

TRIBUNALE DI TREVISO
R.G. 200/2016
G.D. dr. PETRA ULIANA
fallimento

curatore fallimentare
dott.ssa Cristina Dall'Antonia
esperto stimatore
geom. Gianni Caldato

VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ

terreno edificabile in via Immacolata di Lourdes - Conegliano (TV)

perizia di stima arch. Fabio Tomassetti

Indice

1. Incarico	Pag. 1
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 2
3. Metodo di valutazione	Pag. 3
4. Valori complessivi di stima	Pag. 3
5. Valutazione degli immobili	Pag. 4
6. Giudizio sull'elaborato peritale	Pag. 5

*** **

1.

Incarico

Lo scrivente geom. Gianni Caldato, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso con il n° 1854, con studio in Carbonera (TV) in via Donatori del Sangue n° 13, gianni.caldato@geopec.it è stato nominato esperto stimatore ai sensi dell'art. 87 L. F. nella procedura indicata in epigrafe, "per le operazioni di stima di tutti i beni immobiliari all'attivo della procedura e per gli adempimenti connessi alla trascrizione del provvedimento di ammissione alla Procedura presso i Pubblici Registri"

*** **

2.

Svolgimento oo. pp. in accordo con il quesito

Sono state eseguite verifiche concernenti:

- visure ipotecarie (doc.2),

- visure catastali (doc. 3),
- destinazioni urbanistiche delle aree (doc. 4),
- autorizzazioni edilizie (doc. 5).
- atti di provenienza (doc. 6),
- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione e all'osservatorio immobiliare della Regione Veneto, ai fini della valutazione dei singoli cespiti,

non sono state eseguite verifiche relative a:

- servitù attive e passive
- corrispondenza urbanistica,
- sanabilità di eventuali abusi e oneri di adeguamento,
- disponibilità degli immobili conseguente a eventuali contratti di locazione o di comodato d'uso quali "dante causa".

assumendo in merito, le informazioni contenute nell'elaborato peritale fornito dal curatore fallimentare.

*** **

3.

Metodo di valutazione

Il metodo di valutazione è stato formulato in rapporto alle volumetrie edificabili e il contesto urbanistico.

*** **

4.

Valori complessivi di stima

- Tenuto conto delle quotazioni medie alle quali ci si è riferiti a titolo di confronto nonché di quelle rilevate direttamente in loco, preso atto della particolare perdurante stasi del mercato immobiliare,
- Valutato il limite funzionale degli immobili analizzati,

➤ Tenuto conto di un possibile esito reiteratamente negativo in sede di vendita forzata che renderebbe poco significativo il valore di cessione finale dei beni, tutto ciò premesso, tenuto conto dello scopo della stima, ovvero per disporre un apprezzamento quanto più attendibile, si è proceduto a stimare il compendio immobiliare determinando il relativo valore per la quota disponibile, come di seguito indicato in allegato (*doc. 1*).

*** **

5.

Valutazione degli immobili

Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura comparativa, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato è, in sintesi, il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi, delle condizioni di mercato riferite al Comune di appartenenza e la zona in cui essi si trovano.

Per quanto riguarda l'edificabilità si sono presi a riferimento le superfici "**catastali**" e i valori delle così dette "**cubature edificabili**".

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dell'ubicazione e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori così come riportati nel successivo allegato (*doc. 1 scheda generale di valutazione*).

*** **

6.

Giudizio sull'elaborato peritale

Nell'elaborato peritale (*doc. 7*) su cui si esprime il giudizio di congruità su valori e consistenze indicati si rileva:

➤ Il mancato conteggio degli oneri relativi alla prevenzione idraulica (se pur citati)

nella valutazione espressa

➤ Il valore di realizzo degli immobili (ricavi attesi) non è coerente con le attuali indicazioni del mercato.

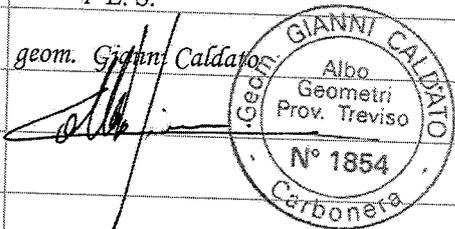
➤ Il valore indicato non è stato aggiornato.

*** **

Treviso 09.02.2017

l' E. S.

geom. Gianni Caldato



ALLEGATI

1. Scheda generale di valutazione
2. Visure ipotecarie
3. Visure catastali
4. Urbanistica
5. Permessi a costruire
6. Atti di provenienza
7. Perizia arch. Tomasetti
8. Indagine sui sottofondi
9. Convenzione privata [REDACTED]
10. Convenzione Comune di Conegliano
11. Prev. oneri urbanizzazione secondaria
12. Delibera oneri prevenzione idraulica

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

SCHEDA GENERALE DI VALUTAZIONE

Sommario:

1. Premessa / 2. Scopo della stima / 3. Fattori che influenzano il valore / 3.1 Fattore territoriale-posizionale / 3.2 Fattore urbanistico / 4. Piano Regolatore / 5. Descrizione del terreno / 6. Potenzialità edificatoria-stadio urbanistico / 7. Criteri di valutazione / 8. Fasi del procedimento estimativo e metodologie / 8. Stima analitica / 8.1 Procedimento di stima / 8.2 Valore medio dei fabbricati / 8.3 Superficie lorda vendibile / 8.4 Costo della trasformazione / 8.5 Valore medio dell'area edificabile / 9. Stima sintetica / 9.1. Ipotesi di base / 9.2. Coefficienti di merito / 10. Conclusioni

1. Premessa

Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto perito ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare non solo l'ubicazione del suolo edificatorio in esame, ma anche la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi terreni ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili. Con la presente relazione si rassegnano i risultati degli accertamenti compiuti, i dati di consistenza, i conteggi estimativi e le conclusioni alle quali si è pervenuti.

