

COMUNE DI SALGAREDA (TV)				
Ragioneria	Prot. n° 6696		Biblioteca	
Tributi	14 GIU 2018		Serv. Sociali	
Segreteria			LL.PP. 8	
Demografici			Urbanistica	
Polizia Mun.	Cat.	Cl.	Fasc.	Ambiente
Messo Com.	Sindaco	Segretario	Attività Prod.	

Spett.le
COMUNE di SALGAREDA
Via Roma n. 111
31040 Salgareda (TV)
c.a. Resp. AREA TECNICA
arch. Gabriele FAVARETTO

rif.to Prot. N.5327 del 17 maggio 2018

Oggetto: Perizia di stima giurata (ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs 50/2016) SUAP per ampliamento attività esistente in zona impropria sita in via Correr a Salgareda.

Il sottoscritto Stefano De Pieri in qualità di tecnico incaricato, in riferimento a vostra richiesta pari oggetto, in allegato trasmette documentazione a complemento incarico.

Fiducioso in un Vostro positivo riscontro coglie l'occasione per porgere

Distinti saluti

Oderzo, li 14.06.2018

Ing. De Pieri Stefano

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA



Procedimento di variante urbanistica al vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, per l'ampliamento di un'attività esistente in zona impropria sita in via Correr.

SALGAREDA (TV)



Indice

1.PREMESSA.....	2
2.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
3.DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE.....	3
4.CATASTO, EDILIZIA ed URBANISTICA.....	6
5.PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE	8
6.STIMA DEL VALORE DI MERCATO	10
7.IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA	12
8.CONCLUSIONE	13

1. PREMESSA

Lo scrivente dott. Stefano De Pieri, iscritto

- all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A3592,
- all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Treviso alla Sezione A settore Pianificazione territoriale n. 3156,
- all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2688,
- all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Treviso al n. 677;
- al Ruolo camerale dei Periti e degli Esperti – D.M. 29.12.1979 C.C.I.A.A. di Treviso - Cat. XXII – sub. 17 N. iscr. 335;
- all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso cat. Industriale N. 351;
- all'Albo dei Periti del Tribunale di Treviso cat. Ingegneria N. 70;
- al RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors, Sezione Italia al n. 1292170;

è stato incaricato dal Comune di Salgareda (Treviso) di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato iniziale e finale del bene Procedimento di variante urbanistica al vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, per l'ampliamento di un'attività esistente in zona impropria sita in via Correr".

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il Comune di Salgareda ha in corso di definizione presso l'ufficio comunale Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) un procedimento di variante urbanistica al vigente Piano di Assetto al Territorio, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160, per l'ampliamento di un'attività esistente in zona impropria sita a Salgareda (TV) in via Correr n. 11-13-17, nei terreni di proprietà della superficie complessiva di m² 22.521,00. L'intervento di ampliamento dell'attività esistente riguarda aree classificate come invariante di interesse ambientale in quanto attraversate da corridoi ecologici, circondati da numerose buffer zones; inoltre nel PI vigente l'area in cui si inserisce l'intervento è di tipo agricolo E3, pertanto l'intervento proposto in contrasto con il Piano degli Interventi, vigente, si configura,



quale variante al Piano degli Interventi vigente, con conseguente corresponsione di un contributo d'interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.T.O. del P.A.T. e dell'art. 5 e seguenti delle N.T.O. del Piano degli Interventi, visto l'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del Dpr 380/2001, il responsabile dell'area tecnica con sua determinazione n. 180 del 17 maggio 2018 Prot. N. 5426 pari data, ha provveduto ad affidare allo scrivente l'incarico professionale di valutazione estimativa dell'aumento di valore di mercato dell'area oggetto di trasformazione urbanistica secondo il procedimento amministrativo citato e la normativa attualmente vigente.

