

## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

PIANO di RECUPERO ai sensi della L. 457/1978 PER IL RIORDINO E  
COMPLETAMENTO DELL'AMBITO "PUA 1" DELLA Z.T.I.O. PRODUTTIVO  
CONVENZIONATO CONFERMATO N. 4.1 ditta NEWPONT SRL

SALGAREDA (TV)

---



## 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 interessato dal Piano di Recupero ai sensi della L. 457/1978 per il riordino e completamento dell'ambito "PUA 1" della Z.T.I.O. produttivo convenzionato confermato N. 4.1 in comune di Salgareda ditta Newpont srl.

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 Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978 per il riordino e completamento dell'ambito di intervento unitario individuato come "PUA 1" della Z.T.I.O. produttivo convenzionato confermato n. 4.1 interessante una superficie complessiva oggetto di trasformazione urbanistica di m<sup>2</sup> 37.895, per l'ampliamento di un'attività esistente in via delle Industrie, all'interno di un maggior ambito di intervento della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 229.510,00.

L'intervento di ampliamento dell'attività esistente riguarda aree ricadenti precedentemente quale ambito trasformabile di PAT e produttivo di PRG non inserito nel PAT come consolidato e successivamente confermando con D.C.C. n. 19 del 21.11.2018 la 3<sup>a</sup> Variante al P.I. 2015-2019 la "ZONA a TESSUTO INEDITIVO OMOGENEO Produttivo Convenzionato





Confermato" n. 4.1, pertanto l'intervento proposto, si configura, quale variante al primo Piano degli Interventi, 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. 149 del 12 aprile 2019 Prot. N. 4669 pari data, ha provveduto ad affidare allo scrivente l'incarico professionale di valutazione estimativa del valore di mercato iniziale e finale dell'area oggetto di trasformazione urbanistica secondo il procedimento amministrativo citato e la normativa attualmente vigente.

### **3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE**

Nella parte dell'ambito oggetto di PUA di proprietà di Newpont S.r.l., è legittimamente insediata, a far data dal 1968, un'azienda manifatturiera produttrice di componenti per mobili, Società 3B s.p.a., che esporta i propri prodotti in tutto il mondo annoverando tra la propria clientela primarie aziende internazionali e distributori del settore.

L'originario insediamento si è negli anni progressivamente ampliato, fino a raggiungere le attuali dimensioni dell'edificazione esistente che presenta una superficie coperta complessiva di mq. 112.682,39, per far fronte alla necessità di organizzare il lay-out aziendale in maniera efficiente ed economicamente competitiva, in funzione principalmente dall'innovazione tecnologica e dallo sviluppo dell'attività.



In particolare, nell'anno 2014, e più precisamente in data 13.08.2014, è stata presentata S.C.I.A per la sistemazione/modifica di un parcheggio esistente, e successivamente una richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di n.2 capannoni, la trasformazione di n.2 tendostrutture in provvisorio, e la demolizione di alcuni fabbricati esistenti; il relativo titolo edilizio è stato rilasciato in data 9.12.2014 (P.d.C. 16/2014).

A fronte della necessità di reperire ulteriori spazi produttivi, è stata quindi attivata procedura di Variante allo Strumento Urbanistico comunale tramite Suap; procedura conclusa con il rilascio di Permesso di Costruire n.021/2015 del 16.03.2015.

In data 29.07.2015 è stata poi presentata SCIA relativamente a taluni fabbricati, per lievi modifiche di assestamento, e successivamente, in data 21.09.2015, una ulteriore analoga SCIA per altro fabbricato.

In data 31.03.2016. è stata rilasciata agibilità parziale dei fabbricati sopracitati, mentre in data 27.11.2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in SANATORIA (n. 2018/027) in Variante ad alcuni fabbricati assentiti con il predetto P.d.C. n.021/2015.

E' in corso di approvazione un permesso di costruire per parziale chiusura perimetrale tettoia, realizzazione buca di carico e nuovo blocco bagni, richiesto in data 30.11.2018 tramite Suap.