2. Scopo della stima

L'incarico affidato consiste nello stabilire, all'attualità, il più probabile valore di mercato di un'area edificabile sita nel comune di Conegliano (TV), via Immacolata di Lourdes, intestata all'attuale società proprietaria [REDACTED]

A tal fine giova fare presente che il terreno è ubicato in una zona di recente edificazione caratterizzata da un buon livello socioeconomico e quindi da una discreta appetibilità ed apprezzamento.

Per il terreno in esame, tuttavia, risulta poco agevole reperire dati storici attendibili relativi a prezzi di mercato di suoli analoghi per consistenza e per caratteristiche consolidatisi in epoca prossima a quella di riferimento.

3. Fattori che influenzano il valore

Per "area edificabile" si intende, ogni area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico o al regolamento edilizio adottato dal Comune.

Un terreno edificabile deve essere valutato considerandolo come un immobile che si trova in una condizione "imperfetta" o di "transizione" in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Gli elementi che influenzano il valore di un'area edificabile si sostanziano principalmente nei seguenti fattori:

- fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale,
- fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato,
- fattore oneri concessori: costo degli oneri concessori.

È quindi necessario esaminare la collocazione nell'ambito territoriale, la potenzialità edificatoria che le viene conferita dalla individuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e la quantificazione degli oneri di concessione che influiscono sul valore.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

3.1. Fattore territoriale/posizionale

In riferimento alla ubicazione del suolo edificatorio nell'ambito del tessuto urbano si evidenziando le seguenti caratteristiche posizionali d'intorno e intrinseche:

Caratteristiche posizionali d'intorno:

- distanza dal centro abitato (*prossimo*)
- presenza o meno di urbanizzazione primaria e secondaria (*si*)
- posizione relativa rispetto al centro della località (*1,2 Km.*)

Caratteristiche intrinseche:

- possibilità di utilizzo del lotto (*completa*)
- giacitura (*pianeggiante*)
- accesso (*da strada principale*)
- servitù e vincoli (*non rilevate*)
- posizione paesaggistica (*prospiciente colline*).

Il valore e la commerciabilità di un'area edificabile dipende da ulteriori fattori quali:

- ubicazione (*buona*);
- livello di urbanizzazione della zona ed efficienza dei servizi pubblici che la servono: strade, acqua, gas, luce, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi ecc. (*buono*);
- salubrità del luogo (*buono*);
- esposizione e la panoramicità (*buono*);
- ceto sociale prevalente (*medio*);
- tipologia edilizia prevalente (*residenziale*);
- conformazione del lotto (*irregolare ma fruibile*);
- caratteristiche geologiche del sottosuolo (*da verificare*);
- necessità o meno di procedere a bonifica (*in corso di valutazione doc. 8*).

3.2 Fattore urbanistico

Relativamente agli accertamenti sullo stato urbanistico, il caso in esame identifica un'area con permesso di costruire già rilasciato, l'area fa parte del piano di lottizzazione ad iniziativa privata [redacted] (*doc.9*) con convenzione stipulata con il Comune di Conegliano in data 30.03.2007 (*doc.10*)

Nel caso in esame la potenzialità dell'area di esprimere una cubatura ha già trovato un sicuro ancoraggio nella Convenzione, la cui voltura a nome dell'acquirente costruisce un atto dovuto dall'Amministrazione.

I documenti esaminati per l'accertamento della situazione urbanistica dell'area sono:

- convenzione di lottizzazione.
- permessi di costruire (già concessione edilizia *doc. 5*);

4. Piano Regolatore

La determinazione del valore dell'area, risulta principalmente dipendente dalla pianificazione urbanistica del territorio, quale elemento condizionante la capacità edificatoria di un suolo (*doc. 4*).

Si è proceduto alla:

- individuazione dell'area nell'ambito delle zone dello strumento urbanistico
- conoscenza dello stato di attuazione dello strumento urbanistico
- conoscenza degli standard urbanistici ed edilizi adottati.

Per quanto concerne la coerenza dell'area con le norme di Piano regolatore, il bene, secondo la normativa del Piano regolatore Generale, delle norme tecniche e successive varianti, ricade in parte in

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

zona: ricade in parte in zona PU (attrezzature di servizi pubblici locali) ed in parte in zona C residenziale di completamento:

- zona C2.3 (residenziali - periurbane), identificato nella macrozona LO - tipo di il Intervento Piano di Lottizzazione - Indice 0,9
- zona C2.5, (residenziali - trasformazione-espansione) identificato in macrozona LO - tipo di il Intervento Piano di Lottizzazione - Indice 0,8
- zona P.U. (Parchi Urbani) ricadente nel Piano di Lottizzazione con Indice 0,9. Le aree della zona P.U. sono destinate a servizi generali pubblici o gestiti da Enti pubblici.

5. Identificazione catastale

Il lotto è costituito da un terreno di *di mq. 9.606* facente parte della lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata [redacted] individuata al N.C.T. con il foglio 26, particelle 1600, 1601, 1603, 1604, 1605, 1606, 1608, 1609, intestate all'attuale società proprietaria [redacted] (doc. 3)

6. Potenzialità edificatoria/stadio urbanistico

L'area facente parte di un piano di lottizzazione privata [redacted] con convenzione stipulata in data 30.03.2007 nella quale la [redacted] rappresenta la quota del 37,08%, a cui sono attribuiti 7.629 mc. dei 20.576 mc. complessivi edificabili.

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria è l'indice di Densità Fondiaria If (mc/mq) e l'indice di Densità Territoriale It.

