

COMUNE DI ROVERBELLA

PROVINCIA DI MANTOVA

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI
ROVERBELLA (MN)**

A cura di:

Gianni Mecenero

Dottore Agronomo

Roverbella, 22 giugno 2023

RELAZIONE DI STIMA

del valore di mercato di un terreno posto in Comune di Roverbella (MN)

Il sottoscritto **Gianni Mecenero**, dottore agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Mantova al n. 215, libero professionista con Studio in Roncoferraro (MN) Via A. Rodoni n. 32, C.F. MCN GNN 70L13 H541C, ha ricevuto l'incarico dall'Avvocato Franco Benassi, curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Mantova per il fallimento di Roverbella Energia Società Agricola Srl in liquidazione, titolare del diritto di proprietà per l'area di un terreno posto in Comune di Roverbella, di eseguire la seguente:

“stima del più probabile valore di mercato dei terreni censiti catastalmente al foglio 13, particelle 279 e 296, del Comune di Roverbella”.

1. **PREMESSA**

Allo scopo di venire a conoscenza dell'esatta ubicazione e consistenza dei terreni e dei fabbricati oggetto di stima, nonché per poter valutare la loro disponibilità e il loro valore, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- acquisizione e presa visione degli estratti di mappa e delle visure catastali;
- acquisizione e presa visione dell'estratto del Piano di Governo del Territorio e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

2. **OGGETTO DELLA STIMA**

2.1. **Individuazione catastale**

I terreni oggetto della stima risultano così censiti al Catasto del Comune di Roverbella (situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023):

Catasto Terreni:

Foglio 13 particella 279	Qualità: ENTE URBANO	Superficie: 26 m²
Foglio 13 particella 296	Qualità: ENTE URBANO	Superficie: 26.044 m²

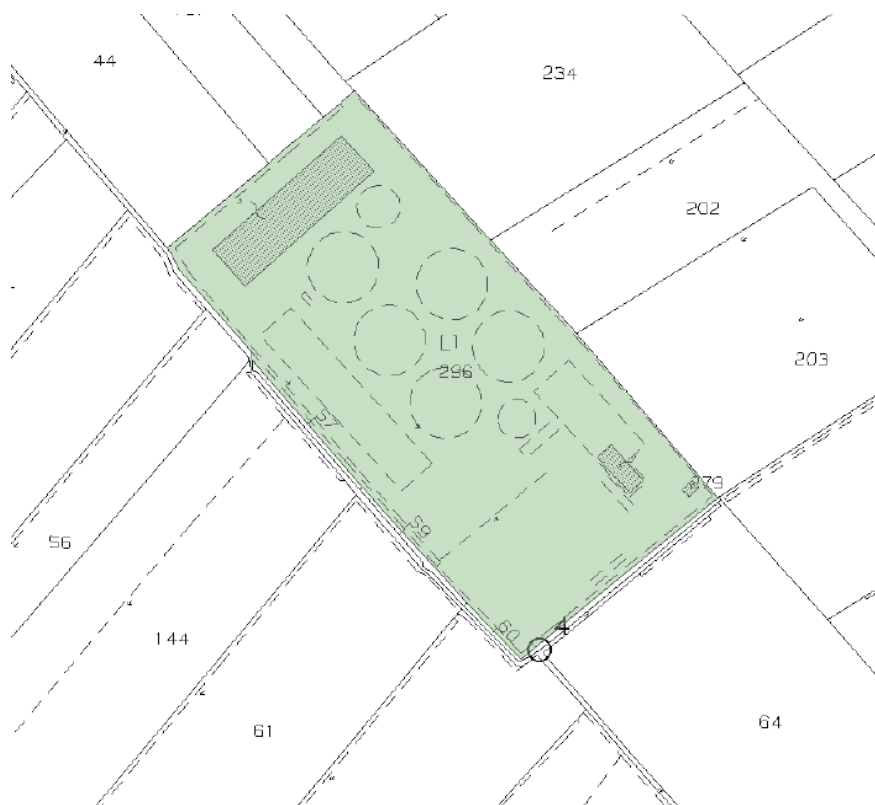
La superficie catastale complessiva è di **26.070 m²**.

Catasto Fabbricati:

Foglio 13	particella 279	subalterno 1	Categoria: D/1	Rendita: Euro 138,00
Foglio 13	particella 279	subalterno 2	Categoria: D/1	Rendita: Euro 74,00
Foglio 13	particella 296	subalterno 1	Categoria: D/1	Rendita: Euro 36.773,68

La Roverbella Energia Società Agricola S.R.L., con sede a Castiglione delle Stiviere (MN), C.F. 02246150201, è proprietaria dell'area per 1/1. Sul terreno grava il diritto di proprietà superficaria per 1/1 in favore della Spicy Green Leaseco S.R.L. di Conegliano (TV), C.F. 05084120269. Oggetto del diritto di superficie è un impianto di biogas da 2,328 MWe realizzato nel 2012.

Nella seguente immagine è evidenziata la superficie oggetto di perizia:



2.2. Ubicazione

Il terreno oggetto della presente stima è sito nella porzione nord-occidentale del territorio comunale, a circa 1800 metri in linea d'aria dal capoluogo. Si tratta di un appezzamento di forma rettangolare

circondato da terreni agricoli di proprietà di terzi. L'accesso al terreno è possibile mediante stradello privato che si innesta in Via Sei Vie.

2.3. Consistenza e descrizione del terreno

Il terreno è interamente occupato da un impianto per la produzione di energia elettrica da biogas e dalle relative strutture annesse, che non è oggetto della presente perizia.

2.4. Destinazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Roverbella azzona il terreno in esame come "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" (art. 138.4 NTA). Non sono presenti vincoli sovraordinati di alcun genere, se non la fascia di rispetto del reticolo idrico (10 m).

3. STIMA DEL VALORE DEL TERRENO

Si procede alla stima del più probabile valore di mercato del solo terreno, quindi separatamente dall'impianto oggetto di diritto di superficie, alla data del 30 maggio 2023.

3.1. Metodo di valutazione

Per stimare il più probabile valore di mercato alla data del 30/05/2023, verrà utilizzato un metodo di valutazione sintetica, vista la disponibilità di dati riguardanti compravendite effettuate di recente nello stesso comune per aree con caratteristiche simili a quella in esame. Dalla disamina di diversi atti di compravendita registrati nel 2022 e relativi a terreni posti nel Comune di Roverbella e in quello limitrofo di Marmirolo, è emerso, come media dei valori riscontrati, un importo di circa 5,50 €/mq, corrispondente a circa 17.295,00 €/b.m.

3.2. Giudizio di stima

Tenendo conto della media dei valori rilevati in diverse contrattazioni avvenute negli ultimi mesi nel comune di Roverbella e in quello limitrofo di Marmirolo, considerate tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, quali in particolare l'andamento favorevole del mercato fondiario, con prezzi in crescita, il sottoscritto Dottore Agronomo Gianni Mecenero

ATTRIBUISCE

al terreno oggetto di perizia un valore di mercato alla data del 30/05/2023 di 57.000,00 €/ha (17.924,00 €/b.m.), pari complessivamente a € 148.599,00, arrotondati a **€ 149.000,00** (euro centoquarantanovemila/00).

Roverbella, li 22 giugno 2023

Il perito
Dottore Agronomo Gianni Mecenero

