

Dott. Fabio Zenato - Agronomo

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Sezione Esecuzioni Mobiliari di Verona

PROCEDIMENTO N. 1671/2020 R.G.E.M.

promossa da

UNICREDIT SPA - con avvocato Finardi Dario

contro

[REDACTED] - *con avvocato Salaorni Sara*

Società Cà dei Conti S.r.l. agricola – con avv. Giulia Dal Barco

RELAZIONE PERITALE - TECNICO ESTIMATIVA

Giudice : Dott. Nicola Campedelli

Il tecnico: Dott. Agr. Fabio Zenato

Albo Dott. Agronomi Prov. di Verona N. 399
Via Di Vittorio, 1 - 37019 – Peschiera d/G (Vr)
P.IVA 03388140232
M. 3357023529 - Fax 0456409764
MAIL: zenatofabio@gmail.com
PEC: f.zenato@epap.conafpec.it



1.PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Fabio Zenato, iscritto all'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Verona al numero 399, libero professionista, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Civile e Penale di Verona, è stato nominato in data 07/07/2021 dalla S.V. Ill.ma quale ausiliare del Consulente Tecnico d'Ufficio, dott. Stefano Rossato, nel procedimento civile N. 1671/2020 R.G.E.M.

Lo scrivente veniva incaricato di procedere alla redazione della presente perizia estimativa, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni riconducibili a parte debitoria nel provvedimento esecutivo di cui sopra, con specifico riferimento ai terreni in capo alla Società Cà dei Conti S.r.l. agricola, con sede in Tregnago, Via Alcide De Gasperi, 6 e P.IVA 03575670231.

Dopo un primo incontro presso l'ufficio del CTU, tenutosi nel mese di settembre 2021, al fine di meglio inquadrare ogni aspetto del procedimento e analizzare le peculiarità del quesito, lo scrivente, inoltrava istanza di accesso alla documentazione dell'azienda agricola presso la sede Avepa di Verona, (fascicolo aziendale aggiornato) per poi pianificare un sopralluogo sul fondo oggetto di valutazione.

Seguiva, in data 27/09/2021, una visita presso i terreni di proprietà della società Cà dei Conti srl agricola, per accertare la consistenza dei medesimi e provvedere ad una compiuta descrizione dei luoghi ai fini estimativi, con opportuni riscontri catastali effettuati anche in campo. Durante le operazioni era presente il Sig. [REDACTED] che ha accompagnato lo scrivente nei diversi appezzamenti colpiti dal provvedimento, con destinazione a vigneto e in parte a bosco, nel medesimo Comune di Tregnago.

Introduzione descrittiva dei beni oggetto di stima

I terreni oggetto di valutazione ricadono in due zone territoriali distinte, nel medesimo Comune, con giacitura piuttosto acclive per quanto attiene agli appezzamenti investiti a vigneto e assai impervia, a comporre (seppure per una porzione) il versante di un monte, con pendenze fino al 100% per i terreni destinati a bosco e prato; il tutto come meglio rappresentato dalle fotografie aeree allegate alla presente. I mappali oggetto della presente valutazione sono costituiti in due corpi fondiari, ben distinti fra loro, nei 2 versanti di una collina, che sul versante Est (a bosco ed incolto) presenta andamento



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

assai scosceso a formare veri e propri avvallamenti e dirupi, a valle dei quali corre piccolo torrente.

Anche la porzione di terreni piantumata a vigneti, presenta conformazione poco regolare, in ragione della specificità di giacitura e comunque risulta ben organizzata in vigneti parcellari che consentono comunque un'efficiente gestione delle operazioni colturali con i mezzi agricoli appropriati.

Identificazione catastale dei beni

I terreni oggetto della presente relazione sono catastalmente descritti come segue:



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 17.35.09

Segue

Visura n.: T375659 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SOCIETA' AGRICOLA CA' DEI CONTI S.R.L. Terreni e fabbricati siti nel comune di TREGNAGO (Codice: L364) Provincia di VERONA
Soggetto individuato	SOCIETA' AGRICOLA CA' DEI CONTI S.R.L. con sede in TREGNAGO C.F.: 03575670231

1. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	15	466	-	-	PRATO	J	15	92	-	Euro 4,52	Euro 2,06	Tabella di variazione del 10/06/2004 protocollo n. V.80176735 in atti dal 10/06/2004 (n. 141.3.1/1991)	Annotazione
2	15	468	-	-	BOSCO ALTO	U	07	19	-	Euro 1,41	Euro 0,22	Tabella di variazione del 10/06/2004 protocollo n. V.80176823 in atti dal 10/06/2004 QUANTITATIVAMENTE BOSCO (n. 141.3.1/1991)	
3	15	469	-	-	BOSCO ALTO	U	05	58	-	Euro 0,86	Euro 0,17	Tabella di variazione del 10/06/2004 protocollo n. V.80176854 in atti dal 10/06/2004 QUANTITATIVAMENTE BOSCO (n. 141.3.1/1991)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: variazione di qualità su dichiarazione di parte



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 17.35.09

Segue

Visura n.: T375659 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	26	195		AA	ULIVETO	1	09	44	-	Euro 2,19	Euro 1,46	Variazione del 14/06/2018 protocollo n. VR9135548 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 2938/L/2018)	Annotazione
				AB	VIGNETO	4	00	56	-	Euro 0,95	Euro 0,27		
2	26	473		-	SEMIN ARBOR	4	01	22	-	Euro 0,54 L. 1.037	Euro 0,47 L. 915	Impianto meteorologico del 17/04/1957	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2018 all'organismo pagatore avvepa con la domanda 4093975 (scheda validazione/fascicolo prof. n. 6467462)

Totale: Superficie 11,22 Redditi: Dominicale Euro 3,08 Agrario Euro 2,20



Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA CA' DEI CONTI S R L con sede in TREGNAGO	0375670231*	(1) Progetti per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2020 Repertorio n.: 16333 Foglio: TORDIGLIONE ROBERTO Sede: TREGNAGO Reg. n. 5538 L. 2020			

6. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha ase ca			Dominicale	Agrario		
1	26	148		-	SEMINAT IVO	4	22	45	Euro 9,86 L. 19.683	Euro 8,70 L. 16.838	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
2	26	149		-	SEMINAT IVO	4	19	35	Euro 5,49 L. 16.448	Euro 7,50 L. 14.513	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
3	26	399		-	VIGNETO	4	12	65	Euro 7,84 L. 15.189	Euro 6,21 L. 12.018	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
4	26	468		AA	ULIVETO	1	08	85	Euro 2,08	Euro 1,37	Variazione del 14/08/2015 protocollo n. VR0186555 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n. 29391 L. 2018)	Annotazione
				AB	VIGNETO	4	00	50	Euro 0,31	Euro 0,25		
5	26	618		-	SEMIN ARBOR	4	23	25	Euro 10,21 L. 19.763	Euro 9,01 L. 17.438	FRAZIONAMENTO del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996 (n. 1609 L. 1996)	

7. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha ase ca			Dominicale	Agrario		
1	26	201		-	SEMINAT IVO	5	26	50	Euro 8,90 L. 17.225	Euro 8,21 L. 15.990	Impianto meccanografico del 17/04/1987	

8. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha ase ca			Dominicale	Agrario		
1	26	190		-	VIGNETO	5	96	79	Euro 49,99	Euro 47,49	Tabella di variazione del 25/05/2012 protocollo n. VR0157257 in atti dal 03/08/2012 (n. 53641/2012)	Annotazione Notifica
2	26	191		-	SEMINAT IVO	4	24	25	Euro 10,65 L. 20.613	Euro 9,39 L. 18.155	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
3	26	620		-	VIGNETO	4	10	65	Euro 6,61 L. 12.792	Euro 5,23 L. 10.127	FRAZIONAMENTO del 01/04/1997 in atti dal 02/04/1997 (n. 1077 L. 1997)	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: variazione di qualità su dichiarazione di parte v q coltura in atto dal 31/07/2010
 Notifica: effettuata il 22/02/2013 con prot. n. VR0348361/2012 del 13/11/12

Totale: Superficie 01.31.70 Redditi: Dominicale Euro 67,25 Agrario Euro 62,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA CA' DEI CONTI S R L con sede in TREGNAGO	0375670231*	(1) Progetti per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2008 Repertorio n.: 7445 Foglio: TORDIGLIONE ROBERTO Sede: TREGNAGO Reg. n. 11130 L. 2008			



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

9. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha me ca	Destuz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
1	36	203		-	SEMIN ARBOR	4	35	04	Euro 15,38 L. 29.754	Euro 13,57 L. 26.260	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1979 in atti dal 10/02/1999 (n. 8577/1/1979)	
2	36	204		-	INCOLT STER		61	36			DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1979 in atti dal 10/02/1999 (n. 8577/1/1979)	

Totale: Superficie 36.40 Redditi: Dominicale Euro 15,38 Agrario Euro 13,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA CA' DELCONTI S.P.A. con sede in TREGNAGO	01575670231*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/05/2009 Repertorio n. 8297 Rogante: TORDIGLIONE ROBERTO Sede: TREGNAGO Partecipazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12930/1/2009)			

10. Immobili siti nel Comune di TREGNAGO(Codice L364) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha me ca	Destuz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agrario			
1	15	387		-	BOSCO CEDUO	4	60	22	Euro 0,02 L. 31	Euro 0,01 L. 11	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
2	15	388		-	VIGNETO	4	20	14	Euro 17,48 L. 34.163	Euro 9,88 L. 19.133	Impianto meccanografico del 17/04/1987	

3	15	389		-	BOSCO CEDUO	4	10	09	Euro 0,73	Euro 0,26	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve
4	15	390		-	BOSCO CEDUO	4	05	74	Euro 0,42	Euro 0,15	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve
5	15	452		-	BOSCO CEDUO	4	10	15	Euro 0,73 L. 1.421	Euro 0,26 L. 588	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
6	15	457		-	SEMIN ARBOR	5	18	70	Euro 6,28 L. 12.154	Euro 5,79 L. 11.220	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
7	15	463		-	CAST FRUTTO	2	09	73	Euro 0,90 L. 1.751	Euro 0,45 L. 876	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
8	15	464		-	CAST FRUTTO	2	41	67	Euro 3,57 L. 7.501	Euro 1,94 L. 3.750	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
9	15	467		-	VIGNETO	4	29	42	Euro 13,23 L. 35.204	Euro 14,43 L. 27.949	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
10	15	546		-	CAST FRUTTO	2	14	39	Euro 1,34	Euro 0,67	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve
11	15	596		-	BOSCO CEDUO	4	02	41	Euro 0,17	Euro 0,06	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve
12	15	597		-	CAST FRUTTO	2	24	61	Euro 1,29	Euro 1,14	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve
13	15	598		-	BOSCO CEDUO	4	19	22	Euro 1,39	Euro 0,50	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/11/1997 protocollo n. 298584 in atti dal 05/11/2002 AGGIORNM. RISERVE (n. 3369/1/2002)	Riserve

Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

14	15	779		-	SEMINAT IVO	4	34	83	Euro 15,20 L. 29.606	Euro 13,49 L. 26.123	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
15	15	780		-	SEMIN ARBOR	5	02	90	Euro 0,97 L. 1.835	Euro 0,90 L. 1.749	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
16	15	782		-	SEMIN ARBOR	5	39	41	Euro 13,23 L. 25.617	Euro 12,21 L. 23.646	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
17	15	785		-	BOSCO CEDUO	4	11	45	Euro 0,53 L. 1.603	Euro 0,30 L. 573	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
18	26	151		-	SEMINAT IVO	4	19	15	Euro 9,41 L. 16.278	Euro 7,42 L. 14.963	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
19	26	193		-	SEMINAT IVO	5	39	60	Euro 13,29 L. 25.740	Euro 12,27 L. 23.760	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
20	26	194		-	VIGNETO	4	20	75	Euro 12,86 L. 24.900	Euro 10,13 L. 19.713	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
21	26	196		AA	ULIVETO	1	00	50	Euro 0,12	Euro 0,03	Variazione del 14/06/2013 protocollo n. VR018655 in atti dal 04/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 29385/1/2013)	Annotazione
				AB	VIGNETO	2	03	76	Euro 3,55	Euro 2,52		
22	26	237		-	SEMIN ARBOR	5	34	15	Euro 11,46 L. 22.193	Euro 10,55 L. 20.490	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
23	26	238		-	SEMIN ARBOR	5	23	09	Euro 7,75 L. 15.609	Euro 7,15 L. 13.854	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
24	26	469		AA	ULIVETO	1	16	70	Euro 3,85	Euro 2,59	Variazione del 14/06/2013 protocollo n. VR018655 in atti dal 04/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEAAI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 29392/1/2013)	Annotazione
				AB	VIGNETO	4	01	50	Euro 1,12	Euro 0,55		
25	26	471		-	SEMINAT IVO	5	24	90	Euro 8,36 L. 16.155	Euro 7,72 L. 14.940	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
26	26	472		-	SEMINAT IVO	5	55	77	Euro 13,72 L. 36.251	Euro 12,23 L. 32.462	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
27	26	619		-	SEMIN ARBOR	4	06	45	Euro 2,83 L. 5.483	Euro 2,50 L. 4.835	FRAZIONAMENTO del 28/06/1996 in atti dal 28/06/1996 (n. 1669/1/1996)	



28	26	621	-	ULIVETO	1	17	15		Euro 3,89	Euro 2,66	Variazione del 15/06/2019 protocollo n. VR0214342 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 162 (n. 24975/1/2019)	Annotazione
29	27	44	-	VIGNETO	4	47	39		Euro 29,36 L. 56,856	Euro 23,25 L. 45,011	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
30	27	45	-	VIGNETO	5	07	91		Euro 4,09 L. 7,910	Euro 3,58 L. 7,515	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
31	27	46	-	VIGNETO	5	01	95		Euro 1,01 L. 1,950	Euro 0,96 L. 1,853	Impianto meccanografico del 17/04/1987	
32	27	258	-	VIGNETO	5	20	33		Euro 10,60 L. 20,380	Euro 10,60 L. 19,361	Impianto meccanografico del 17/04/1987	

I terreni oggetto di stima

1. I vigneti

I terreni vitati sono riuniti in un unico blocco composto da diverse parcelle disetanee di vite, che presentano sistemazioni a ritocchino e a terrazzamento, in ragione della giacitura delle diverse aree coltivate.



L'accesso a tali terreni è garantito dalla pubblica via (Paradiso) attraverso una capezzagna in materiale stabilizzato roccioso compresso che si trova in buone condizioni di manutenzione, che garantisce il transito ai mezzi agricoli deputati alle lavorazioni dei terreni.



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Gli appezzamenti di terreno investiti a vigneto, sono caratterizzati da suoli dotati di fertilità media, con tessitura a scheletro prevalente, con rocce di natura calcarea-marnosa (origine scistosa), discreto franco di coltivazione, piuttosto disomogeneo in ragione delle diverse vene di roccia che sono facilmente riscontrabili in questi territori di alta collina. In particolare, nella porzione di vigneti sistemati a terrazzamento, in ragione della forte pendenza, sui lati esterni si possono riscontrare le vene di roccia calcarea pressoché affiorante in alcuni punti dei vigneti. È opportuno precisare che tale specifica caratteristica granulometrica del suolo, nel caso della viticoltura di alta collina, spesso costituisce le basi per ottimi standard qualitativi delle uve, in particolare se viene garantito un sufficiente apporto idrico ai vigneti.



La superficie vitata in capo alla società Cà dei Conti s.r.l., come si evince dallo schedario viticolo, che si allega alla presente (acquisito dagli uffici Avepa della sede periferica di Verona), somma ad ettari 4.97.43, dei quali una piccola porzione, pari a mq. 1.742, è ubicata in Comune di Legnago e risulta condotta in affitto; pertanto, tale porzione di vigneti, sarà esclusa dalla presente valutazione, ottenendo così una superficie a vigneto complessiva pari ad Ha 4.80.23. Tali terreni ricadono nella zona di produzione dei vini Valpolicella Doc e Amarone della Valpolicella DOCG, come peraltro confermato dalle iscrizioni presenti nello schedario viticolo aziendale acquisito dallo scrivente presso gli uffici Avepa di Verona.

I terreni vitati in proprietà della società Cà dei Conti s.r.l. sono suddivisi in diverse parcelle, riunite comunque in un fondo unico, come precedentemente specificato, di età variabile, con anni di impianto dal 2010 al 2018, ad eccezione di una porzione di vigneto, posto in prossimità degli edifici (non oggetto della presente stima) che superano i 30 anni di età (anno di impianto 1986).