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE

L'azienda oggetto di intervento è sita nel Comune di Salgareda, in via Correr 17 e si estende, a seguito dell'acquisizione delle proprietà confinanti, su una superficie territoriale di circa 20.982 m²; l'ambito oggetto del S.U.A.P. confina ad est e a sud con i terreni dell'azienda agricola "Vigne Correr" mentre a nord è delimitato dalla strada interpodereale che consente l'accesso ai terreni agricoli. Sul lato ovest l'ambito è delimitato dalla strada comunale via Correr sulla quale sono presenti quattro accessi carrai.



Individuazione area d'intervento su ortofoto

L'intervento edilizio comporta la realizzazione di opere strettamente funzionali alla riorganizzazione dell'azienda e al miglioramento della viabilità di accesso consistenti nella realizzazione di nuovi uffici e nuovi spogliatoi mediante la ristrutturazione degli edifici residenziali acquisiti; un nuovo deposito, nuove aree a parcheggio sia per i mezzi pesanti che per i dipendenti e una nuova intersezione in prossimità della Strada Provinciale n.34 Sinistra Piave che consente sia di raggiungere la marca trevigiana che accedere all'autostrada A4 al vicino casello di Noventa di Piave.

L'area è ubicata in un tessuto agricolo a ridosso del rilevato arginale del fiume Piave caratterizzato da vigneti sul lato più interno e terreni a seminativo sul lato golenale più soggetto a fenomeni di esondazione del fiume stesso.

Allo stato attuale, l'accesso all'azienda avviene attraverso via Correr collegata alla Strada Provinciale attraverso due rampe parallele al rilevato arginale di modeste dimensioni che consentono appena il passaggio di un solo veicolo per volta creando seri problemi nell'eventualità di incrocio con altri mezzi. Altra possibilità sarebbe quella di accedere a via Correr da nord, dalla Strada Provinciale n.66, ciò comporterebbe notevoli disagi alle unità residenziali poste lungo la via oltre ad un aumento del traffico pesante in transito nel centro del paese.

Come detto, l'ambito di intervento interessa la riorganizzazione aziendale con ampliamento della cantina di Bosco Malera, ricadente all'interno di zone agricole ma con edifici esistenti che, da punto di vista urbanistico, sono classificati come produttivi in zona impropria

Il progetto, si configura, come elemento di consolidamento e rafforzamento dell'attività produttiva esistente.



PI vigente

Le aree coinvolte dall'ampliamento rientrano all'interno di spazi attualmente destinati dal

Piano degli Interventi vigente (PI) come ambito agricolo (ZTO E3).

Gli immobili esistenti sono invece classificati come attività produttive in sede impropria di cui alla LR 11/87 art. 126 L.R. 61/85.

Gli indirizzi e le scelte strategiche contenute all'interno del PAT classificano l'ambito di intervento come invariante di tipo ambientali. Nello specifico l'immobile dell'attuale cantina e le aree destinate dall'ampliamento sono interessate da "aree di connessione ambientale Buffer Zones". Nella tav. 4 delle trasformabilità l'immobile è classificato come "attività produttiva in sede impropria".

4. CATASTO, EDILIZIA ED URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Salgareda, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

Comune di Salgareda:

- Nuovo Catasto Terreni: Foglio 9

- Particella	29	Ente Urbano		Ha	0.31.00				
- Particella	1131	Ente Urbano		Ha	0.00.75				
- Particella	902	Ente Urbano		Ha	0.26.48				
- Particella	1130	Ente Urbano		Ha	0.00.21				
- Particella	1136	Ente Urbano		Ha	0.02.49				
- Particella	31	Ente Urbano		Ha	1.38.68				
- Particella	1132	Prato	Cl.1	Ha	0.02.04	R.D.	0,94	R.A.	0,53
- Particella	1133	Prato	Cl.1	Ha	0.00.25	R.D.	0,12	R.A.	0,06
- Particella	1134	Sem. Arb.	Cl.1	Ha	0.08.31	R.D.	7,90	R.A.	4,51
- Particella	1135	Sem. Arb.	Cl.1	Ha	0.01.10	R.D.	1,05	R.A.	0,60
- Particella	1137	Prato	Cl.1	Ha	0.01.95	R.D.	0,90	R.A.	0,50
- Particella	1139	Sem. Arb.	Cl.1	Ha	0.07.94	R.D.	7,55	R.A.	4,31
- Particella	544	Sem. Arb.	Cl.1	Ha	0.01.69	R.D.	1,61	R.A.	0,92
- Particella	570	Prato	Cl.1	Ha	0.00.10	R.D.	0,05	R.A.	0,03
- Particella	921	Prato	Cl.1	Ha	0.02.22	R.D.	1,03	R.A.	0,57