Si precisa che, essendo gli indici di densità (mc./mq.) If e It rispettivamente fondiari e zonali non omogenei (riferiti alle superfici fondiaria e territoriale), considerando che il 30% della S.t. viene mediamente ceduta come urbanizzazione primaria e secondaria, l'indice If fondiario, in zona residenziale viene tradotto come It/0,7,

7. Criteri di valutazione

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore medio di mercato" con riferimento all'attualità di un'area edificabile nel Comune di Conegliano (TV).

La disciplina estimativa esprime due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

1. **La stima sintetica**, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.
2. **La stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, si pone la seguente equazione $V_a = V_m - K$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione infatti, il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato realizzato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale, scontando all'attualità in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo necessario al completamento dell'operazione immobiliare.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati nel dettaglio.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole, per contro la stima analitica si basa su parametri variabili come quelli riguardanti i costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

8. STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

8.1 IL PROCEDIMENTO DI STIMA

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili V_a in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = \frac{[V_m - (ZK + I_p + P)]}{(1+r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione ipotizzato e al saggio di capitalizzazione. Tale intervallo temporale, necessario alla trasformazione, si ritiene essere mediamente di 2 anni per le aree residenziali e miste mentre è ipotizzabile un tempo di 3/4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

8.2 IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI V_m

Il valore medio dei fabbricati, rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile (Sup. Commerciale) complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore Medio unitario di mercato degli immobili nell'area in esame, desunto dalla media dei valori dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio:

Comune		case nuove		buono stato		da ristrutturare	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.
Conegliano	Centro storico	2.150	3.720	1.710	2.170	1.240	1.650
	Centro	1.840	2.140	1.280	1.590	780	1.030
	Periferia	1.570	1.820	990	1.240	570	780

I dati indicati sono riferibili all'anno 2015, l'andamento dei prezzi per l'anno in corso (2016) ha rilevato un deprezzamento medio del 2/3 % rispetto ai prezzi dell'anno precedente.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell.336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

8.3 TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE
Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie del muro interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile, pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile:

Destinazione	n°	mq.	coeff. %	mq. comm.li
Abitazioni	25	2.284	100%	2.284
Logge		542	35%	190
Terrazze		54	25%	14
Garage/Cantine	27	1.001	50%	501
Parti comuni E.T.		277	0%	-
Parti comuni E.T.		1.060	0%	-
Totale		5.219	57%	2.988

8.4 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = ZK + Ip + PI$)

Il costo della trasformazione, è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- ZK costo delle opere edili che comprendente:
 - K1 costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- (Ip) interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- (PI) profitto lordo di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie commerciale complessiva di un edificio residenziale e comprende oltre al puro costo di costruzione, le spese generali, l'utile per d'impresa di costruzioni e la sistemazione delle aree esterne. In riferimento alla tipologia costruttiva di progetto (appartamenti) si assume un costo di costruzione sulla base di riscontri di mercato pari a €/mq. 1.050.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione K1.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante.

Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione.

Nel caso in esame vengono considerati:

- gli oneri di urbanizzazione primaria (*doc. 10*) di €. 342.039 (opere eseguite e collaudate),
- gli oneri di urbanizzazione secondaria, oneri riferiti al costo di costruzione e gli oneri straordinari per un importo di €. 361.931, come da calcolo effettuato dal comune di Conegliano con prot. 61632/SU del 29.12.2010 (*doc. 11*),
- le opere di prevenzione idraulica per €. 263.559 (quota di competenza dell'Immobiliare Castello s.r.l.) come da delibera n° 120 del 17.04.2014 della Giunta Comunale (*doc. 12*) che ha integrato le OO. UU. originarie, per le quali il Comune di Conegliano è tuttora in attesa della stipula della convenzione integrativa subordinata alla produzione della relativa polizza fidejussoria a garanzia.

Interessi passivi Ip

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori.

Nel caso in esame si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione, per la tipologia edilizia approvata (appartamenti) e della zonizzazione di 2 anni.

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5% su un capitale pari al 50% dei costi e per la durata dell'operazione immobiliare, si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Profitto di un ordinario imprenditore P

Ordinariamente all'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

8.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva indicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie (terreno urbanizzato), applicando il criterio di stima analitica basato sul valore di trasformazione si determinano:

- valori unitari rapportati alla volumetria fuori terra (volumi principali ed aggiuntivi) nella misura di €. **45/mc.**, che identificano un valore dell'area di €. **355.450** comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria (già realizzati e collaudati),
- nel caso in esame, l'incidenza percentuale media del costo del fattore area sul valore del prodotto edilizio finito risulterebbe del 5,6 %.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell.336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

$Va = [Vm - \{ZK + ip + P\}] / (1+r)^n$			
Va = valore attuale dell'area			
Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione			
ZK = totale costi di costruzione			
ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali	5%	1.103	
P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario	20%	(1+r)n =	
r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio	3%	1,061	
n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente fra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.	2		
	Conegliano - Nuovo - Centro - €/mq.		
	min	max	media
	1.820	2.120	1.970
Sup. area (S.f.) mq.	mq.	9.606	
Indice di densità fondiaria (If) mc/mq	%	0,794	
mc edificabili (S.f. x If)	mc.	7.629	
Sup. commerciale vendibile (residenziale f.t.)	mq.	2.284	
Sup. commerciale vendibile accessori	mq.	704	30,84%
Superficie commerciale vendibile	mq.	2.988	
Prezzo di mercato €/mq (Pr)	€/mq	2.120	
Valore medio Fabbricato	Vm	6.335.420	
Costo unitario di costruzione K	€/mq.	1.050	
Costo tecnico di costruzione K1	€.	3.137.826	
Incidenza parti comuni K1	€.	648.370	20,66%
Oneri professionali K2	€.	378.620	10,00%
Oneri urb. Primaria K3	€.	342.040	45
Oneri urb. Secondaria K3	€.	361.931	47
Oneri urb. Prevenzione idraulica K3	€.	263.579	35
Totale Costi	ZK	5.132.366	127
Interessi passivi	ip	141.523	ZK*r*n/2
Profitto Imprenditore	P	1.026.473	20,00%
	Totale costi	6.300.361	
Oneri già corrisposti/oneri urb. Primaria	opere di fatto già eseguite	342.040	
		5.958.321	
VALORE DELL'AREA/CAPACITA' EDIFICATORIA			
Valore terreno	$VTU = Va - [Vm - \{ZK + ip + P\}]$	Area urbanizzata	
Incidenza sul costo di costruzione 6,0 %	VTU/ZK	€/mq.	€/mc.
Valore unitario terreno	$VT = (VTU/SF)$	39,26	49,43
VALORE DELL'AREA ATTUALIZZATO			
Valore area attualizzato	$Va = VTU / (1+i)^n$	Area urbanizzata	
Incidenza sul costo di costruzione 5,61 %	Va/ZK	€/mq.	€/mc.
Valore unitario area attualizzato	$Va = VT / (1+i)^n$	35,61	44,83

