

Comune di Quistello

Provincia di Mantova

GIUDIZIO DI STIMA

inerente il fondo agricolo di proprietà del Sig. ubicato in Comune di Quistello (MN), Via Basaglie - località Basaglie.

Mantova (MN), lì 12-01-2026

IL TECNICO



Geom. Stefano Minetto

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

A) BENI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO AGRICOLO

Trattasi di fondo agricolo ubicato nel Comune di Quistello (MN), Via Basaglie - località Basaglie, costituito da appezzamenti di terreno ed immobili destinati all'attività agricola come di seguito descritto.

1 - Terreno con sovrastanti fabbricati fatiscenti

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione catastale
Trattasi di area cortiliva su terreno agricolo di cui al foglio 35 mappale 197 del Catasto Terreni del Comune di Quistello con relativi fabbricati circostanti attualmente censiti all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 17 subalterno 1; mappale 196; mappale 197 subalterno 1; mappale 198; mappale 199; categoria F/2 (fabbricati collabenti), edifici interessati dal terremoto del 2012 e verosimilmente dichiarati inagibili, stato conservativo scadente.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare adottando come parametro la superficie dedotta con misure grafiche, in quanto dalle visure effettuate non sono state rinvenute le superfici catastali dei fabbricati, adottando inoltre l'unità di misura della zona ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq. 3.138,5969 di superficie nominale catastale.

Pertanto si avrà :

superficie ricavata graficamente	= ha	00.30.64
pari a	= mq	3.064,00
pari a biolche mantovane (mq 3.064,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,98

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00. Ai fini del presente giudizio di stima, lo scrivente considera tale valore comprensivo dei sovrastanti fabbricati diroccati peraltro interessati dal sisma del 2012, che versano in condizioni precarie come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**), applicandolo quindi all'intera superficie dell'area.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,98 x €/bm 10.0000,00 = **€ 9.800,00**

Si segnala presenza di eternit sul mappale 199, seppur di modesta entità.

2 - Casa colonica - foglio 35 mappale 200 subalterno 1

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Presenza di corpi d'acqua*"
il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Trattasi di bene immobile consistente in edificio unifamiliare distribuito fra i piani terra e primo, sito nel Comune di Quistello (MN) con accesso carraio da Via Basaglie, costituito da : n° 1 unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico composta da (piano terra) ingresso, cucina, soggiorno, bagno, sottoscala, (piano primo) due letto; oltre all'area cortiliva circostante di esclusiva pertinenza.
Lo stato di conservazione della porzione immobiliare in oggetto, risulta essere mediocre; il tutto come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 200, subalterno 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 142,00 mq, rendita € 157,52, ubicazione Via Basaglie n. CM, piano terra e primo.
Il tutto attualmente intestato a :
titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate.

Valore di mercato attuale
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 005**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.
Tenuto dunque conto della non recente epoca di costruzione del bene immobile, del mediocre stato di manutenzione e di conservazione del bene immobile in oggetto accertato con sopralluogo del 07/11/2025, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/mq 100,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto :

mq 142,00 x €/mq 100,00 = **€ 14.200,00**

Sulla particella 200 si segnala presenza di depositi/box non visibili in mappa con coperture in eternit.

3 - Ricovero attrezzi e fienile - foglio 35 mappale 200 subalterno 2

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Presenza di corpi d'acqua*"

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Trattasi di bene immobile adibito a ricovero attrezzi e fienile distribuito fra i piani terra e primo, sito nel Comune di Quistello (MN) con accesso carraio da Via Besaglie, costituito da (al piano terra) ricovero attrezzi e deposito, (al piano primo) fienile; oltre all'area cortiliva circostante di esclusiva pertinenza.
Lo stato di conservazione della porzione immobiliare in oggetto, risulta essere mediocre; il tutto come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo, che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 200 subalterno 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita € 170,00, ubicazione Via Basaglie n. CM, piano terra e primo.
Il tutto attualmente intestato a : titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, la consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto è stata determinata con misure dedotte graficamente dalla planimetria catastale, nonché espressa in metri quadrati (mq) di superficie lorda commerciale ovvero al lordo delle murature altresì mediante applicazione dei seguenti coefficienti di adeguamento e successivo arrotondamento al metro quadrato : 0,33 per ricoveri attrezzi, deposito e fienile; 0,05 per aree cortilive al netto della superficie di sedime del fabbricato.