Intestazione:

- CASA VINICOLA BOSCO MALERA S.R.L. con sede in Salgareda C.F. 00191530260

Proprietà per 1/1



L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di tre corpi di fabbrica con le loro pertinenze esterne così distinti:

il fabbricato A - Casa Vinicola "Bosco Malera";

il fabbricato B - Edificio residenziale bifamiliare;

il fabbricato C - Edificio residenziale unifamiliare.

La Casa Vinicola "Bosco Malera" è un'azienda che dagli anni '60 ha avuto un continuo processo di crescita che dal punto di vista edilizio si è tradotto in un incremento di spazi per la lavorazione e l'imbottigliamento del vino. Tutto ciò ha comportato l'investimento di ingenti capitali per nuovi macchinari e lo stoccaggio, diventando così un importante punto di riferimento per le aziende consorziate che usufruiscono di questa struttura per l'esportazione del prodotto. Il nucleo originale dell'azienda, costituito dalla casa colonica ed annessa cantina, è stato trasformato in laboratorio di analisi al piano terra e uffici per le vendite al piano superiore.

Gli ambienti destinati alla vinificazione posti nella vecchia cantina sono stati destinati a deposito per l'immagazzinamento del vino proveniente dalle altre aziende consorziate.

In un secondo tempo è stato realizzato il primo ampliamento per l'avviamento dell'attività di imbottigliamento consistente in un capannone con copertura curva. Successivamente è stato realizzato un nuovo ampio ambiente destinato prima a magazzino e in seguito a catena aggiuntiva per l'imbottigliamento. Contemporaneamente sono stati realizzati gli spogliatoi per il personale utilizzati dai dipendenti.

Nel 1994 è stato realizzato un nuovo magazzino sulla parte retrostante del reparto di imbottigliamento di circa 350 m². Infine, a seguito del forte incremento dell'attività, è stato realizzato un nuovo deposito con scivolo e bocche di carico per la spedizione del prodotto finito. Col passare degli anni, e l'aumento della produzione, sono stati installati sull'area esterna a ridosso di via Correr serbatoi in acciaio per lo stoccaggio del vino in attesa di essere inviato alle linee di imbottigliamento.

I fabbricati costituenti il nucleo originario sono stati realizzati con pareti in laterizio, solai interpiano in legno, copertura in elementi lignei e manto di copertura in coppi. Sono individuabili dalla caratteristica copertura a falde con cornice di gronda.

Tutti gli ampliamenti del reparto produttivo e deposito sono stati realizzati con strutture portanti in profili di acciaio e capriate reticolari metalliche a supporto della copertura. Il tamponamento delle pareti perimetrali è realizzato con pannelli tipo monopanel a tutt'altezza che si ergono fino a quota del colmo di copertura mascherando prospetticamente le falde dei capannoni. Il manto di copertura è realizzato in lamiera grecata posta in opera sull'orditura secondaria che collega le varie capriate.





Per realizzare l'ampliamento dell'attività, la proprietà ha acquistato un'area in cui insistono, tra l'altro, due edifici a destinazione residenziale che, come detto in precedenza, saranno riconvertiti allo scopo di utilizzarli al servizio della produzione.

Il fabbricato B si sviluppa su piani sfalsati con un blocco centrale costituito da una porzione rialzata e dei locali seminterrati; il fabbricato C si sviluppa su un unico piano con accesso a una zona sottotetto nella parte centrale dell'edificio. Questi edifici, realizzati con muratura portante e copertura a falde con manto in coppi, saranno inglobati all'azienda mediante il riuso degli spazi interni, apportando solo lievi modifiche al distributivo.

