

Il costo complessivo della sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, per tutte le irregolarità urbanistiche descritte è stato stimato nella perizia dell'arch. --- Omissis --- pari ad € 75.000,00.

## **2.4.2 Descrizione terreni annessi**

**MAP. 434-436:** terreno scoperto esterno alla corte, antistante l'abitazione map. 79 su via Giovanni Paolo II, attualmente a verde.

**MAP. 697:** terreno coltivabile, in fregio alla corte posto dall'altro lato della Via Giovanni Paolo II, della superficie complessiva di Ha 1.00.25..

## **3 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

---

### **3.1 ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO FONDIARIO DELLA ZONA**

La valutazione dei beni immobili presenta difficoltà significative legate alla forte instabilità generata dalla particolare situazione di crisi strutturale che l'economia europea sta attraversando. Sulla base di tali considerazioni la validità temporale dei giudizi di stima che vengono espressi difficilmente si possono rendere duraturi nel tempo.

### **3.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

La determinazione del più probabile valore di mercato di un bene può essere effettuata principalmente attraverso due procedimenti: l'analitico ed il sintetico.

Il primo basa i suoi presupposti sul fatto che il valore di un bene è in relazione al reddito che lo stesso può fornire ed il suo valore è determinato attraverso la definizione in forma analitica di tutti i redditi futuri presunti e lo svolgimento dell'accumulazione finanziaria all'attualità di tali redditi.

Tale procedimento, teoricamente molto semplice, è attualmente di difficile applicazione per i motivi di seguito elencati:

- l'attuale instabilità rende difficile ipotizzare una condizione di mercato da considerare ripetibile per il medio e lungo periodo e pertanto risulta impossibile definire un reddito costante e duraturo nel tempo, presupposto essenziale per l'applicazione del metodo;
- il saggio di capitalizzazione, altro elemento essenziale per la determinazione del valore, sta subendo oscillazioni continue e di livello significativo. Considerando la forte influenza di tale parametro nella procedura di calcolo del valore (passando da un saggio dall'1% al 2% il valore si dimezza), risultano poco attendibili sviluppi di valore in quanto piccole variazioni si riflettono in forma amplificata sul valore di stima.

Per i motivi sopra indicati non si è ritenuto di adottare il procedimento analitico ma applicare invece quello sintetico per comparazione. Quest'ultimo basa i suoi presupposti sul confronto fra i beni in esame ed altri, simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono recenti ed attendibili valori di compravendita.

Per poter adottare tale procedimento è necessario:

- conoscere le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili da valutare;
- conoscere il mercato della zona.

Nel caso in esame le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili sono state rilevate durante il sopralluogo mentre la conoscenza del mercato è avvenuta in seguito ad un'indagine intervistando, allo scopo, operatori del settore (Notai, Professionisti, Intermediari immobiliari, ecc...) e consultando alcune pubblicazioni specialistiche.

Viste le particolarità del complesso in esame si è ritenuto attribuire il valore considerando le potenzialità commerciali legate alla particolare destinazione urbanistica che ne consentono usi anche residenziali attraverso l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata convenzionati con il Comune. Tale opportunità è già stata in parte attuata con la convenzione stipulata dall'attuale proprietà per un intervento riguardante le unità 7 e 8 (individuate nella Scheda urbanistica in Fig. 3 ed allo All. 4 riportata in All. 5.

E' da rilevare che nel percorso di definizione del valore si è tenuto conto delle condizioni di accelerato degrado della maggior parte delle strutture costituenti il complesso e legate al mancato utilizzo e presidio con la conseguente assenza degli interventi di manutenzione ordinaria; molte delle strutture descritte presentano infatti condizioni di precarietà statica.

I valori di compravendita rilevati sono stati inoltre adeguati in relazione alle specifiche caratteristiche degli immobili in esame ed in particolare per quanto riguarda gli oneri e spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica di alcuni interventi edilizi già realizzati e per la suddivisione del complesso in più lotti per garantire una maggiore valorizzazione dello stesso. Per semplicità operativa si procederà dapprima alla definizione del valore di tutte le componenti dell'immobile a cui seguirà uno specifico punto in cui verranno definiti i valori dei singoli lotti considerando anche le detrazioni da considerare per spese tecniche e oneri concessori per la definizione dei procedimenti edilizi sospesi.