In esecuzione del PDC conclusivo della procedura di Suap del 2015, sono state infine eseguite importanti opere di sistemazione/mitigazione idraulica ed ambientale, di sistemazione/razionalizzazione della viabilità interna, e di integrazione della rete dei sottoservizi serventi l'insediamento produttivo.

Il vigente piano degli interventi assoggetta la trasformazione del compendio immobiliare compreso nell'ambito di interesse, a Piano urbanistico Attuativo; il PI non specifica, peraltro, se il PUA debba essere di iniziativa privata o pubblica né a quale tipologia di strumento attuativo, tra quelli elencati dall'art'19 L.R. 11/2004, si debba fare ricorso.

Valutate le peculiarità dell'ambito - che comprende in parte aree libere ma per la maggior parte aree già parzialmente urbanizzate ed interessate da un'edificazione che si è stratificata nel tempo - nonché tenuto conto della necessità di procedere ad interventi di razionalizzazione e definitivo completamento delle infrastrutture esistenti (eseguite, principalmente, in attuazione del Suap 2015), di messa in sicurezza e tutela idraulica e ambientale, oltretutto di razionalizzazione della viabilità dell'ambito, già nel vigore del PI approvato nel 2016 (ossia ancor prima dell'approvazione della Variante n. 3 allo stesso, intervenuta nel novembre 2018) l'Amministrazione ha ritenuto che lo strumento maggiormente rispondente a disciplinare l'attuazione delle previsioni generali sia il piano di Recupero di cui alla L. 457/1978, espressamente richiamato dall'art. 19, co. 1 lett. d) della L.R. 11/2004.

Con DCC n. 28 del 03.11.2016 (e successiva DCC n.4 del 23.04.2018) il Comune ha infatti delimitato il perimetro del PUA quale ambito soggetto a Piano di Recupero, stabilendo che i soggetti proprietari delle aree in esso ricomprese *"potranno presentare un piano attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'ambito"*.

Poiché porzione dell'ambito di piano è attraversata da canale consortile, in data 23.11.2017 la società Newpont ha inoltre richiesto parere di compatibilità idraulica al consorzio di Bonifica Piave per lo spostamento di un tratto dello stesso (la relativa area di sedime è destinata alle future costruzioni) lungo il confine nord del compendio.

Con nota prot. 0001642 del 30.01.2018, il consorzio di Bonifica Piave ha espresso parere favorevole su tale istanza.

Il progetto di Piano di Recupero si propone di implementare ulteriormente nonché completare definitivamente le dotazioni infrastrutturali (mediante opere di messa in sicurezza idrogeologica, di accessibilità veicolare, di viabilità interna, di mitigazione ambientale, di dotazione di sottoservizi) e l'edificazione produttiva (mediante realizzazione della superficie coperta aggiuntiva prescritta dal PI) esistenti all'interno dell'ambito, razionalizzando definitivamente il tutto con un unico unitario intervento.

La scheda specifica della Tabella di Normativa indica quali parametri planivolumetrici di

riferimento la St (di mq 229.510, su base), ed un indice di copertura pari allo 0,60 della St.

La SC di nuova edificazione prevista dalla strumentazione urbanistica generale per il completamento edilizio del nuovo ambito trasformato, è pari a mq 37.895,00 x 0,60 = mq 22.737,00.

Il progetto di piano prevede lo sviluppo di tale nuova edificazione in continuità con i fabbricati esistenti; e ciò necessariamente, in relazione alla conformazione dell'ambito nonché alla collocazione dell'edificazione ed infrastrutturazione già in atto.