Il progetto edilizio si sviluppa in quattro distinte fasi connesse tra loro:

- a) la costruzione del nuovo deposito;
- b) la ristrutturazione degli spazi interni dell'area di produzione;
- c) la trasformazione del fabbricato residenziale più grande in spogliatoi ed uffici;
- d) la risistemazione degli spazi esterni.

Il nuovo deposito sarà un unico ambiente di circa 3.000 m² compartimento mediante l'installazione di portoni REI al fine di garantire la sicurezza contro incendio.

Le strutture di fondazione saranno costituite da 24 plinti gettati in opera collegati tra loro da travi in calcestruzzo; il pavimento sarà di tipo industriale in calcestruzzo con spolvero al quarzo tale da consentire un'agevole movimentazione delle merci con i muletti elettrici attualmente impiegati. I pilastri saranno in calcestruzzo e avranno un'altezza d'imposta sotto trave di 6,00 ml. La copertura sarà del tipo a doppia falda, realizzando tre tese parallele che termineranno con un porticato esterno a protezione degli eventuali mezzi in sosta per il carico laterale della merce. L'orditura del tetto sarà costituita da travi di legno lamellare a sezione variabile poste in opera sulle travi longitudinali posizionate sopra i pilastri. Sopra le travi sarà realizzata l'orditura secondaria e i controventi sempre in legno.

Nella falda più ad est saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da reimpiegare nel ciclo produttivo dell'azienda rendendola in questo modo, più ecosostenibile.

Le pareti perimetrali saranno composte da un basamento in calcestruzzo con altezza di a mt 1,00, atto a contenere eventuali urti nelle fasi di movimentazione del materiale, e un tamponamento superiore costituito da monopanel dello spessore di cm 15. Le pareti perimetrali si estenderanno fino alla quota di circa 7,00 ml, in allineamento con i fabbricati già realizzati.

Ricapitolando

L'intervento in progetto interessa un'attività produttiva in zona impropria e costituisce variante al P.A.T. e P.I. in quanto il P.A.T. consente per tali attività esclusivamente gli ampliamenti fino

all'80% per cento della superficie coperta esistente e comunque non superiori a 1.000 m².
mentre l'ampliamento in progetto è di 3635,24 m².

L'area in cui insiste l'edificio è classificata dal P.A.T. come un ambito di "invariante di natura ambientale": AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) e, pertanto, andando ad intervenire su un'invariante, l'intervento si configura come variante al PAI.

L'intervento di ampliamento dell'attività esistente ricade, inoltre, in base alle previsioni del P.I. vigente, in una "Z.T.O, E3 agricola", ossia in un ambito in cui non è consentito l'insediamento di tale attività per cui l'intervento proposto risulta in contrasto con il P.I, vigente.

L'azienda, a seguito dell'acquisizione dei due fabbricati residenziali si estende su una superficie di 22.521 m² ed il progetto in particolare consiste nelle seguenti opere:

- Cambio di destinazione d'uso del fabbricato denominato B nelle tavole progettuali in spogliatoi per i dipendenti, servizi igienici, locale pausa, sala riunioni e uffici;
- Ampliamento dell'edificio esistente con la costruzione di un nuovo deposito;
- Opere interne nell'edificio esistente per riorganizzare gli spazi della produzione;
- Risistemazione degli spazi esterni con la riorganizzazione dei percorsi degli automezzi in entrata e in uscita con creazione nuovi stalli di sosta per gli automezzi pesanti e un nuovo parcheggio per i dipendenti di circa 30 nuovi stalli;
- Ricollocazione degli impianti di azoto e di gpl e realizzazione di nuovo impianto antincendio;
- Realizzazione di rete di smaltimento delle acque meteoriche e di vasca di laminazione di 900 mc;
- Modifica delle rampe di accesso dalla Strada Provinciale SP34.