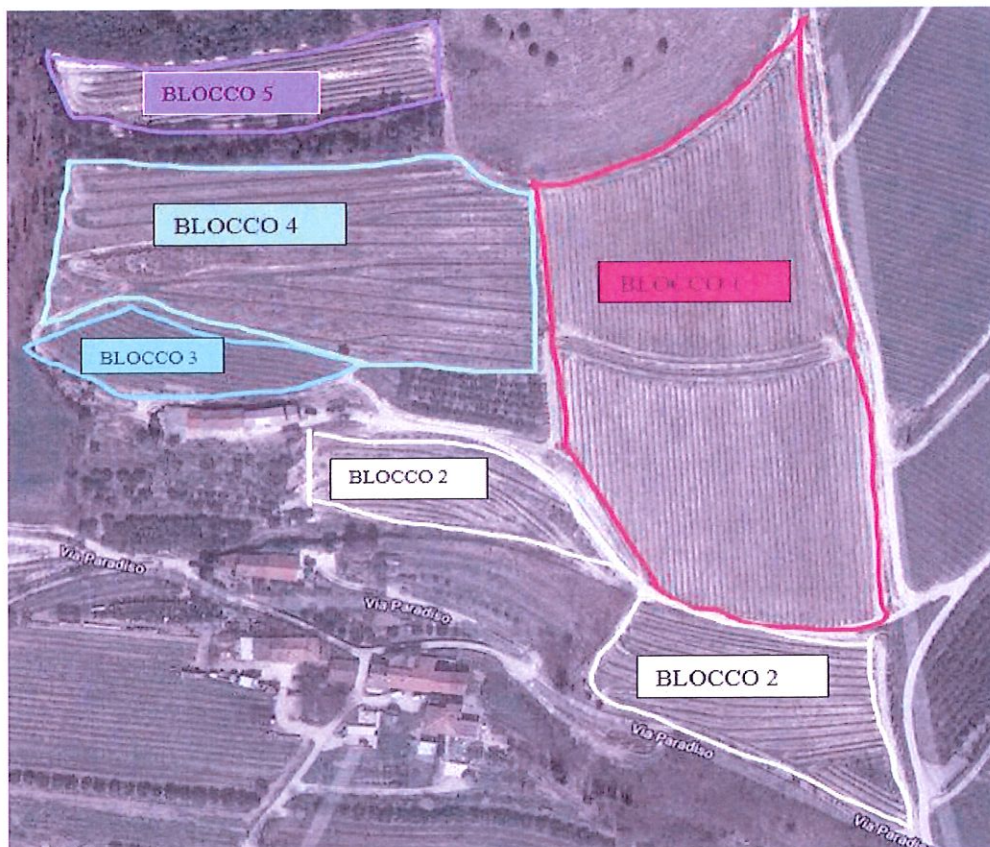


Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Le produzioni aziendali ottenibili sono riscontrabili dal quadro C dello schedario viticolo aziendale aggiornato “Potenziale produttivo vini DO/IGT” e, per il Comune di Tregnago, sono così riassumibili:

- Valpolicella Doc Ha 4.18.66, (con produzione massima per la vendemmia 2021 fissata a 10,5 ton/ettaro) da cui si può derivare, in quota percentuale, la produzione ottenibile di uve atte a Recioto/Amarone Docg, in ragione delle disposizioni consortili (per la vendemmia in corso, massimo ton. 5 per ettaro);
- Vini Doc varietali, a denominazione Garda, Vigneti della Serenissima e Monti Lessini, in ragione delle singole varietà presenti in vigneto;
- Vini ad Indicazione Geografica Tipica “Veronese” o “Provincia di Verona” in ragione delle singole varietà presenti in vigneto.

Lo schedario viticolo, allegato alla presente relazione di stima, è stato acquisito presso gli uffici AVEPA della Regione Veneto, sede di Verona, che consente di accertare la regolarità degli impianti viticoli, in particolare il possesso dei diritti di reimpianto previsti dalla vigente normativa e la disposizione dei vigneti in relazione alle varietà autorizzate dagli organi istituzionalmente preposti.



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Tutti i vigneti sono dotati di impianto di micro-irrigazione a goccia, caratteristica assai importante per una moderna viticoltura di qualità, in terreni a matrice rocciosa con limitato franco di coltivazione, come quelli in esame; il fondo è servito da un pozzo artesiano attivo, così come confermato dal sig. ████████ che accompagnava lo scrivente nella fase di accertamento sui luoghi. I pali intermedi sono in ferro verniciato e i pali di testata (capotesta) in cemento precompresso, come nell'ordinarietà dei vigneti presenti nel territorio. La struttura della parete vegetativa è organizzata con filo di banchina fisso, 2 coppie di fili mobili (binari) ed un filo fisso, che corre alla sommità dei pali, nell'ottica di ridurre gli interventi manuali di gestione della chioma.



DETTAGLIO IMPIANTO MICROIRRIGAZIONE



DETTAGLIO PALIFICAZIONE VIGNETI

Alla data del sopralluogo la vendemmia è in corso, avendo riscontrato la maggior parte del prodotto destinato all'appassimento in cassetta (uve atte a Recioto/Amarone) già raccolte e la residua quantità, destinata al vino Valpolicella e IGT rosso Veronese, ancora in pianta.

I diversi blocchi di vigneto possono essere così sinteticamente descritti, per coerenza di età o caratteristiche colturali:

a) Blocco 1:

Questa porzione di vigneti è catastalmente descritta al foglio 26, particelle 190, 201, 471 e 472 per una superficie catastale complessiva di Ha. 2.03.96.





Gli anni di impianto sono il 2010 e il 2013, come evidenziato nello schedario viticolo aziendale; pertanto, i vigneti risultano nella fase di massima efficienza produttiva. Le file sono orientate secondo la pendenza massima della collina (sistemazione a ritocchino) con forma di allevamento a spalliera, nello specifico “Guyot” tipico dei vigneti di impianto recente, con elevata vocazione qualitativa, presenti nel territorio di Tregnago, Illasi e zone limitrofe. Il sesto di impianto risulta di ml. 2,20 tra le file e ml. 0,50 sulla fila, con un investimento medio ettaro pari a circa 9.000 ceppi ettaro. Tale densità di impianto conferma l’elevata potenzialità qualitativa, intesa come bassissima produzione di uva per ceppo, stimabile in circa 1 kg/pianta, con elevato numero di viti per ettaro, a garantire una congrua quantità di uva, rispetto ai limiti previsti dal disciplinare di produzione dei vini Valpolicella DOC e Amarone DOCG.

b) Blocco 2.

Questa porzione di vigneti è catastalmente descritta al foglio 26, particelle 238, 237 e 203 p. per una superficie catastale complessiva di Ha. 0.92.28.



Gli anni di impianto sono il 2016 e il 2017, come evidenziato nello schedario viticolo aziendale; tali vigneti risultano quindi nella fase giovanile di inizio



produzione, anche in ragione della matrice calcarea-marnosa del suolo. Il vigneto si presenta con diversi terrazzamenti che ospitano 2 file poste a ml. 2,40 fra loro con viti distanziate di ml.0,50. I terrazzamenti sono molto ravvicinati fra loro, dato il pendio non troppo accentuato in questa porzione del fondo e sono mediamente distanziati di ml. 1,40 tra essi. La forma di allevamento, come per tutti i vigneti aziendali è a “Guyot” tipico dei vigneti di impianto recente, con elevata vocazione qualitativa, della zona. Il sesto d’impianto medio (derivato) risulta di ml. 1,90 x ml. 0,50 sulla fila, con un investimento conseguente di circa 10.500 ceppi ad ettaro. Anche per questo vigneto, si conferma una densità di impianto molto elevata, tipica della viticoltura di qualità, con basse rese di uva per pianta, sempre nel rispetto delle produzioni previste dal disciplinare Doc.

c) Blocco 3.