#### 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 sola proprietà oggetto di trasformazione risulta censita con i seguenti identificativi:

Comune di Salgareda:

- Nuovo Catasto Terreni: Foglio 7

- Particella	383p	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.60.26	R.D.	32,17	R.A.	20,23
- Particella	385	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.06.74	R.D.	3,60	R.A.	2,26
- Particella	64	Seminativo	Cl.4	Ha 1.56.07	R.D.	63,27	R.A.	44,33
- Particella	414p	Seminativo	Cl.4	Ha 0.42.20	R.D.	43,13	R.A.	27,24
- Particella	412p	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.16.35	R.D.	8,73	R.A.	5,49
- Particella	391	Seminativo	Cl.4	Ha 0.31.86	R.D.	32,56	R.A.	20,57
- Particella	388	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.51.57	R.D.	27,53	R.A.	17,31
- Particella	384p	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.06.59	R.D.	2,63	R.A.	1,65
- Particella	390	Vigneto	Cl.U	Ha 0.04.32	R.D.	4,42	R.A.	2,79
- Particella	387	Sem. Arb.	Cl.3	Ha 0.04.66	R.D.	2,49	R.A.	1,56

Intestazione:

per le particelle 383 e 385

- NEWPONT S.R.L. con sede in Salgareda C.F. 02164980266 Proprietà per 1/1

per le particelle 64, 414, 412, 391, 388

- BOTTEGA ANTONIO nato a ERACLEA (VE) il 20/04/1955 C.F. BTTNTN55D20D415X  
Proprietà per 40/1800

- BOTTEGA EGIDIA nata a SALGAREDA (TV) il 26/06/1950 C.F.  
BTTGDE50H66H706K Proprietà per 40/1800

- BOTTEGA ENRICHETTA nata a ERACLEA (VE) il 21/04/1952 C.F. BTTNCH52D61D415I Proprietà per 40/1800
  - BOTTEGA MARINO nato a SALGAREDA (TV) il 25/09/1958 C.F. BTTMRN58P25H706O Proprietà per 100/1800
  - BOTTEGA PAOLA nata a SALGAREDA (TV) il 12/11/1960 C.F. BTTPLA60S52H706Y Proprietà per 40/1800
  - BOTTEGA SILVANO nato a SALGAREDA (TV) il 29/09/1955 C.F. BTTSVN55P29H706B Proprietà per 100/1800
  - BOTTEGA TERESA nata a ERACLEA (VE) il 20/11/1957 C.F. BTTTRS57S60D415N Proprietà per 40/1800
  - BOTTEGA TIZIANO nato a SALGAREDA (TV) il 01/09/1933 C.F. BTTTZN33P01H706K Proprietà per 1400/1800
- per le particelle 384, 390 e 387
- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO C.F. 80207790587 Proprietà per 1/1

Si evidenzia, 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 (ARTT. 5.1 e 5.1.1), ai fini della determinazione del "PLUS VALORE", prevedono inoltre che

#### **5.1 - Modalità operative:**

*Gli ambiti assoggettati, attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.*

*L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art.32 della L.R. n.11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile da localizzare nell'ambito territoriale determinato dal Comune.*

*Il plus-valore 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.*

### **5.1.1 – Determinazione del plus-valore**

*La determinazione del plus-valore dovrà, pertanto, essere operata sulla base dei seguenti parametri:*

*Il valore iniziale degli immobili è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).*

*Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,*

- la localizzazione territoriale,*
- la vicinanza al centro abitato,*
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,*
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,*
- le caratteristiche stesse degli immobili,*
- eventuali vincoli, ecc.*

*Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:*

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),*
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),*
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi.*

*I costi di demolizione / sistemazione dell'area saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.*

*I costi di costruzione riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.*



*Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.*

*Le spese tecniche sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.*

*Gli oneri finanziari: Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.*

*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.*

*La quota del plus-valore da corrispondere al Comune non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso.*

*Tale quota si intende raggiunta anche nel caso vengano semplicemente cedute al Comune le seguenti aree (purché sia raggiunta una cessione complessiva almeno pari al 60% della superficie territoriale interessata all'intervento):*