Si riportano i seguenti dati significativi del progetto in parola:

Superficie fondiaria insediamento originario:	m ²	13.868
Superficie coperta stato di fatto:	m ²	5.870
Superficie fondiaria intervento:	m ²	22.521
Superficie in ampliamento:	m ²	3.635
altezza ampliamento in progetto;	m	7,00
Superficie impermeabile stato di fatto:	m ²	7.954
Superficie impermeabile stato di progetto:	m ²	9.763

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 13, punto 42 delle Norme Tecniche del PAT vigente "*non costituisce variante al PAT la procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 8 del D.P.R. n. 160/210 e successive modificazioni, finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti ...*".

Si evidenzia, altresì, che, ai sensi della lettera e) punto 3, dell'art. 16 delle N.T.A. del P.A.T.



vigente *“Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.”*

Le Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, ai fini della determinazione del “PLUS VALORE”, prevedono inoltre che esso è *“definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.*

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata sulla base dei seguenti parametri:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica;*
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione;*
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica.*

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore;”.*

Omissis...

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo di questi parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Omissis...

Il valore finale di mercato del bene trasformato sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

5. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE



Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”*.

La previsione che, si sottolinea, ha carattere legislativo (e non regolamentare) codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari” come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il dato certo è che rispetto agli oneri di urbanizzazione che, come è noto, sono determinati al momento del rilascio del permesso di costruire, il *“maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”* attiene ad una decisione pianificatoria che precede lo stesso.

Inoltre, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati e dovuti in base al carico urbanistico che determina l'intervento mentre, come espressamente previsto nella norma in commento, il *“maggior valore”* è corrisposto sotto forma di *“contributo straordinario”* nei soli casi in cui lo stesso sia conseguente ad una variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso.

E', quindi, evidente che tale *“contributo straordinario”* sia aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione e si va ad aggiungere nei casi in cui a monte dell'intervento vi sia una



determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale altrimenti saremo in presenza di una mera imposizione aggiuntiva.

Per quanto attiene al concetto di " valore finale di mercato del bene trasformato" la letteratura scientifica e tecnica relativa alla valutazione degli "immobili ordinari", ovvero quelli che normalmente hanno un mercato economico, riconosce diversi valori che possono essere articolati in tre fondamentali categorie:

- il valore di mercato;
- i valori legati al costo;
- i valori derivati dai valori di mercato e di costo.

Va da sé che nell'ambito di una cessione od acquisto bonario il più probabile valore di mercato rappresenterebbe il limite minimo sotto il quale il proprietario del bene non sarebbe disposto a scendere in una ipotetica vendita.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) 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 e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO FINALE

Nel dettaglio la variante al PAT consiste nella modifica delle "Trasformabilità", includendo all'interno di un perimetro definito "Ambito SUAP" le aree oggetto di intervento.

Allo stesso modo, la variante al PI consiste nell'individuazione di un perimetro definito "Ambito SUAP" le aree oggetto di intervento. Ciò non comporta la variazione della destinazione d'uso delle ZTO, ovvero, le aree mantengono la destinazione d'uso di Zona agricola di tipo "E3".

In ultima analisi la trasformazione richiesta consiste essenzialmente in un ampliamento volumetrico per una superficie pari a m² 3.635 alla quale ben può ricollegarsi una nuova capacità edificatoria corrispondente un'area edificabile di tipo "D" per equivalenza urbanistica.

Il mercato delle aree edificabili in Salgareda, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del “valore di trasformazione”, che individua il valore di mercato dell’area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L’algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

dove:

- Vu è il valore unitario di mercato dell’area oggetto di stima;
- Ved è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull’area stessa;
- r è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- P è il profitto del promotore dell’intervento immobiliare;
- K è l’insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- m è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di Vu , ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

I principali listini e osservatori immobiliari consultati (Consulente Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa) non censiscono il valore dei fabbricati industriali in Salgareda.

L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale (R1 Extraurbana/Zona agricola case sparse) nel cui perimetro ricade il comprensorio industriale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

- Capannoni industriali, tipologia “ottimo”, da 240 a 300 €/ m²;
- Capannoni tipici, tipologia “normale”, da 205 a 240 €/ m².