Questa porzione di vigneti è catastalmente descritta al foglio 26, particelle 399 p, 618 p. e 619 p. per una superficie catastale complessiva di Ha. 0.42.35.



Trattasi del vigneto più datato del fondo, con anno di impianto 1986; presenta forma di allevamento a Guyot, e sesto di impianto di ml. 2,70 (tra le file) x 0,50 (sulla fila), da cui deriva una densità di impianto pari a 7.400 ceppi/ettaro. La palificazione è costituita interamente da pali in cemento precompresso a sezione circolare, come in uso in quel periodo per gli impianti di vigneto. Anche questa parcella di vigneto è dotata di impianto di irrigazione a goccia, in grado di sopperire alle esigenze idriche estive, condizione imprescindibile in questi terreni, per una viticoltura di qualità. E’ opportuno precisare che questa parcella vitata va considerata nella fase produttiva discendente, ipotizzando un necessario rinnovo del vigneto nei prossimi 3-5 anni.

d) Blocco 4.



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Questa porzione di vigneti è catastalmente descritta al foglio 26, particelle 151, 191, 193, 194 e 620. per una superficie catastale complessiva di Ha. 1.14.41.



I vigneti sono stati messi a dimora nell'anno 2012, come si evince dal catasto viticolo aziendale che si allega. Si tratta quindi di un appezzamento con piena potenzialità produttiva, secondo l'ordinaria tecnica viticola riscontrabile nel territorio, che si è potuta accertare, in generale, sull'intero fondo oggetto di valutazione. Il vigneto, come descritto per il blocco 2, è orientato in direzione trasversale rispetto alla linea di massima pendenza del colle, disposto su numerosi terrazzamenti che ospitano 2 file poste a ml. 2,40 fra loro con viti distanziate di ml.0,50. La forma di allevamento, come per tutti i vigneti aziendali è a "Guyot", tipica dei vigneti di impianto recente, con elevata vocazione qualitativa, della zona. Il sesto di impianto medio, tenendo conto di quanto riscontrato in vigneto, risulta di ml. 2,00 x ml. 0,50 sulla fila, con un investimento conseguente di circa 10.000 ceppi ad ettaro. Anche per questo vigneto, si conferma una densità di impianto molto elevata, tipica della viticoltura di qualità, con basse rese di uva per ceppo.

e) Blocco 5.

Questa porzione di vigneti è catastalmente descritta al foglio 26, particelle 148 e 149 per una superficie catastale complessiva di Ha. 0.41.80.

Trattasi di un appezzamento del tutto confrontabile al blocco 2, con anno di impianto 2017 e 2018, ovvero i vigneti più recenti del fondo agricolo in esame. Pertanto, per quanto attiene agli aspetti descrittivi, si rimanda a quanto già indicato per i vigneti del secondo blocco. Tecnicamente il vigneto si trova al secondo anno di vendemmia, ovvero ad inizia della vita produttiva.





2. L'OLIVETO

Sul fondo è presente un piccolo oliveto, che ricade sul mappale 621 (foglio 26 del Comune di Tregnago) per una superficie catastale di mq. 1.715. L'appezzamento conta circa 100 esemplari dell'età stimata di circa 20 anni, verosimilmente appartenenti alle varietà Grignano, Favarol e Pendolino, tipiche della olivicoltura delle valli di Illasi e Mezzane. Il sesto di impianto, in quadrato, risulta di ml. 4 x ml. 4. Sul fondo in esame sono altresì presenti numerosi altri esemplari di olivi, taluni raggruppati in alcune porzioni di terreno marginali per il vigneto, che sommano a circa 100 piante, posti in aree marginali dei vigneti o lungo il perimetro di alcuni appezzamenti. Tenuto conto del sesto di impianto riscontrato in azienda si può ragionevolmente desumere una superficie riconducibile ad oliveto pari a mq. 1.000 circa, che sommati alla superficie che ricade sul mappale 621, portano ad un valore complessivo di mq. 2.715 di oliveto.



3. BOSCO CEDUO – CASTAGNETO ALTO FUSTO – PRATO

Non lontano dai terreni destinati a vigneto, si colloca una porzione destinati a bosco ceduo, castagneto alto fusto, qualche albero da frutto e piccole porzioni di terreni dichiarati incolti produttivi e sterili. Questi terreni, tuttavia, sono collocati nella località "Precastio", che può essere raggiunta scendendo prima nel paese e poi risalendo in auto il versante opposto del medesimo colle (dove trovano collocazione i vigneti aziendali), fino ad incontrare la Via Simoncelli e quindi il bivio per località Precastio.





Catastalmente questa parte del fondo agricolo in capo alla proprietà Cà dei Conti s.r.l., è descritta dai mappali 329, 387, 388, 389, 390, 393, 394, 452, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 466, 467, 468, 469, 546, 550, 596, 597, 598, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, tutti sul foglio 15 del Comune di Tregnago, come rappresentato graficamente nell'immagine che segue.





Questi terreni si presentano come un versante molto irto e scosceso del monte, che scende in un dirupo fino ad incontrare il torrente che scorre nella valle: la superficie catastale è pari ad ettari 6.06.82.

Il pendio è composto da alcune piccole porzioni di terreno con pendenza lieve, in parte a prato/incolto, dove si sono anche sviluppate essenze arbustive (autoctone) e, per la maggior parte della superficie, da terreni molto acclivi, non coltivabili per la loro



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

pendenza e per la matrice rocciosa dominante. Tali superfici, verosimilmente, sono pertanto ricoperte di vegetazione spontanea arborea, ascrivibile alla tipologia “ bosco” in parte ceduo, come da definizione della normativa regionale in materia, con una discreta presenza di alberi di castagno, facenti parte della composizione arborea del bosco in esame. Tuttavia, risulta assai improbabile un’effettiva ceduazione di tale superficie a bosco, proprio in ragione delle difficoltà di accesso alle aree alberate del pendio. Una piccola porzione di questi terreni (circa il 5%), identificata al Fg 15, mappali 457 parte, 781 parte e 782 parte, è stata oggetto di un recente impianto di vigneto, che si trova attualmente nella fase di allevamento, ovvero improduttivo, di cui si è tenuto conto nella fase estimativa, essendo esso descritto nello schedario viticolo aziendale (anno di impianto 2021).