- aree destinate alle OO. di Urbanizzazione primaria e secondaria (strade – standard);*
- aree necessarie a garantire la mitigazione ambientale ed idraulica.*

*La determinazione del plus-valore può essere riassunta dalla seguente tabella:*

**TABELLA A**

1		Valore iniziale degli immobili
	1.a	– valore iniziale dell'area
	1.b	– valore degli eventuali fabbricati esistenti
2		Costi per la trasformazione urbanistica:
	2.a	– costi demolizioni / sistemazione area
	2.b	– costi delle opere di urbanizzazione
	2.c	– spese tecniche (max. 7% di 2.b)
	2.d	– oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari)
	2.e	– oneri finanziari
3		Valore finale di mercato del bene trasformato
4		Plus-valore: 3 - (1+2)
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 60% di 4)

**CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Art.16 – 4d-ter DPR 380/2001)**

*La corresponsione della quota perequativa così derivante dall'applicazione delle norme del presente articolo, assorbe la quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o*



*immobili in variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso (c.d. "contributo straordinario") di cui all'art. 16/4 d-ter del DPR 380/2001.*

## **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.

Al fine di addivenire ad una congrua determinazione del “plus-valore” previsto dai vigenti strumenti urbanistici locali non si possono trascurare i seguenti elementi:

- Ambito di applicazione delle perequazione urbanistica;
  - Individuazione degli standards urbanistici necessari a definire edificabile un’area;
  - Definizione di area fabbricabile, valore di mercato, valore commerciale, valore iniziale;
- 1) Ambito di applicazione delle perequazione urbanistica

L’art. 5 delle N.T.A. prevede che *gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal P.I. sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell’art.35 della L.R. n.11/2004.*

Di poi tra gli ambiti individuati dal P.I. assoggettati a perequazione urbanistica sono ricompresi:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi conseguenti all’applicazione dello “Sportello Unico Attività Produttive” (S.U.A.P.) ex L.R. 55/2012;

In considerazione che le N.T.O. prevedono che Il plus-valore deve essere *conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d’uso attribuite dal PI*, è pacifico che essendo l’attuale ambito Z.T.I.O. 4.1 soggetto nel suo complesso al PUA 1 – individuato come Piano di Recupero ai sensi della L.N. 457/78 – ma al contempo per la maggior parte oggetto già di SUAP di cui al PdC 02/2015 del 16.03.2015 con relativa perequazione già realizzata in opere e in conguaglio monetario, visto le carature urbanistiche previste sia dal previgente P.R.G. che successivamente dal P.I. e ss.vv., l’unica porzione oggetto di diversa potenzialità edificatoria risulta quella in precedenza descritta con la nascita del plus-valore che gli compete.

Lo scrivente ritiene comunque che all’interno di questa nuova area edificabile, una porzione debba essere considerata non modificata dal punto di vista della suscettività edilizia e quindi stralciata dal calcolo del plus-valore: ovvero quell’area di circa m<sup>2</sup> 13.152,00 già individuati dal previgente P.R.G. come Z.T.O. D1a industria e artigianato di produzione – completamento, riconfermata successivamente nel P.I. come Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo Produttivo Convenzionato Confermato.



La considerazione della necessità del piano attuativo anche nel precedente Strumento Urbanistico Generale, porta a ricordare che secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza amministrativa, la zona si deve considerare completamente urbanizzata quando risulta compiutamente e definitivamente collegata e integrata con già esistenti opere di urbanizzazione (strade, servizi, piazze, giardini); la valutazione della congruità del grado di urbanizzazione spetta unicamente al comune e in ogni caso un'area può essere considerata suscettibile di edificazione anche in assenza dello strumento attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e, quindi, allorché la zona sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici (ex multis Consiglio Stato, sez. IV, 10 giugno 2010, n. 3699).

Cosa certamente non valevole per l'area in questione.

2) Individuazione degli standards urbanistici necessari a definire edificabile un'area.

L'attività edificatoria è soggetta al controllo delle pubbliche autorità.