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell. 336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

9. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

I parametri assunti a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area si riassumono:

1. zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. destinazione d'uso consentita;
4. eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.
6. stadio in cui l'iter edificatorio è giunto;

La stima, viene compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" in cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.

9.1 IPOTESI DI BASE

Per arrivare a definire i parametri tecnici di base è stato individuato, il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo). Il lotto tipo cui si è fatto riferimento è il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per l'ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali: forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico.

9.2 COEFFICIENTI DI MERITO

Al fine di ricavare i valori medi di riferimento per le aree residenziali che si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Potenzialità Edificatoria I₁

L'area in esame fa parte di un piano di lottizzazione privata [REDACTED], con convenzione stipulata in data 30.03.2007, nella quale la [REDACTED] rappresenta la quota del 37,08%, con mc. 7.629 dei mc. 20.576 complessivi edificabili.

Coefficiente: I₁ = 0,9

Indice di Destinazione d'uso I₂

Ai fini della presente stima sono stati individuati i valori medi per aree residenziali tenendo conto della destinazione d'uso per aree ex agricole.

Coefficiente: I₂ = 1

Indice di Stadio Urbanistico dei Piani Attuativi I₃

Modalità di attuazione: Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero (rispetto alla Superficie Fondiaria). Stato: Convenzionato

Coefficiente: I₃ = 1

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell.336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

Riduzioni per Situazioni Particolari I₄

Sono rilevabili situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che a titolo esemplificativo sono di seguito elencate.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.);
- Lotti siti in zone di notevole pendenza > 30%
- Lotti siti in zone a rischio frana.
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti;
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree

Coefficiente: I₄= 0,5

In base ad un'indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio, si è potuto rilevare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale con caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione:

- valori unitari rapportati alla volumetria fuori terra (volumi principali ed aggiuntivi) nella misura di **€. 95/mc.** (min. 90 - max.100) con riferimento alla superficie fondiaria, che identificano un valore dell'area di **€. 724.700** (comprensiva degli oneri di urbanizzazione primaria già realizzati e collaudati),
- nel caso in esame, l'incidenza percentuale media del costo del fattore area sul valore del prodotto edilizio finito risulterebbe del 11,4 %.

10. CONCLUSIONI

Premesse

1. Il possibile aggiudicatario acquisisce un terreno edificabile dove le opere di urbanizzazione primaria per un valore di €. 342.040 sono già state realizzate e collaudate e pertanto, pur essendo queste una voce di costo, non dovrà sostenere tale onere.
2. L'incidenza nel loro insieme dei soli oneri di urbanizzazione sul valore della cubatura realizzabile €/mc. 127, è nettamente superiore al valore medio di mercato €/mc. 95 dell'unità di riferimento. Questo fattore, pur nella corretta applicazione di entrambe i concetti estimativi (valutazione analitica/comparativa) conduce a conclusioni valutative estremamente diverse destabilizzando l'espressione per un'oggettiva valutazione del bene.
3. Nella stima analitica pur adottando parametri favorevoli: prezzo di vendita pari alla valutazione massima di mercato €/mq. 2.120 anziché ad un più attuale €/mq. 2.000, costo di costruzione €/mq. 1.050 anziché un più adeguato €/mq. 1.150, oneri professionali al 10% anziché un canonico 12%, profitto imprenditore del 20% anziché un canonico 25%, conduce ad individuare il valore del lotto di €. 355.450, importo poco superiore al valore delle opere di urbanizzazione primaria di fatto realizzate.

geom.

CALDATO GIANNI

Studio di Consulenza

Via Donatori del Sangue n° 13

31030 Carbonera (TV)

Tel./Fax 0422 461011

Cell.336 791507

gianni.caldato@gmail.com

gianni.caldato@geopec.it



albo Geometri di Treviso n° 1854
albo C.T.U. del Tribunale di Treviso n° 259

4. Nella stima comparativa la pura considerazione del valore unitario medio di mercato €/mc. 95, conduce ad individuare un valore del lotto di €. 724.700 (€/mc. 95 x mc. 7.629), con una redditività imprenditoriale del 13% contro il canonico 25% dove gli oneri di urbanizzazione da corrispondere incideranno pesantemente sulla redditività dell'operazione immobiliare rendendo il bene non appetibile.