SCELTA DEL METODO DI STIMA

L’aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente stima è il valore di mercato.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all’art 4 comma 1 punto 76, il valore di Mercato come: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*.

Il valore di mercato presenta le seguenti caratteristiche:

- corrispondente ad un prezzo in termini monetari pagabili per il bene in una transazione trattata alle normali condizioni di mercato;
- è riferito ad una determinata data. L’ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell’effettiva valutazione e non in altre passate o future;
- rappresenta il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e dall’acquirente in condizioni di trasparenza del mercato e in assenza di imposizioni che possano forzare la vendita.

La definizione di Valore di Mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Nella stima del valore di mercato è necessario sapere il prezzo pagato per beni che siano simili a quello in stima per ambito territoriale e per scambi avvenuti in un lasso di tempo omogeneo.

Nello specifico, trattandosi di due entità con caratteristiche intrinseche ed estrinseche comuni ad altri terreni della zona, destinati rispettivamente al medesimo tipo di coltura, specializzata per il vigneto e marginale/improduttiva per i mappali destinati a bosco/castagneto/prato/incolto, la valutazione dell'area viene effettuata in attuazione del criterio di stima sintetico-comparativo con beni ubicati nel medesimo territorio.

La coltura assolutamente prevalente, almeno in termini di valutazione estimativa e di redditività dell'azienda agricola, seppur di superficie catastale inferiore fra le 2 destinazioni colturali prevalenti sul fondo in esame, è rappresentata dagli appezzamenti a vigneto, come meglio descritti nel paragrafo che segue.

Il sottoscritto, nella redazione del presente elaborato di perizia, giusto incarico quale ausiliare del CTU nominato, tenendo conto di quanto più sopra precisato, ritiene congruo e opportuno ricorrere alla valutazione utilizzando la stima *MONOPARAMETRICA*: in sintesi, trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile (terreno) oggetto di valutazione.

Sono state comunque rilevate alcune contrattazioni avvenute in tempi recenti, a prezzi conosciuti e per beni simili o assimilabili a quelli in argomento; si sono effettuate specifiche ricerche sui prezzi presso gli operatori immobiliari e presso altri professionisti del settore operanti in zona (Comune di Tregango e limitrofi). Tali riscontri sul territorio hanno permesso di individuare le seguenti fasce di valore:

- Vigneto a Valpolicella in piena produzione sistemati a ritocchino : valore minimo € 200.000,00/ettaro, valore massimo € 250.000,00, con un valore medio pari ad € 225.000,00/ettaro;
- Vigneto a Valpolicella in piena produzione di età maggiore a 30 anni, su terrazzamenti, ovvero con maggiori oneri di gestione (costi colturali per unità di superficie) : valore minimo pari ad € 160.000,00/ettaro, valore massimo di € 190.000,00/ettaro, con un valore medio pari ad € 175.000,00/ettaro. Tale parametro di valore si ritiene attribuibile anche ai vigneti destinati ad uve atte a produrre vini ad indicazione geografica tipica, presenti sul fondo;



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

- Oliveto in produzione con sesto di impianto regolare: valore minimo pari ad € 50.000,00/ettaro, valore massimo di € 80.000,00/ettaro, con un valore medio pari ad € 65.000,00/ettaro.
- Area a bosco non ceduabile/prati non pascolabili: valore minimo pari ad € 10.000,00/ettaro, valore massimo di € 14.000,00/ettaro, con un valore medio pari ad € 12.000,00/ettaro.

Questi importi trovano riscontro nelle indicazioni fornite dagli operatori zionali e da altri organi istituzionali e risulta comprensivo del valore dei diritti di reimpianto dei vigneti e delle specificità dei beni, difficilmente valutabili separatamente, ma di cui il mercato tiene conto.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La valutazione, come da richiesta, riguarda i mappali di proprietà censiti al N.C.T. del comune di Tregango, parte a vigneto, parte ad oliveto e parte destinati ad area boschiva/prati.

La superficie catastale complessiva è di Ha 11.01.82, così riassumibile:

- a) superficie vitata complessiva pari ad Ha 4.94.80, comprensiva anche delle ordinarie superfici di servizio e viabilità interna, del tutto ordinarie rispetto ai parametri medi delle superfici di tare annesse ai vigneti, che consentono pertanto di utilizzare tale dato nella determinazione del valore complessivo (dato allineato con con la superficie agricola aziendale). Tale superficie dev'essere necessariamente ripartita secondo il principio della potenzialità produttiva/denominazione rivendicabile, come segue:
 - superficie atta a produrre vini Valpolicella Doc: Ha 3.76.31
 - $\text{Ha } 3.76.31 \times \text{€ } 225.000,00/\text{ettaro} = \text{€ } 846.697,50$
 - superficie atta a produrre vini Valpolicella Doc, vigneti con oltre 30 anni di vita: $\text{Ha } 0.42.35 \times \text{€ } 175.000,00/\text{ettaro} = \text{€ } 74.112,50$
 - superficie atta a produrre vini IGT Veronese : Ha 0.76.14
 $\text{Ha } 0.76.14 \times \text{€ } 175.000,00/\text{ettaro} = \text{€ } 133.245,00$
- b) ettari 0.27.15 investiti ad olivo (dato catastale sommato alla superficie ricoperta dagli olivi piantumati in zone marginali dei vigneti);



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Ha $0.27.15 \times € 65.000/\text{ettaro} = € 17.647,50$

c) ettari 6.06.82 di bosco/prato, come descritti al punto 3 della presente relazione;

Ha $6.06.82 \times € 12.000,00/\text{ettaro} = € 72.818,40$

Lo scrivente ritiene di aver ben eseguito tutte le procedure di verifica in loco ed analisi post sopralluogo al fine di determinane il più probabile valore di mercato.