Ai sensi dell'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, intitolata «Norme per la edificabilità dei suoli» (GURI n. 27 del 29 gennaio 1977; in prosieguo: la «legge n. 10/77»), *«ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco».*

Ai sensi dell'art. 3 della medesima legge, intitolato *«Contributo per il rilascio della concessione»*, *«la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione»* (in prosieguo: il «contributo per gli oneri di urbanizzazione»).

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione viene corrisposto al Comune all'atto del rilascio della concessione. Tuttavia, ai sensi dell'art. 11, primo comma, della legge n. 10/77, *«a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune».*

A norma dell'art. 4, primo comma, della legge 29 settembre 1964, n. 847, intitolata «Autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167», come modificata dall'art. 44 della legge 22 gennaio 1971, n. 865, e dall'art. 17 della legge 11 marzo 1988, n. 67 (in prosieguo: la «legge n. 847/64»), costituiscono opere di urbanizzazione primaria le strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, le reti idriche, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica, nonché gli spazi di verde attrezzato.

A norma dell'art. 4, secondo comma, della medesima legge, costituiscono opere di urbanizzazione secondaria gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, nonché le aree verdi di quartiere.

Disposizioni analoghe a quelle dell'art. 11, primo comma, della legge n. 10/77, benché soltanto in relazione alle opere di urbanizzazione primaria, erano già contenute nell'art. 31, quarto comma, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 (GURI n. 244 del 17 agosto 1942), nel testo introdotto dalla legge ponte 6 agosto 1967, n. 765 (in prosieguo: la «legge n. 1150/42»), ove si dispone che *«la concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza»*.

Per quanto più specificamente attiene alla realizzazione coordinata di un complesso di opere mediante un piano di lottizzazione, ipotesi questa corrispondente alla fattispecie presente, l'art. 28, quinto comma, della legge n. 1150/42 prevede a questo proposito:

*«L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:*

- 1) (...) *la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2*
- 2) *l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;»*

Quanto alla normativa regionale, l'Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi – della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004) e ss.mm.ii., in proseguo prevede che: *«3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a: ...b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;... 5. Il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.»*



Per contro, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da un piano urbanistico attuativo è disciplinata dall'art. 32 della medesima legge regionale: «1. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico. 2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37.

3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2.»

Premesso ciò di conseguenza, anche ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. h) della citata legge regionale le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale. L'articolo 4 della legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della legge 865 del 22.10.1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del DPR 380 del 6.06.2001, che così le elenca:

• **opere di urbanizzazione primaria**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

• **opere di urbanizzazione secondaria**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;



i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

Tale articolazione è stata ulteriormente esplicitata con D.G.R. n. 2705 del 24.05.1983 di approvazione della "Grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici" che, alla tav. 9, abbina una determinata simbologia ad ogni opera di urbanizzazione, di servizi e di impianti di interesse comune.

In ultima analisi per verificare se gli standards urbanistici siano idonei a soddisfare la qualità urbana, devono tradursi nella realizzazione di opere ed aree per servizi che siano: accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione, evitando quindi di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali.

Passando quindi alla disamina delle opere di urbanizzazione primaria, tra queste sono da ricondurre sicuramente le opere "essenziali e necessarie" per assicurare una adeguata urbanizzazione degli insediamenti e che ne assicurano la funzionalità e la qualità igienicosanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, ma a queste, sono senz'altro da ricondurre quale specificazione delle prime, le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Quindi sono parimenti da ritenere "essenziali e necessarie" anche le seguenti categorie di opere:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione primaria, devono essere in grado quindi di rispondere alle reali esigenze della collettività in quanto soddisfano i criteri di accessibilità, fruibilità adeguatezza tecnologica e semplicità di gestione, al fine del raggiungimento della dotazione di aree per

servizi adeguate alle concrete esigenze della collettività.