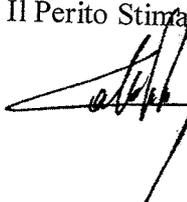
Conclusioni

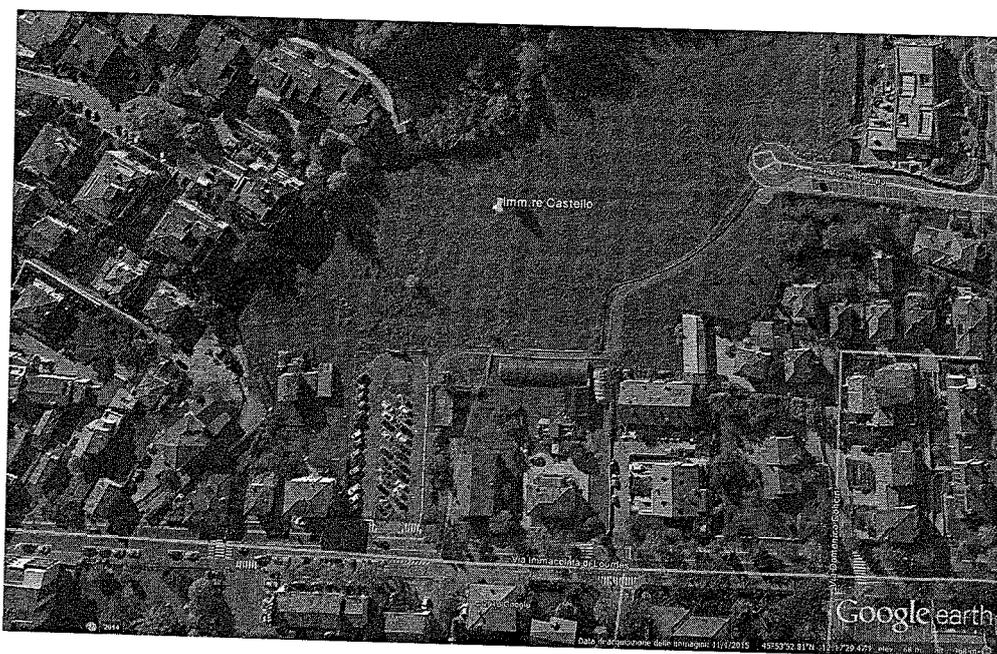
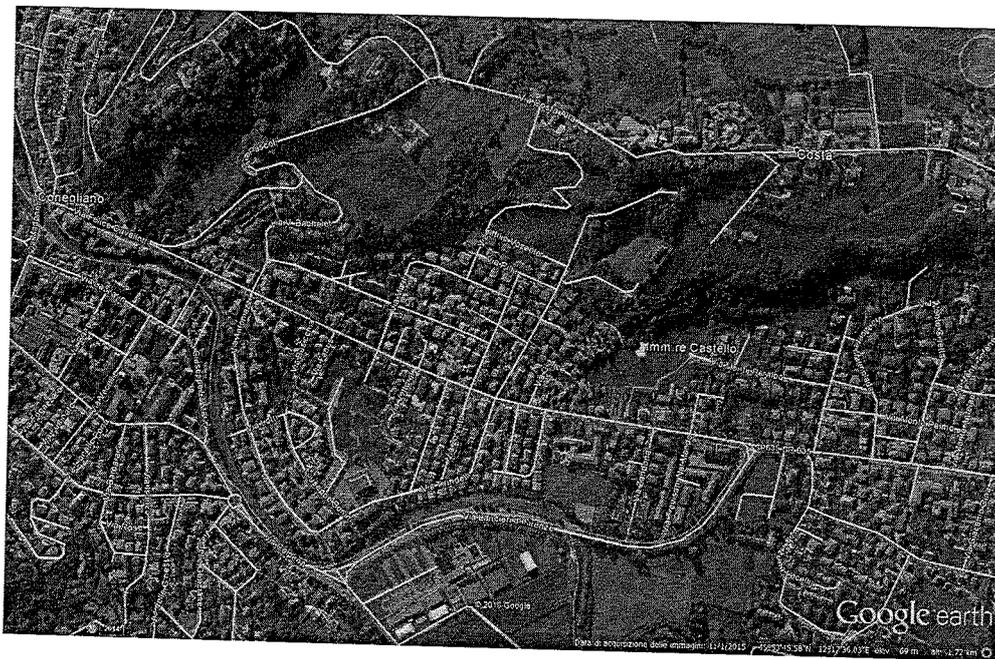
Sulla base dei valori desunti dai due criteri di stima, analitica e sintetico-comparativa e delle premesse esposte, si indicano le quotazioni ottenute dalla media aritmetica dei valori sopra riportati pari a 72 €/mc. riferito al valore unitario per la capacità edificatoria e €. 551.000 quale più il probabile valore di mercato da attribuire nel suo complesso all'area edificabile in esame.

Si ribadisce, con le premesse esposte, che il giudizio di stima qui formulato attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, ha unicamente un carattere previsionale potendo rappresentare la base di un'eventuale richiesta in fase di trattativa di compravendita. Pertanto, ove la medesima possa concretizzarsi, tale valore potrà sicuramente essere suscettibile di una variazione finalizzata alla favorevole conclusione della trattativa e basata sulla convergenza di una domanda e di un'offerta che tendono a realizzarsi nel prezzo di vendita.

Treviso li 09.02.2017

Il Perito Stimatore



fallimento R.G. 200/2016

G.D. dr. P. Uliana

a carico di



Doc. 4

URBANISTICA

Città di Conegliano

Provincia di treviso

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante parziale al P.R.G.

LR 16.03.2015, n. 4 - "varianti verdi"

Riclassificazione aree edificabili ai fini della eliminazione di
capacità edificatoria assegnata dal vigente PRG

Variante parziale ai sensi dell'art. 50 commi 6 e 7 della L.R. n.61/1985.

