



## **Valutazione dell'immobile**

**terreno agricolo ( pascolo )**

**situato in Gargazzone (Bz)**

**via Rio Eschio n. 12**

## 1. Individuazione di bene oggetto di valutazione

La seguente relazione estimativa riguarda un terreno agricolo di coltura pascolo sito nel Comune di Gargazzone (Bz), via Rio Eschio n. 12, in comunione indivisa tra il sig. Venturi Flavio e la sig.ra Pedot Lara, comproprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

L'immobile é identificato dai seguenti dati catastali:

Partita Tavolare C.C. 669 II, Tipo F, Particella 921, Fogli di Mappa 1.2, Coltura Pascolo, Classe 7, Superficie mq 35

## 2. Valutazione sintetica

Nell'analisi valutativa del bene oggetto della presente perizia al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno soffermarsi a sottolineare alcuni concetti di fondamentale rilevanza, primo fra tutti la destinazione d'uso che consente di trovare un valido raffronto nella zona in cui essa è inserita; è ragionevole fondare il criterio di stima sul fatto che il mercato immobiliare offra dei parametri certi cui fare riferimento e pertanto, potendo raffrontare l'immobile in esame con altri già valutati e/o compravenduti anche nelle zone limitrofe, si ritiene appropriato adottare l'analisi di tipo sintetico-comparativa al valore di mercato, rapportata al valore medio di mercato di un bene di natura agricola.

Premesso ciò, i valori unitari sono stati quindi assunti dopo attento esame sulla base dei seguenti criteri:

- consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- verificando pregresse operazioni immobiliari;
- analizzando l'archivio dati dell'agenzia immobiliare;
- consultando i valori agricoli provinciali sviluppati per gli anni precedenti;

Le aree oggetto di stima sono adibite a zone di manovra per le aree di parcheggio nonché come aree cortilizie dei vari fabbricati di cui sono pertinenze dirette; si adotta un valore unitario per abitazione pari a 2.300,00 euro/mq, ridotto al 12% per la destinazione (aree cortilizie pertinenziali); il valore applicato sarà quindi pari a 276,00 euro/mq

Considerando quanto sopra descritto la nostra valutazione per l'intero immobile è di euro:

**9.660,00 (novemilaeseicetosessanta//00).**

La presente perizia è stata redatta da agenzia immobiliare Real Estate Immocity con in Bolzano, in via Dante n. 2

Immocity di Manuela De Gaetanis, con sede a Bolzano, via Penegal n. 18/B, REA n. 229101 CCIAA di Bolzano, part. IVA 03064300217

e

Immocity di Irina Bulat, con sede a Bolzano, via Dante n. 2/A, REA 221432 CCIAA Bolzano, part. IVA 02976520219

Bolzano, 30 novembre 2023

Immocity Real Estate

**IMMOCITY Bolzano**  
di De Gaetanis Manuela  
via Dante n. 2/A - 39100 Bolzano  
tel. 0471 349205 - mail: info@immocitybz.it  
part.IVA 03064300217 - cod. REA BZ229101  
codice univoco W7YVJK9

**IMMOCITY Bolzano**  
di Bulat Irina  
via Dante n. 2/A - 39100 Bolzano  
tel. 0471 348205 - mail: info@immocitybz.it  
part.IVA 02976520219 - cod. REA BZ221432  
codice univoco W7YVJK9