Ricordando la sentenza della Corte di Giustizia U.E., 21/7/2001 nella causa C-399/98, caso "Bicocca" *le opere di urbanizzazione menzionate all'art. 4 della legge n. 847/1964 possono ben costituire opere pubbliche in senso stretto, da un lato, a motivo della loro idoneità funzionale a soddisfare le esigenze di urbanizzazione non limitate al semplice insediamento individuale e, dall'altro, a motivo del fatto che l'Amministrazione competente ha il pieno controllo di tali opere, in forza di un titolo giuridico che ne assicura alla stessa la disponibilità al fine di garantire la fruizione collettiva da parte di tutti gli utenti della zona. Tali elementi sono importanti in quanto confermano la destinazione pubblica impressa, sin dall'origine, alle opere da realizzare. ...*

Quindi con il termine *opere di urbanizzazione* si indica l'insieme delle attrezzature necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

"Urbanizzare" un territorio significa realizzare le opere necessarie affinché esso possa ospitare un insediamento, abitativo o produttivo.

Le opere di *urbanizzazione primaria (o tecnologica)* comprendono tutte le attrezzature a rete, o infrastrutture, necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico, cioè tutte quelle attrezzature che rendono possibile l'uso degli edifici.

Esse includono, infatti, le strade residenziali, comprese le aree di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, i piccoli spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni.

Tali opere rappresentano la premessa indispensabile all'edificabilità dell'area ed alla possibilità che essa ospiti insediamenti abitativi o produttivi.

Per quanto concerne la schedatura del PUA n. 1 dallo stesso si evincono gli obblighi che competono all'esecutore dello Piano Attuativo al fine di rendere edificabile il comparto:

- garantire una dotazione minima di aree e servizi (di cui nella fattispecie è già stata autorizzata la monetizzazione stante sia rimessa all'esclusivo apprezzamento discrezionale del comune la valutazione circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona)
- Imputazione (e non obbligo di fare) degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di sede stradale pubblica le aree soggette a P.U.A;
- Opere di mitigazione ambientale.

Dalla disamina della proposta progettuale del P.R. nonché dallo statuto edilizio e proprietario attuale lo stesso può benissimo essere inquadrato quale strumento di semplice specificazione degli interventi di recupero applicabili agli edifici singoli o raggruppati in complesso e non certo

quale PR di ristrutturazione urbanistica, stante la conformazione a supercondominio orizzontale del presente comparto: con tale espressione si indica la situazione che si verifica nel caso di un complesso edilizio distinto in diversi corpi di fabbrica i quali, pur essendo strutturalmente autonomi, sono dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi.

In effetti in tale PR non risultano presenti evidenti interventi che potremmo definire pre-edificatori quali:

- Interventi di rilottizzazione (o di ridisegno dei lotti);
- Interventi di lottizzazione e di frazionamento;
- Modifica degli isolati;
- Modifica della rete stradale pubblica
- Definizione delle aree pubbliche;
- Destinazione di eventuali edifici da recuperare ad attrezzature e servizi;



### **Definizione di area fabbricabile, valore di mercato, valore commerciale, valore iniziale;**

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità”*.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*

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”.

Per valore commerciale, dizione di uso corrente nel parlato comune ma non suffragata da riscontri oggettivi, non si può imputare che la precedente definizione.

Per valore iniziale il valore di mercato considerando la destinazione agricola dell’area.

*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.

## **6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO FINALE**

Nel dettaglio l’approvazione del PAT e successivamente del PI e relative varianti hanno incluso all’interno di un perimetro definito “Ambito PR” le aree oggetto di intervento.

Ciò ha comportato la variazione della destinazione d’uso delle ZTO, da Zona agricola di tipo E2/E3 a Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo Produttivo Convenzionato Confermato D1.

In ultima analisi la trasformazione richiesta consiste essenzialmente in un ampliamento volumetrico per una superficie coperta pari a  $37.895,00 - 13.152,00 = m^2 24.743,00 * 0,60 = m^2 14845,80$ .