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: SALGAREDA

Fascia/zona: Extraurbana ZONA AGRICOLA. CASE SPARSE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	240	300	L	1.4	1.9	L
Capannoni tipici	Ottimo	205	240	L	1.2	1.6	L
Laboratori	Ottimo	270	310	L	1.4	1.9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in "normale od ottimo" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».

Poiché l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua per tutte le microzone catastali solo quotazioni con tipologia "ottimo" è da ritenere che comunque le stesse abbraccino un range di opifici di una certa età, per una parte sicuramente datata.

Quindi, è possibile risalire al valore equiparabile al nuovo incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Capannoni industriali, tipologia "ottimo", da 312,00 a 390,00 €/ m²;
- Capannoni tipici, tipologia "ottimo", da 266,50 a 312,00 €/ m².

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area in esame, ammonta a 500,00 €/ m².

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (50,00 €/m²), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in

senso stretto che è ipotizzabile in base ai costi parametrici del prezziario regionale dei lavori pubblici del Veneto 2017 per capannoni di grandi dimensioni pari a 290 €/m²), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (5% del costo di costruzione pari a 15,00 €/m²), nonché gli oneri concessori comunali e di urbanizzazione, e le spese varie, valutabili in 16,00 €/m². Il costo di produzione ammonta complessivamente a 321,00 €/ m² circa.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%, avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^n - K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 500,00 / 1,045^2 - 50,00 / 1,045^2 - 321,00 / 1,045 = \text{€/m}^2 104,90$$

Di conseguenza il valore finale della potenzialità edificatoria post intervento risulta essere pari a $\text{€/m}^2 104,90 \times \text{m}^2 3.635 = \text{€ } 381.311,50$

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO INIZIALE

Con atto di compravendita del 27 marzo 2018 del notaio dr.ssa Benedetta Bordieri di Mestre N. 6644 di rep. e N. 5914 di Raccolta, registrato a Venezia l'11 aprile 2014, la società CASA VINICOLA BOSCO MALERA S.R.L. ha acquisito la particelle 1130-1132-1133-1134-1135 di complessivi m² 1.191 per il prezzo dichiarato complessivo di € 27.740,00 pari a €/m² 23,29. Ritenendo congruo il valore, anche in base alle indicazioni del P.A.T.-P.I. il valore iniziale della potenzialità edificatoria risulta essere:

$$\text{m}^2 3.635 / 0,422 (Rc) \times \text{€/m}^2 23,29 = \text{€ } 200.614,10$$

8. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e progettuale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;

- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.

9. CONCLUSIONE

Con la presente perizia tecnico-estimativa il sottoscritto DE PIERI STEFANO nato a Venezia (VE) il 30 gennaio 1971 C.F. DPRSFN71A30L736N dichiara che il più probabile plus-valore dell'area post trasformazione urbanistica sita nel Comune di Salgareda e nella presente perizia di stima individuato, all'attualità e nello stato in cui si trova, è stato determinato nell'importo di:

$381.311,50 - 200.614,10 = € 180.697,50 \approx € 181.000,00$ (centottantantunmila/00 Euro).

Oderzo, lì 11 giugno 2018

Il Perito





UFFICIO del GIUDICE di PACE di SAN DONA' DI PIAVE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Reg. N. CRON. 806/18

L'anno duemiladiciotto addì 14 del mese di giugno ad ore 9.45
nella Cancelleria del su intestato Ufficio, avanti al Funzionario Giudiziario
CANCELLIERE ANNALIA PETTENÓ sottoscritto, è personalmente comparso DE
PIERI STEFANO nato il 30 gennaio 1971 a Venezia, residente a Motta di Livenza (TV) via
Fornace n. 3 C.F. DPRSFN71A30L736N identificato con carta d'identità n. AT3841965
rilasciata dal Sindaco del Comune di Motta di Livenza (TV) in data 2 agosto 2011 che fa
richiesta di asseverare con giuramento la su estesa perizia che precede.

Indi, previa ammonizione ex art. 483 c.p. *della responsabilità che col giuramento stesso
assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI
AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”

Letto, confermato, sottoscritto.

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL CANCELLIERE
Annalia Pettenó

* Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

N.B.: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità e il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.