Approvazione Del.C.C. 55-440 del 15/04/2016

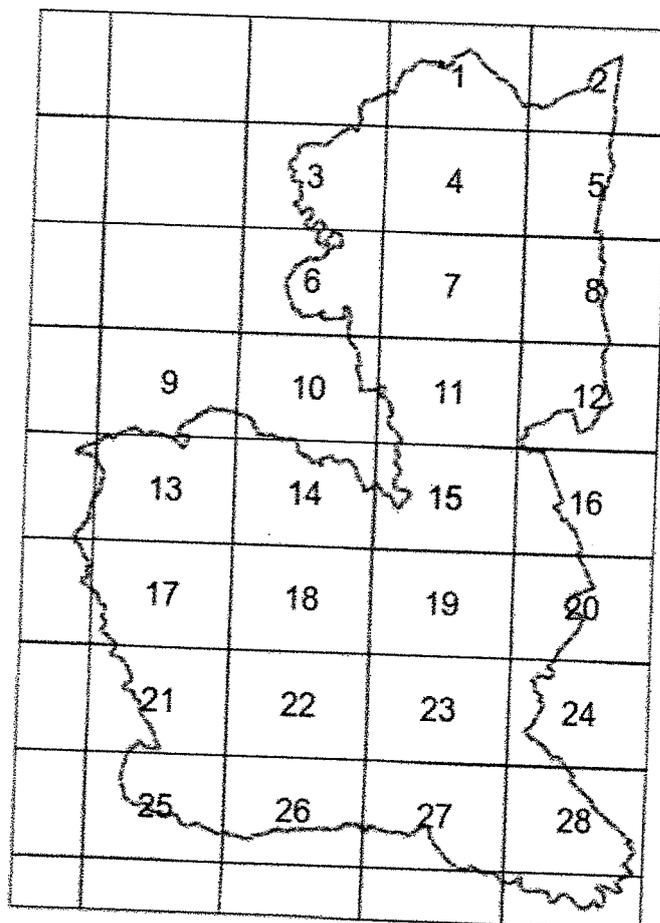
Efficacia dal 09/06/2016

TAVOLE DI PROGETTO

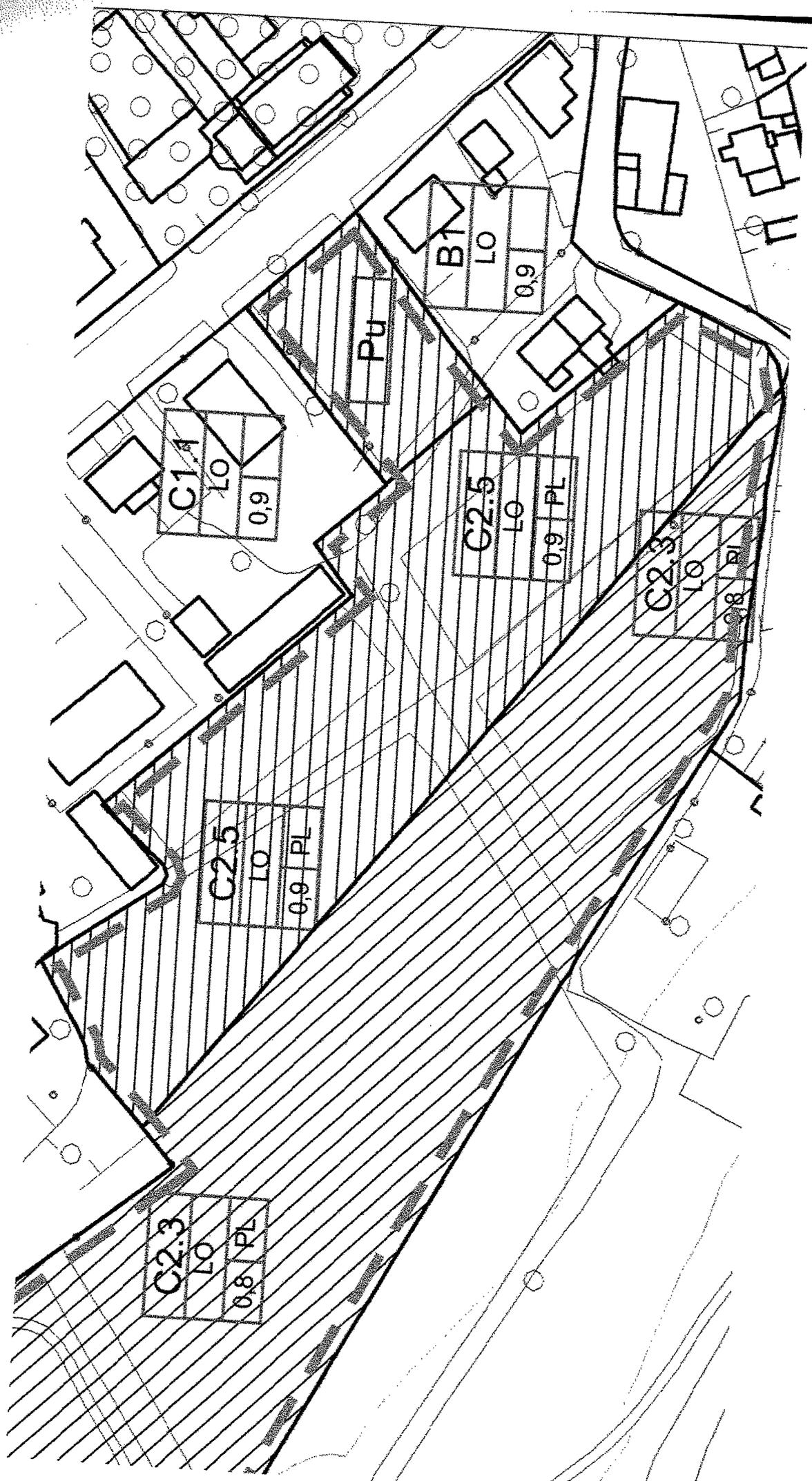
Tavola n. 13-3

P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE

Foglio n. 15

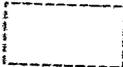


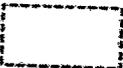
Scala 1:2000

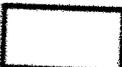


Legenda:

 Confine Amministrativo Comunale

 Edifici privati

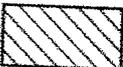
 Edifici pubblici

 Perimetro di ZTO

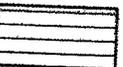
 Comparti, Progetti Unitari e PdL

Zone residenziali

 Zone C1.3

 Zone C2.3

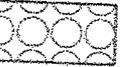
 Zone C2.4

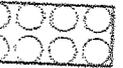
 Zone C2.5

Zone a standard

 Fa - aree per istruzione

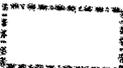
 Fb . aree attrezzature interesse comune

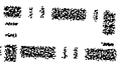
 Fc - aree parchi, giochi e sport

 Fd - aree parcheggio

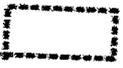
 Centri Abitati

 Centri Storici e Aree degrado

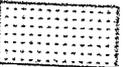
 Perimetro vincolo cimiteriale

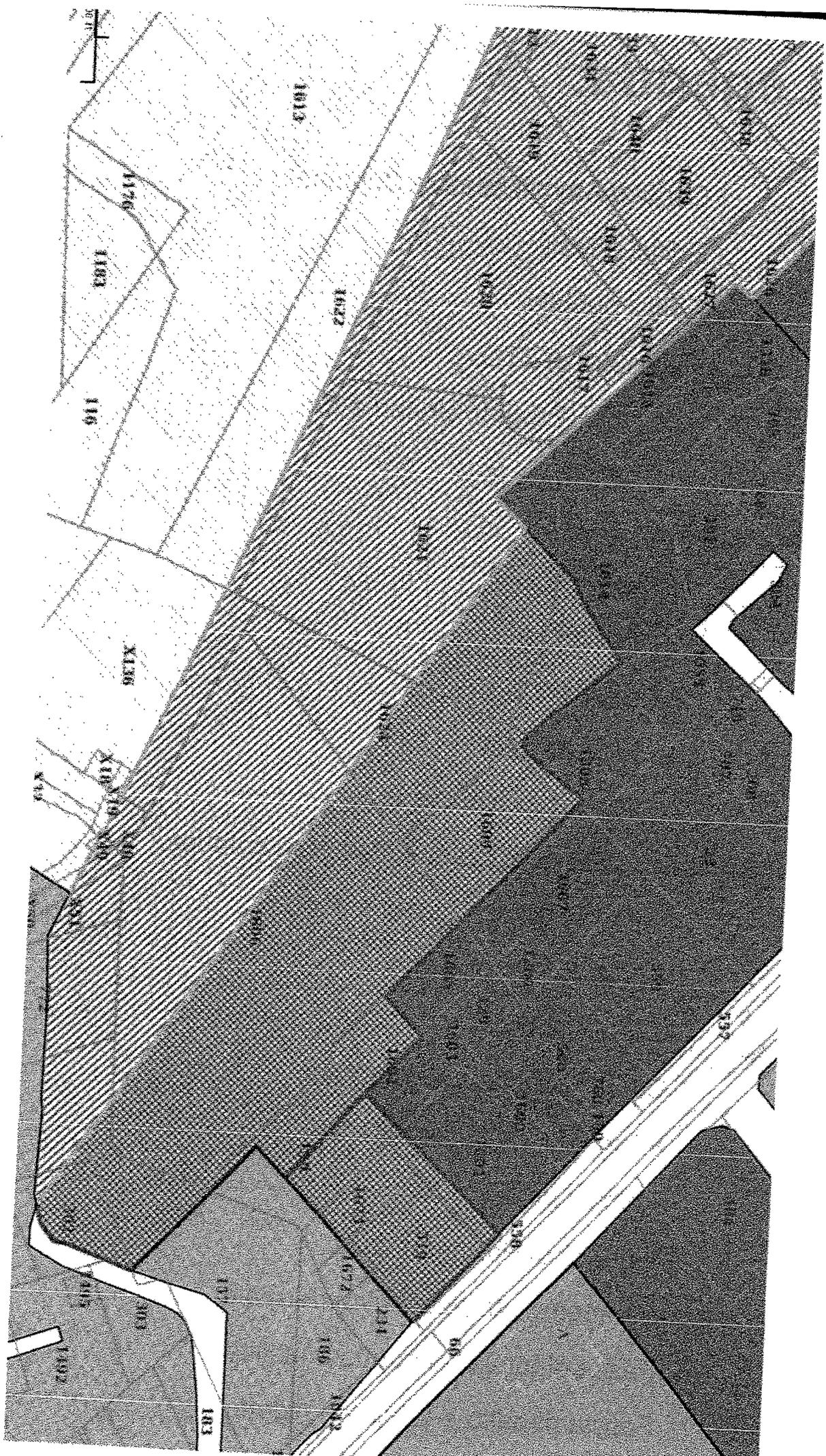
 Parchi Urbani

 Viabilità di Progetto

 Perimetro lottizzazioni confermate

 Fasce di tutela e rispetto -viabilità

 Fascia rispetto e tutela - gasdotto



variante 09-06-2016

-  Corsi acqua
-  ZTO A
-  ZTO B1 Mantenimento
-  ZTO B3 Completamento
-  ZTO C1 Mantenimento
-  ZTO C1 Completamento
-  ZTO C2 Filtro
-  ZTO C2 Completamento
-  Verde Privato
-  ZTO C2.5
-  ZTO D1 Mantenimento
-  ZTO D1 Completamento
-  ZTO D1 Trasformazione
-  ZTO D2 Mantenimento
-  ZTO D2 Completamento
-  ZTO D2 Trasformazione
-  ZTO D3 Mantenimento
-  ZTO D3 Completamento
-  ZTO D3 Trasformazione
-  ZTO D4
-  Viabilita' di progetto
-  ZTO F standard
-  ZTO E agricole
-  ZTO E Borghi

CITTÀ DI CONEGLIANO

Provincia di Treviso



PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57-249 del 12 gennaio 2000
Approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 maggio 2003, n. 1578
Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto 17 giugno 2003, n. 58
In vigore dal 3 luglio 2003.