E’ notorio come il settore immobiliare stia attualmente attraversando un periodo di forte contrazione del volume delle compravendite.

I prezzi hanno subito evidenti flessioni già dal 2008.

Solo a partire dal 2016 si è potuto riscontrare, almeno nel mercato trevigiano una lieve ripresa delle contrattazioni pur permanendo il trend di riduzione dei prezzi finali.

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 €/ m<sup>2</sup>;
- Capannoni tipici, tipologia “normale”, da 205 a 240 €/ m<sup>2</sup>.



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.



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](#)



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, tenendo comunque conto dei:

- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

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 €/ m<sup>2</sup>;
- Capannoni tipici, tipologia "ottimo", da 266,50 a 312,00 €/ m<sup>2</sup>.

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 €/ m<sup>2</sup>.

(Secondo il Rapporto Immobiliare 2019 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con la collaborazione di ASSILEA la quotazione media del segmento Produttivo per il Veneto si aggira intorno ai 476 €/m<sup>2</sup>).

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (50,00 €/m<sup>2</sup>), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto che è ipotizzabile in base ai costi parametrici del prezzario regionale dei lavori pubblici del Veneto 2017 per capannoni di grandi dimensioni pari a 290 €/m<sup>2</sup> che si arrotondano all'attualità in 300 €/m<sup>2</sup>), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (5% del costo di costruzione pari a 15,00 €/m<sup>2</sup>), le spese varie, valutabili intorno al 2% del costo di costruzione pari a 6,00 €/m<sup>2</sup>), le spese di pubblicità immobiliare valutabili intorno all' 1% del costo di costruzione pari a 3,00 €/m<sup>2</sup>, gli oneri finanziari valutabili intorno al 5% del costo di costruzione pari a 15,00 €/m<sup>2</sup>. Il costo di produzione ammonta complessivamente a 329,00 €/ m<sup>2</sup> 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.

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

$$Vu = 500,00 / 1,045^2 - 50,00 / 1,045^2 - 329,00 / 1,045 = \text{€/m}^2 \text{ 97,25}$$

Di conseguenza il valore finale della potenzialità edificatoria post intervento risulta essere pari a €/m<sup>2</sup> 97,25 x 0,60 = €/m<sup>2</sup> 58,35

## 7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO INIZIALE



Con atto di compravendita del 28 luglio 2016 del notaio dr. Francesco Candido Baravelli di Treviso N. 76161 di rep. e N. 37105 di Raccolta, la società NEWPONT S.R.L. ha acquisito la

particelle 148-383-385-392-394-396-398-400 del foglio 7 e particella 1062 del foglio 17 del comune di Salgareda di complessivi m<sup>2</sup> 50.966,00, ricadente in Z.T.O. E2/E3 per il prezzo dichiarato complessivo di € 559.000,00 pari a €/m<sup>2</sup> 10,97 ≈ €/m<sup>2</sup> 11,00.

Riscontrato che il Valore Agricolo Medio per l'anno 2019 nella regione agraria 6 della provincia di Treviso per il seminativo irriguo è pari a €/m<sup>2</sup> 8,50, rilevato che nell'Osservatorio dei Valori immobiliari dei terreni Agricoli 2019 per la provincia di Treviso, edito da Exeo S.r.l. il valore massimo per il seminativo irriguo è pari a €/m<sup>2</sup> 9,50, sentiti i locali operatori del settore immobiliare, tecnici e professionisti si ritiene congruo assegnare come valore iniziale il valore indicato nel citato atto di compravendita, che risulta essere quindi pari a €/m<sup>2</sup> 11,00

## 8. STIMA DEI COSTI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Costi delle opere di urbanizzazione

Essi riguardano per l'intero comparto, secondo quanto detto precedentemente. le seguenti opere:

- Opere di mitigazione idraulica
- Opere di mitigazione ambientale
- Sottoservizi ed allacciamenti
- Aree per opere di progetto



In considerazione che gli stessi dovrebbero derivare, secondo le norme tecniche operative da *un computo metrico analitico e preventivo di spesa* (cfr. punto 5.1.1 paragrafo 4), ovviamente riferito a un puntuale progetto urbanistico, che al momento della redazione della presente valutazione estimativa non risulta essere depositato all'ente locale (e di conseguenza tanto meno validato e/o approvato), lo scrivente ritiene congruo applicare per gli oneri di urbanizzazione primaria la voce dell'importo tabellare attualmente vigente nel Comune.