Piano terra				
ricovero attrezzi e deposito	= mq	60,26 x 0,33	= mq	19,88
area cortiliva	= mq	360,62 x 0,05	= mq	18,03
Piano primo				
fienile	= mq	26,97 x 0,33	= mq	8,90
sommano			= mq	46,81
superficie lorda commerciale			= **mq**	**46,80**

Valore di mercato attuale
Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, si adottano come parametro le superfici catastali desunte dalle visure effettuate. Da indagini di mercato svolte e da informazioni assunte presso operatori tecnici e commerciali del luogo, i valori OMI rilasciati dall'Agenzia

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

delle Entrate (**ALLEGATO 005**) risultano essere allineati con i valori medi di mercato attuale della zona, per immobili simili o assimilabili.
Tenuto dunque conto della non recente epoca di costruzione del bene immobile, del mediocre stato di manutenzione e di conservazione del bene immobile in oggetto accertato con sopralluogo del 07/11/2025, considerate le necessarie informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, esaminate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, al momento attuale si stima in €/mq 100,00 il più probabile valore unitario di mercato del bene immobile in oggetto :

mq 46,80 x €/mq 100,00 = **€ 4.680,00**

Sulla particella 200 si segnala presenza di depositi/box non visibili in mappa con coperture in eternit.

4 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 13

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 13 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 13, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.40.77, deduzioni DO7R, IEA, BEB, R.D. € 52,77, R.A. € 38,95.
Il tutto attualmente intestato a :

, titolare del diritto di

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 13	= ha	00.40.77
pari a	= mq	4.077,00
pari a biolche mantovane		
(mq 4.077,00 : mq 3.138,5969)	= bm	1,30

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 1,30 x €/bm 10.0000,00 = **€ 13.000,00**

5 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 19

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 19 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 19, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.05.70, deduzioni IEA, BEB, DO7R, R.D. € 7,38, R.A. € 5,45.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 19	= ha	00.05.70
pari a	= mq	570,00
pari a biolche mantovane (mq 570,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,18

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,18 x €/bm 10.0000,00 = **€ 1.800,00**

6 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 115

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole, "*Ambiti prevalentemente produttivi*" Titolo IV – Capo II – Tessuto Urbano Consolidato, di cui rispettivamente agli artt. 15 e 9 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 115 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 115, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 01.33.60, deduzioni IEA, DO7R, BEB, R.D. € 172,91, R.A. € 127,65.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 115	= ha 01.33.60
pari a	= mq 13.360,00
pari a biolche mantovane (mq 13.360,00 : mq 3.138,5969)	= bm 4,26

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 4,26 x €/bm 10.0000,00 = **€ 42.600,00**

7 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 12

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)
- "*Fascia di rispetto allevamento bovini*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 12 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 12, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.04.60, deduzioni BEB, IEA, DO7R, R.D. € 5,95, R.A. € 4,40.
Il tutto attualmente intestato a :
titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n.° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 12	= ha	00.04.60
pari a	= mq	460,00
pari a biolche mantovane (mq 460,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,15

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,15 x €/bm 10.0000,00 = **€ 1.500,00**

8 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 14

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto stradale e corsi d'acqua*"

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile è rappresentato da piccolo terreno incolto a destinazione agricola sito in Quistello (MN), posto fronte strada in prossimità dell'accesso al fondo in oggetto, di cui al mappale 14 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale -*

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 14, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.01.00, deduzioni IEA, DO7R, BEB, R.D. € 1,29, R.A. € 0,96.
Il tutto attualmente intestato a :

titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 14	= ha	00.01.00
pari a	= mq	100,00
pari a biolche mantovane (mq 100,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,03

Valore di mercato attuale
Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,03 x €/bm 10.0000,00 = **€ 300,00**

9 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 94

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole,

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com



"*Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica*" Titolo IV – Capo II – Zone Agricole, di cui rispettivamente agli artt. 15 e 14 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :

- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica

Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 94 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale

L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 94, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 01.58.00, deduzioni BEB, IEA, DO7R, R.D. € 204,49, R.A. € 150,96.

Il tutto attualmente intestato a :

, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare

Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 94	= ha 01.58.00
pari a	= mq 15.800,00
pari a biolche mantovane	
(mq 15.800,00 : mq 3.138,5969)	= bm 5,03

Valore di mercato attuale

Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39,

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.
Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 5,03 x €/bm 10.0000,00 = **€ 50.300,00**

10 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 106

Descrizione urbanistica
Il bene immobile in oggetto è attualmente ricompreso dal vigente strumento urbanistico, ovvero piano del governo del territorio (P.G.T.), con zona denominata "*Aree agricole di interazione*" Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano delle regole; ricadente nei seguenti vincoli e fasce di rispetto :
- "*Fascia C di inondazione per piena catastrofica*"
- "*Fascia di rispetto ferroviaria*" (presenza linea ferroviaria regionale Suzzara – Ferrara)

il tutto come meglio specificato nella documentazione urbanistica e così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Quistello in data 24/12/2025 con protocollo n. 16416/2025 che si allegano alla presente (**ALLEGATI 003 - 004**).

Descrizione fisica
Il bene immobile rappresentato da un appezzamento di terreno a destinazione agricola sito in Quistello (MN), di cui al mappale 106 del foglio 35, risulta vocato alla coltivazione di seminativi ed irrigabile; è ricompreso nell'area indicata dallo studio geologico del P.G.T. come "*Depositi di dosso fluviale o argine naturale - Alternanza di sabbia fine e limo strutturati con argilla*" (**ALLEGATO 003**) e presenta una forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante, come visibile nella documentazione fotografica prodotta in sede di sopralluogo che si allega alla presente (**ALLEGATO 001**).