Pertanto il sottoscritto dott. agr. Fabio Zenato, in qualità di tecnico incaricato in premessa, indica il valore complessivo del compendio agricolo, sito in Comune di Tregango, in proprietà della società Cà dei Conti s.r.l. agricola composto da vigneti, oliveto, area boschiva e prati, pari ad € 1.144.520,90, arrotondabile ad € 1.145.000,00.

Con la sottoscrizione del presente elaborato peritale, si ritiene di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatomi dal CTU dott. Rossato nella vertenza in oggetto.

Peschiera del Garda, lì 08/10/2021

Il tecnico incaricato dal CTU

Dott. Agr. Fabio Zenato

Allegati:

- a) *Visura camerale Az. Cà dei Conti S.r.l.*
- b) *Piano di utilizzo e schedario viticolo Az. Cà dei Conti s.r.l.;*
- c) *Elenco macchine agricole e attrezzature.*

In data 27/10/2021, il consulente tecnico di parte del Sig. [REDACTED] dott. Matteo Bertani, inviava memoria di osservazioni alla relazione peritale preliminare, redatta dallo scrivente e illustrata nell'incontro del 15/10/2021 presso lo studio del CTU dott. Rossato. Tale elaborato, di seguito brevemente richiamato, si allega alla presente relazione, per completezza di informazione.

Osservazione 1

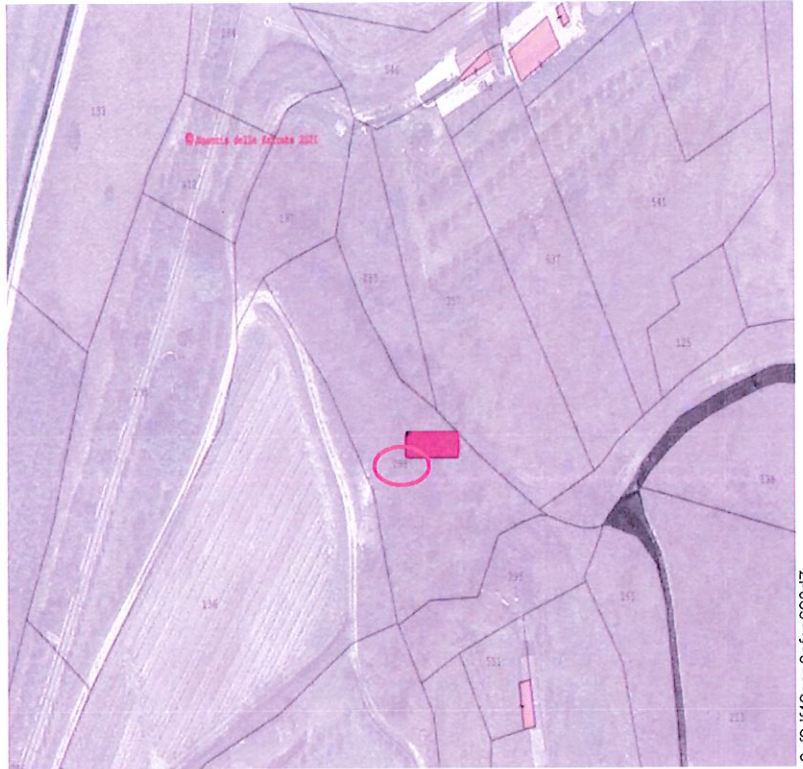
“In via preliminare, si chiarisce che l'area identificata di cui al fg. 27, partt. 44, 45, 46 288 e catastalmente censita a vigneto è in realtà un bosco, molto fitto, come corrispondente d'altronde a quanto risultante dalla fotogrammetrica aerea prodotta dallo stesso consulente”



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Tale osservazione conferma quanto indicato in via preliminare dallo scrivente, sulla base dei riscontri di fotogrammetria e pertanto consente di completare il calcolo estimativo, seguendo i medesimi criteri specificati al paragrafo “Scelta del metodo di stima”.

Catastralmente questa porzione del fondo agricolo in capo alla proprietà Cà dei Conti s.r.l. è descritta al Fig. 27, particelle 44, 45, 46 e 288, identificate nelle immagini che seguono.



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

L'area, come evidenziato dalle ortofoto, risulta totalmente coperta da bosco, per una superficie catastale complessiva di mq. 7.762.

- d) ettari 0.77.62 di bosco/prato, ascrivibili quindi alla tipologia di terreni descritta al punto 3 della presente relazione;

valore unitario € 12.000,00/ ettaro 0.77.62 x € 12.000,00 = € 9.314,40

Tale valore dovrà essere necessariamente sommato a quanto già evidenziato nella relazione in bozza, per ottenere così il valore complessivo del fondo, anche in ragione di quanto emerso durante l'incontro peritale del 15/10/2021.

Osservazione 2

“Ulteriori considerazioni vanno, invece, svolte in merito alla valutazione di alcuni appezzamenti di terreno ed in particolare per ciò che riguarda i vigneti identificati come “blocco 1” a pagina 9 e ss. della bozza di perizia. Rileva giustamente il Dott. Zenato che la collina ove sono situati i vigneti ha una “forte pendenza” (pag. 7); il fatto, d'altronde, è indirettamente confermata dal fatto che i vigneti del c.d. “blocco 4”, contiguo al “blocco 1”, sono invece disposti in terrazzamenti, di modo da consentire la stabilizzazione del terreno. I vigneti di cui al “blocco 1”, invece, sono disposti “a ritocchino” che è una tipologia di piantumazione in cui i vigneti vengono disposti lungo le linee di massima pendenza in senso ortogonale alle curve di livello.....”