### **3.3 QUANTIFICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN ESAME**

In relazione alle caratteristiche, ambiti di appartenenza, le condizioni di stato di possesso e gli elementi specifici di condizionamento di apprezzamento e deprezzamento del bene, il valore del bene in esame è definito pari ad **€ 615 402,00** come calcolato nella Tab. 5.

### **3.4 SUDDIVISIONE IN LOTTI E LORO VALORE**

Le caratteristiche e la consistenza dell'immobile non rendono agevole l'eventuale vendita e pertanto in una valutazione che consideri tale evenienza è opportuno verificare la possibilità di effettuare dei lotti di dimensioni inferiori che possano rendere più commerciabile il complesso.

Il complesso presenta una sua caratterizzazione storico-testimoniale che non può essere snaturata e pertanto si è cercato di effettuare una suddivisione individuando

unità con una loro autonomia commerciale ma nel contempo non determinino una eccessiva parcellizzazione del complesso Corte Braida.

Fig. 5 Individuazione lotti su foto aerea



I lotti individuati sono i seguenti:

- **Lotto A:** Questo lotto individua il complesso edilizio posto sul lato Nord della corte comprendente l'abitazione padronale, gli annessi di maggior pregio architettonico ed un'ampia area cortiliva. L'ambito così individuato ha una sua accessibilità autonoma sia da Via Braida che da Via Cortine;
- **Lotto B:** Il lotto comprende le strutture poste in adiacenza al lato Est della corte ma potrebbe usufruire di una propria accessibilità indipendente da Via Giovanni Paolo II (da realizzare) e, anche solo con interventi edilizi diretti, potrebbe essere ristrutturato ricavando un adeguato volume residenziale. Da un punto di vista strutturale è l'aggregato in condizioni peggiori e pertanto la sua valutazione è legata esclusivamente alla sua potenziale trasformazione.

- **Lotto C:** Questo lotto raggruppa tutte le strutture poste sul lato Sud della corte con un'adeguata area cortiliva. Il complesso comprende un'ampia residenza recentemente e finemente ristrutturata e spazi utilizzabili (i parte già finemente ristrutturati) utilizzabili per attività ricettiva/agrituristico ed una piscina. Il lotto così formata presenta una sua autonoma accessibilità da Via Giovanni Paolo II.
- **Lotto D:** appezzamento con destinazione urbanistica "verde vincolato" e attualmente ad uso agricolo.

Nella Fig. 5 è evidenziata l'individuazione dei diversi lotti su foto aerea mentre nella Tab. 4 è riportato il valore riepilogato dei singoli lotti sulla base di valori già individuati

*Tab. 4 Valore finale dei singoli lotti*

Lotto	Descrizione	Importo calcolato	Variazioni		Valore finale
			Descrizione	Importo	
A	Complesso storico Corte Braida	185 605,00	Quota parte spese tecniche frazionamento	-1 166,67	<b>184 438,33</b>
B	Ex abitazioni ed ex stalla	23 836,00	Quota parte spese tecniche frazionamento e realizzazione nuovo accesso	-13 166,67	<b>10 669,33</b>
C	Complesso perimetrale lato Sud	397 216,00	Quota parte spese tecniche frazionamento e sanatoria opere realizzate in difformità da PdC	-80 666,67	<b>316 549,33</b>
D	Appezzamento terreno	30 075,00			<b>30 075,00</b>
					<b>541 732,00</b>

nella Tab. 5 e con l'appartenenza delle singole unità ai diversi lotti come riportata nella specifica colonna; su tale prospetto sono inoltre individuati i valori (riportati in detrazione) delle competenze e ed oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica delle opere realizzate e non concesionate, nonché per l'attuazione dei frazionamenti necessari alla realizzazione dei lotti individuati.