Poiché la norma indica come beneficio minimo per l'ente locale il 60% del plusvalore generato, tale importo potrà essere oggetto in fase di accordo definito, a seguito approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, di ridefinizione in base all'effettivo costo sostenuto per le opere eventualmente eseguite direttamente dalla ditta richiedente.

- |   |                    |      |
|---|--------------------|------|
| - Incidenza opere di Urb. Prim a m <sup>2</sup> = € 10,60/m <sup>2</sup> x 0,60 | = €/m <sup>2</sup> | 6,36 |
| - Incidenza scomputo standards primari €/m <sup>2</sup> 90*10%                  | €/m <sup>2</sup>   | 9,00 |

Costi per spese tecniche

- |                                 |                    |      |
|---------------------------------|--------------------|------|
| - 3,5% di 6,36 €/m <sup>2</sup> | = €/m <sup>2</sup> | 0,22 |
|---------------------------------|--------------------|------|

Oneri di urbanizzazione secondaria

- |   |                    |      |
|---|--------------------|------|
| - Incidenza a m <sup>2</sup> = € 8,06/m <sup>2</sup> x 0,60 | = €/m <sup>2</sup> | 4,84 |
|---|--------------------|------|

Oneri finanziari

Sono relativi alla quota di indebitamento "d", che si assume pari al 50-60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 50-40%, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT, si applica la formula dell'interesse composto.

Tale formula si può semplificare come di seguito riportato:

$Of = d [(1+r)^n - 1]$ , dove

Of corrisponde alla somma degli interessi,

d = CT\*50% corrisponde alla quota di indebitamento

CT corrisponde ai costi diretti ed indiretti di trasformazione,

r corrisponde al tasso di interesse annuo praticato dagli Istituti di Credito o dai Finanziatori, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4,5%,

n è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

$Of = [€(6,36+9,00+0,22+4,84) * m^2 24.743,00] / 0,5 * [(1+0,045)^3 - 1] =$	€	35.662,24
- Incidenza a m <sup>2</sup> = € 35.662,24/m <sup>2</sup> 24.743 =	€/m <sup>2</sup>	1,44

#### TOTALE ONERI DI TRASFORMAZIONE

€/m <sup>2</sup> 6,36 + 9,00 + 0,22 + 4,84 + 1,44 =	€/m <sup>2</sup>	21,86
---	------------------	-------

#### DETERMINAZIONE DEL PLUS – VALORE

- €/m <sup>2</sup> 58,35 – €/m <sup>2</sup> (11,00+21,86) =	€/m <sup>2</sup>	25,49
- Plus valore complessivo = €/m <sup>2</sup> 25,49 * 24.743,00 =	€	630.699,07
- Incidenza per il Comune di Salgareda ≥ 60% =	€	378.419,44

### 9. 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.

## 10. 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:

€ 630.699,07 ≈ € 631.000,00 (seicentotrentumila/00 Euro).

Oderzo, li 27 novembre 2019





UFFICIO del GIUDICE di PACE di SAN DONA' DI PIAVE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Reg. N. CRON. 1399/19

L'anno duemiladiciannove addì 27 del mese di novembre ad ore 11.20 nella Cancelleria del su intestato Ufficio, avanti al Cancelliere, 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 elettronica n. CA86263EX rilasciata dal Comune di Motta di Livenza (TV) in data 29 agosto 2019 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 CANCELLIERE  
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.