Descrizione catastale
L'immobile in oggetto risulta censito all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Catasto Terreni, Comune Quistello, foglio 35 : mappale 106, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.03.60, deduzioni IEA, BEA, DO7R, R.D. € 4,75, R.A. € 3,44.
Il tutto attualmente intestato a :
, titolare del diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1000/1000, come da documentazione catastale reperita e che si allega alla presente (**ALLEGATO 002**).

Consistenza immobiliare
Il sottoscritto procede con la determinazione della consistenza immobiliare del bene immobile in oggetto, mediante adozione delle superfici nominali catastali

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

dedotte dalle relative visure ed utilizzando l'unità di misura della zona, ovvero la biolca mantovana (bm) pari a mq 3.138,5969 di superficie nominale catastale, ovvero :

superficie catastale nominale mappale 106	= ha	00.03.60
pari a	= mq	360,00
pari a biolche mantovane (mq 360,00 : mq 3.138,5969)	= bm	0,11

Valore di mercato attuale

Tenuto conto del valore agricolo medio unitario (V.A.M.) per seminativi irrigui, pubblicato nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova, relativo alla Regione Agraria 7 e determinato in €/ha 40.000,00 (**ALLEGATO 006**) pari a €/mq 4,00 ed €/bm 12.554,39, considerata la contro tendenza negativa del mercato della zona, nonché preso atto delle informazioni ottenute presso operatori tecnici e commerciali del luogo, dell'ubicazione del fondo agricolo in esame, della presenza di vincoli urbanistici e fasce di rispetto, al momento attuale il sottoscritto stima il più probabile valore unitario di mercato in €/bm 10.000,00.

Il valore attuale di mercato del bene immobile in oggetto pertanto viene espresso come di seguito calcolato :

biolche mantovane 0,11 x €/bm 10.0000,00	= **€**	**1.100,00**

B) VALORE DI MERCATO ORDINARIO DEL FONDO AGRICOLO

Il valore di mercato ordinario del fondo agricolo oggetto del presente giudizio di stima, è dato dalla somma del valore di ciascun bene immobile di cui alle pagine precedenti, ovvero calcolato come segue :

1 - Terreno con sovrastanti fabbricati fatiscenti	= **€**	**9.800,00**
2 - Casa colonica - foglio 35 mapp. 200 sub. 1	= **€**	**14.200,00**
3 - Ricovero attrezzi e fienile - foglio 35 mapp. 200 sub. 2	= **€**	**4.680,00**
4 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 13	= **€**	**13.000,00**
5 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 19	= **€**	**1.800,00**
6 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 115	= **€**	**42.600,00**
7 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 12	= **€**	**1.500,00**
8 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 14	= **€**	**300,00**
9 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 94	= **€**	**50.300,00**
10 - Terreno agricolo - foglio 35 mappale 106	= **€**	**1.100,00**
Sommano	= **€**	**139.280,00**

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com

C) VALORE DI MERCATO EFFETTIVO

Tenuto conto dello stato di degrado strutturale dei fabbricati (con convenienza economica indirizzata alla demolizione rispetto al recupero), considerata la ridotta liquidabilità dell'immobile determinata dalla limitata assorbibilità sul mercato di riferimento e da un basso indice di appetibilità commerciale, degli oneri ambientali legati alla bonifica e smaltimento delle coperture in fibro-cemento amianto, nonché delle limitazioni d'uso e coltivazione imposte dalle fasce di rispetto (infrastruttura ferroviaria Suzzara-Ferrara, rete stradale, corsi d'acqua, fosso consorziale e distanze da allevamenti), lo scrivente ritiene opportuno applicare al valore ordinario stimato nel precedente paragrafo "B" un ribasso del 20 %, ovvero :

€ 139.280,00 x 20% = € 27.856,00

Restano (€ 139.280,00 - € 27.856,00)	**= €**	**111.424,00**
ARROTONDATI PRUDENZIALMENTE A	**= €**	**110.000,00**

Si precisa che l'incarico ricevuto non comprende gli accertamenti relativi alle eventuali difformità catastali ed urbanistiche.

Mantova (MN), lì 12-01-2026

IL TECNICO

Geom. Stefano Minetto

Allegati :
001) riproduzioni fotografiche;
002) documentazione catastale;
003) documentazione urbanistica;
004) certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);
005) quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
006) valori agricoli medi unitari (V.A.M.) pubblicati nel mese di gennaio del 2025 dalla Commissione Provinciale Espropri – Provincia di Mantova.

STUDIO TECNICO GEOM. STEFANO MINETTO
46100 Mantova (MN) C.so Umberto I n° 52 - tel e fax 0376 220032 - cell. 340 5017806 - e-mail: s.minetto72@gmail.com