Tab. 5 - Calcolo valore del complesso immobiliare in esame

Dati catastali									Calcolo valore							
Catasto	Comune	Fg	Mapp	Sub	Cat	UM	Consistenza	Intestazione Proprietà Catastale	Lotto	Codice unità	Destinazione	Stato	UM	Quantità	Prezzo	Valore
F	Erbè	9	45	2	A/2	vani	16,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	2a	abitazione (p.terra)	discreto	mq	174	60	10 440,00
F	Erbè	9	45	2	A/2	vani	16,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	2b	abitazione (mezzanino)	discreto	mq	106	280	29 680,00
F	Erbè	9	45	2	A/2	vani	16,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	2c	abitazione (p.primo)	buono	mq	162	420	68 040,00
F	Erbè	9	45	2	A/2	vani	16,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	2d	abitazione (p.sottotetto)	da ristrutturare	mq	282	15	4 230,00
F	Erbè	9	45	3	A/3	vani	9,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	3a	ex abitazione lavoratori	da ristrutturare	mq	357	20	7 140,00
F	Erbè	9	45	4	C/2	mq	159	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	4a	Magazzino/deposito	da ristrutturare	mq	128	10	1 280,00
F	Erbè	9	45	5	A/2	vani	9,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	5a	abitazione Via G. Paolo II	ottimo	mq	424	700	296 800,00
F	Erbè	9	45	5	A/2	vani	9,5	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	5b	vano tecnico	buono	mq	13	150	1 950,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	6a-1	zona agriturismo (portico)	da ristrutturare	mq	254	35	8 890,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	6a-2	zona agriturismo (p.terra)	discreto	mq	132	250	33 000,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	6a-3	zona agriturismo (p.primo)	buono	mq	97	430	41 710,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	6b-1	deposito cereali e riseria	discreto	mq	329	60	19 740,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	6b-2	sala pranzo/ agriturismo e cucina	discreto	mq	121	90	10 890,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B	6c-1	ex stalla portico	da ristrutturare	mq	146	10	1 460,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B	6c-2	ex stalla p.terra e p.primo	da ristrutturare	mq	412	25	10 300,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B	6c-3	ex stalla tettoia	da ristrutturare	mq	128	10	1 280,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	6d	portico e soffitta	da ristrutturare	mq	526	20	10 520,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C	6e	piscina	buono	corpo	1	6500	6 500,00
F	Erbè	9	45	6	D/2			--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A	6f	imp. Fotovoltaico	buono	kW	23,1	650	15 015,00
F	Erbè	9	45	7	A/3	vani	7	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B	7a	ex abitazione custode	da ristrutturare	mq	247	30	7 410,00
T	Erbè	9	45 p.te			mq	4200	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A		Sedime corte		mq	4200	2	8 400,00
T	Erbè	9	45 p.te			mq	1560	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B		Sedime corte		mq	1560	2	3 120,00
T	Erbè	9	45 p.te			mq	3116	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C		Sedime corte		mq	3116	2	6 232,00
T	Erbè	9	252			mq	73	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A		Area rurale		mq	73	2	146,00
T	Erbè	9	253			mq	42	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	A		Area rurale		mq	42	2	84,00
T	Erbè	9	434			mq	629	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C		Area rurale		mq	629	2	1 258,00
T	Erbè	9	436 p.te			mq	133	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	B		Area rurale		mq	133	2	266,00
T	Erbè	9	436 p.te			mq	438	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	C		Area rurale		mq	438	2	876,00
T	Erbè	9	697			mq	10025	--- Omissis ---1/2; --- Omissis --- 1/2	D		Area verde		mq	10 025	3	30 075,00
																<b>636 732,00</b>

## 4 CONCLUSIONI

---

In relazione alle indagini effettuate sul bene oggetto di stima e delle condizioni di mercato della zona in cui è situato l'immobile, in assolvimento all'incarico ricevuto, il più probabile valore di mercato del bene esaminato risulta quantificato complessivamente pari ad **€ 541 732,00** nell'ipotesi venga effettuata la cessione secondo i lotti individuati nella presente elaborazione. Si precisa che tale valore è riferito all'attualità al bene libero da vincoli contrattualistici di conduzione (affitto o similari) con esclusione di eventuali anticipazioni colturali da conteggiare separatamente.

Bovolone, 01 febbraio 2021

Il tecnico  
--- Omissis ---, *dottore  
agronomo*