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione: adozione con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 50 del 21.10.2004, approvazione con deliberazione della
Giunta Regionale n. 2770 del 11.09.2007.
In vigore dal 17.10.2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco: Alberto Maniero
L'Assessore all'Urbanistica: Alessio Casagrande
Il Segretario Generale: Dott. Salvatore Minardo
Il progettista: Dott. Arch. Carlo Canato

Tabella 3 - bis

Macrozona Centro Storico	Volumetria	% convenzionamento
Lotto n. 1	MC 800	50

Gli elaborati di progetto individuano, in alcuni casi, ambiti di completamento da destinare a Verde privato (Vp) o a Servizi pubblici (Pu), la cui superficie va comunque considerata per il computo della cubatura edificabile.

Qualora venga motivata la impossibilità di ricavare in loco aree destinate a servizi pubblici (Pu) adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione, è ammessa in alternativa, la cessione di aree limitrofe di analoga superficie.

Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 32 per quanto attiene il P.P. "Zanussi", sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati, richiamati nella seguente tabella:

Tabella n. 4 - Piani attuativi confermati

N. Piano	Denominazione	Note
1	PP Via Maset/Tonon	L'approvazione del P.R.G. non comporta la decadenza dei vigenti Piani attuativi per le parti non incompatibili con il nuovo strumento generale. Le superfici a standard sono quelle disciplinate dal piano convenzionato. Valgono le specifiche prescrizioni normative del Piano attuativo.
2	PdR Via Garibaldi/Colombo	
3	PdR Dalla Bona/Madonna	
4	PdR Arche/Via XX Settembre	
5	PdR Via Cadorna/Cavour	
6	PdR Vital/Via Cavour	
7	PdR Via Cavour/Ruio	
8	PdL Bortolon/Via Manin	
9	PdR Caloi/Via Papa Giovanni	
10	PdR Peccolo/Via Lazzarin	
11	PdL Gava/Via Veronese	
12	PdL Astra/Via S. Giovanni Bosco	
13	PdL Possamai/Campolongo	
14	PdL Grosso/Ogliano	
15	PdL Roma/S. Pierin	
16	PdL Monticella est/Camerin	

Zone filtro periurbane di tipo C2.1, C2.2, C2.3, C2.4

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale, compresi depositi, magazzini e locali accessori alla residenza. Per quanto non disciplinato dal precedente art. 32, dovranno essere rispettati i inoltre seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (Hf): M 6,50. Nelle zone di tipo C2.3 e C2.4 (previo piano attuativo) sono ammesse altezze di M 9,50;

Distanza dai confini (Dc): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (Ds): M 10,00.

Zone di trasformazione di tipo C2.5

Sono le aree di espansione in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione. Si tratta di aree libere o caratterizzate dalla presenza di attività produttive dismesse o da dismettere. In

tali aree la trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativamente ai nuovi insediamenti previsti nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla allegata tabella, che tiene conto degli equilibri generali definiti dal dimensionamento del presente P.R.G.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno MQ 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a MQ 1000, se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco, in aggiunta alle superfici per servizi di cui alla seguente tabella n. 5. In tali zone valgono altresì i parametri edificatori evidenziati nella tabella seguente.

- Le capacità edificatorie di progetto sono definite tenendo conto:
- delle caratteristiche morfologiche del contesto;
 - delle direttive e degli indirizzi di carattere generale;
 - dell'esigenza di favorire le aree maggiormente strutturate ed urbanizzate;
 - della necessità di garantire, in particolare nelle zone centrali, a nord della ferrovia e nell'area dell'ex Zanussi, un tendenziale recupero delle dotazioni standard arretrate.
 - dell'obbligo di realizzare, anche al fine di riequilibrare la dotazione arretrata di aree per edilizia convenzionata, nell'area denotata con il n. 24 (Enel), una percentuale di alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata pari ad almeno il 50% del totale della volumetria ammissibile, anche ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n. 11/2004.

Tabella n. 5 - zone di trasformazione C2.5

Zona N.	Denominazione	It	It Art. 30 L.R. 61/85	It Conv. Art. 20 R.E.	It Totale	% servizi (Pu)	Hf	Destinazione diversa da residenza % max
Aree libere								
1	Damuzzo	0,4		0,4	0,8	50	9,50	25
2	Biral	0,5		0,3	0,8	65	15,50	25
3	Parè ovest	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
4	Marçantoni	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
5	Pianca	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
6	Carpini/Monticano	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
7	Settembrini sud	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
8	Crosetta	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
9	Monticano/Ruio	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
10	Sonego/Campolongo	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
11	S.Caterina/Campolongo	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
12	Sossai	0,5		0,3	0,7	45	9,50	25
13	Magnoler	0,5		0,4	0,9	50	9,50	25
14	Gidauto/Lourdes	0,5		0,4	0,9	50	9,50	25
15				0,4	0,9	50	6,50	25
16	Pastin/Scomigo	0,4						
17	Menarè nord	0,4		0,1	0,5	40	6,50	25
18	Menarè casello	0,4		0,1	0,5	50	6,50	25
19	Menarè sud	0,4		0,1	0,5	50	6,50	25
20	Sonego/Monticella	0,7		0,1	0,5	50	6,50	25
21	Moras/Piovesana	0,55		0,4	1,1	50	12,50	25
Aree dismesse								
22	De Nardi	0,7	0,7	0,5	1,9	50	15,50	25
23	Tomasi	0,5	0,2	0,2	0,9	50	9,50	20
24	Enel	0,5	1,0	0,5	2,0	50	12,50	10
25	Ex-macello		1,35		1,35	50	15,50	25