A tale osservazione così si risponde: in linea generale, quanto riportato dal tecnico di parte è riferibile alle scelte agronomiche di sistemazione agraria nei terreni collinari, dove l'alternativa alla sistemazione a “rittochino” è rappresentata dalla sistemazione a “girapoggio” ovvero seguendo le linee di livello del colle. Nel caso dei vigneti appartenenti al blocco 1), come più sopra descritti, tale ipotesi agronomica, a parere dello scrivente, non sarebbe stata praticabile per le ragioni che seguono, in ordine di importanza:

- matrice rocciosa del terreno, talvolta assai superficiale, che non avrebbe consentito la realizzazione fisica dei “terrazzamenti” privando del minimo “franco di coltivazione” (suolo esplorabile dalle radici delle piante) su buona parte della superficie coltivabile. E' opportuno precisare che la parte più interna (a Nord) del piano di campagna, in questi casi si ricava per escavazione del suolo (roccia in questo caso) che viene riportato nella porzione più esterna (a Sud) del terrazzamento; tale pratica secondo i principi generali dell'agronomia, si applica dove i terreni garantiscono una valida profondità coltivabile di suolo, non roccioso;



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

- conformazione dell’appezzamento e sue dimensioni; i vigneti di cui al blocco 1) sono organizzati in file che seguono la direzione maggiore della parcella. Si precisa che la lunghezza delle file deve intendersi suddivisa nelle 2 porzioni del blocco 1, come evidenziato nelle immagini da satellite, in ragione della capezzagna intermedia presente in vigneto che limita sensibilmente i possibili fenomeni di ruscellamento/erosione superficiale e permette al tempo stesso di rallentare la velocità dell’acqua in caso di fenomeni piovosi abbondanti. Questa scelta inoltre consente di ottenere la massima superficie di terreno coltivabile sul lotto, che, nell’ipotesi di una sistemazione a terrazzamento (come riscontrato nei vicini blocchi 2 e 4), comporterebbe una più significativa esigenza di capezzagne, aree di manovra e collegamento fra i diversi terrazzamenti, come ben visibili nelle immagini riferite al blocco 2. Tale aspetto risulta sostanziale per definire le economie di gestione dell’intera vita del vigneto, anche in ragione dei tempi di svolta che, necessariamente, su file più corte, aumentano a parità di superficie vitata. In tal senso il blocco 2, dei vigneti, rappresenta la conferma di quanto precisato, essendo le file orientate lungo la direzione maggiore dell’appezzamento, che in questo caso segue le linee di livello del terreno. In sintesi, le file orientate seguendo la direzione maggiore del lotto, diminuiscono a parità di superficie e, con esse, diminuiscono in proporzione i tempi di svolta/manovra fra una fila e la successiva.

Sul medesimo punto, un aspetto molto importante, anche ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, in queste zone, riguarda le difficoltà logistiche e operative dei singoli appezzamenti. Il vigneto descritto al blocco 1), con sistemazione a “rittochino” (quindi con file orientate lungo la linea di pendenza del terreno) rende il vigneto assai meno pericoloso nell’esecuzione delle operazioni colturali con le trattrici, e quindi per gli operatori. Come è noto, infatti, i casi di rovesciamento di mezzi agricoli nel settore primario si verificano quasi esclusivamente in senso trasversale rispetto al pendio.

Da ultimo si evidenzia come tutti questi aspetti, inerenti alla tecnica agronomica, e alla gestione economica dei vigneti, sopra brevemente accennati, sono rilevati anche nel documento, riferito ad altro Comune, che il dott. Bertani ha allegato alla memoria di osservazioni (doc. 1 pag. 34 - Norme PAT 2007 Comune di Illasi - Documento preliminare - par. 8), come qui testualmente si riporta:



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Considerata la enorme importanza della coltivazione viticola di pregio occorrerà, tuttavia, uno sforzo particolare per far sì che tali indicazioni di tutela ambientale non comportino eccessive limitazioni tecnico-agronomiche.

Considerando quanto precisato, lo scrivente ritiene di confermare il valore medio ad ettaro indicato nella bozza di relazione, pari a € 225.000,00/ettaro, senza modificare il valore complessivo dei vigneti descritti al blocco 1, del presente elaborato peritale.

Nel concludere, tenuto conto delle osservazioni pervenute da parte del tecnico nominato dal Sig. [REDACTED] e dei chiarimenti più sopra riportati, il valore complessivo del fondo in esame viene aggiornato come segue:

- *Valore di stima iniziale € 1.144.520,90*
- *Valore della superficie boschiva di cui al punto d) pari ad € 9.314,40*

Valore complessivo dei terreni oggetto di stima, investiti a vigneto, oliveto e bosco/prato:

€ 1.144.520,90 + € 9.314,40 = € 1.153.835,30, **arrotondabili a € 1.150.00,00**

Con la sottoscrizione del presente elaborato peritale, si ritiene di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatomi nella vertenza in oggetto.

Peschiera del Garda, lì 03/11/2021

Il tecnico incaricato dal CTU

Dott. Agr. Fabio Zenato



Allegati:

- *Memoria osservazioni dott. Bertani.*



Dott. Fabio Zenato – Agronomo

Lo scrivente, tenuto conto delle considerazioni emerse nel corso della riunione peritale tenutasi in data 05/11/2021, presso lo studio del CTU Dott. Rossato, e di quanto evidenziato dal tecnico nominato dott. Bertani, ritiene che, in ragione del particolare momento di incertezza del mercato immobiliare, che interessa anche i terreni agricoli, dovuto all'evoluzione della situazione pandemica, si possa applicare un fattore prudenziale al valore di stima calcolato, pari al 2% circa. Com'è noto, infatti, il mercato immobiliare è direttamente correlato alla capacità media di spesa degli investitori, sia nell'ambito residenziale sia in quello produttivo. È verosimile supporre che una possibile evoluzione in positivo dei valori di mercato, sia prevedibile non prima del biennio 2024-2025. Secondo questa precisazione si determina il più probabile valore di mercato del fondo come segue:

€ 1.150.000,00 – 2% = € 1.127.000,00, arrotondabili ad € 1.125.000,00

Con la sottoscrizione del presente elaborato peritale, si ritiene di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatomi nella vertenza in oggetto.

Peschiera del Garda, lì 10/11/2021

Il tecnico incaricato dal CTU

Dott. Agr. Fabio Zenato

A circular professional stamp of the Agronomo profession in Italy, with the text 'CANTIERI AGRONOMI E INDUSTRIA' around the perimeter. Inside the stamp, it reads 'Dott. Zenato Fabio' and 'N. 399'. To the right of the stamp is a handwritten signature in red ink.