

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Bene n° 2 : terreno e serre in Oderzo (Treviso)

Piena proprietà

relativamente a terreni agricoli con soprastanti serre ad uso vivaio e floriculture. Trattasi di un insieme di appezzamenti di terreno formanti un unico lotto situato a confine con la S. S. 53 (via Postumia, 2° tronco) sul fronte Ovest e con la S. P. 54 (per Piavon) identificati al Catasto dei fabbricati : Comune di Oderzo – sezione F – foglio 1 – mapp. 806 :

- sub. 1 – categoria : D/10 – rendita € 1.880,00

- sub. 2 - area scoperta di pertinenza,

mentre al Catasto Terreni sono così individuati :

- foglio 29 – particella 806 – ha. 00.11.08 (ente urbano – vedi sopra)

- foglio 29 – particella 380 – ha. 00.06.40 – semin. arbor. 2 – R. D. 4,73 – R. A. 3,14

- foglio 29 – particelle 382 – ha. 00.37.35 – semin. arbor. 2 – R. D. 27,61 – R. A. 18,33

- foglio 29 – particella 819 – ha. 00.13.00 – semin. arbor. 2 – R. D. 9,61 – R. A. 6,38

- foglio 29 – particella 820 – ha. 00.94.92 – semin. arbor. 2 – R. D. 70,16 – R. A. 46,57

Si deve qui far osservare che :

- in data 20.06.2002 è stato fatto un accordo tra la ditta _____ ed il Comune di Oderzo avente per oggetto la permuta dei sottoelencati appezzamenti (di proprietà del Comune stesso)
 - foglio 29 – particella 797 – ha. 00.17.70 – semin. arbor. 3 – R. D. 9,45 – R. A. 6,40
 - foglio 29 – particella 799 – ha. 00.00.18 – prato 3 – R. D. 0,02 – R. A. 0,02
 - foglio 29 – particella 792 – ha. 00.07.50 – prato 3 – R. D. 4,39 – R. A. 2,71con quelli indicati con il n° 380 e 819 (
- il possesso e l'uso di tali terreni è già da tempo cambiato, in quanto gli appezzamenti (_____) sono stati adibiti alla realizzazione della nuova rotatoria lungo la S. S. 53 –

Stima del bene n° 2 – Terreno e serre per vivai e floricoltura in Comune di Oderzo

A) Stima del terreno

La stima del terreno viene eseguita sulla base del più probabile valore di mercato; in tale ipotesi si considera quale riferimento il valore agricolo medio, stabilito dalla Commissione Provinciale per il Comune di Oderzo (anno 2007); da tabella in **allegato n° 1**, si rileva che il valore per terreno seminativo ammonta ad €/ha 68.000,00, mentre per vivaio ammonta ad €/ha 76.000,00.

Si deve considerare inoltre che :

- il coltivatore ha diritto ad un indennizzo doppio di quello rispetto al valore della Commissione Provinciale nel caso accetti l'indennità provvisoria;
- i valori di mercato sono nettamente superiori a quelli definiti dalla Comm. Provinciale;
- l'area oggetto di stima è posta fronte strada;
- parte del terreno è vincolata dalla fascia di rispetto stradale. Si determina pertanto un valore cautelativo di €/ha di 148.000,00 da cui risulta il valore stimato del terreno di ha 1.68.73,00, pari a **€ 249.720,40 (euro duecentoquarantanovemilasettecentoventi/40)**

B) Stima delle serre

La stima del valore delle serre viene eseguita in considerazione :

- della struttura delle stesse;
- degli impianti tecnologici installati;
- della vetustà;
- del loro stato di manutenzione e conservazione;
- dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico in riferimento agli impianti tecnologici installati.

Il valore attuale di questi beni è stato calcolato con riferimento a consultazioni " in loco " sui prezzi di mercato a nuovo di tali strutture. Essendo la tipologia delle serre molto varia, si è quindi definita l'applicazione del principio di similitudine con l'introduzione dei seguenti coefficienti :

- **C 1 = 1,00** per serre a doppia falda;

Il valore attuale di questi beni è stato calcolato con riferimento a consultazioni " in loco " sui prezzi di mercato a nuovo di tali strutture. Essendo la tipologia delle serre molto varia, si è quindi definita l'applicazione del principio di similitudine con l'introduzione dei seguenti coefficienti :

- **C 1 = 1,00** per serre a doppia falda;

- **C 2 = 0,90** per serre con copertura ad arco;

- **C 3 = 0,80** per serre ad arco senza fianchi, poggianti direttamente sul terreno.

Il deprezzamento in riferimento al valore attuale viene stimato considerando che anche se le serre sono vetuste, tecnologicamente obsolete e da circa tre anni in totale abbandono, esse comunque possono assolvere le esigenze connesse all'attività cui erano destinate (produzione di talee di piante per la vendita) con opportuni e non gravosi interventi di manutenzione e ripristino.

Le schede descrittive di ognuna sono raccolte nell' **allegato n° 2**.

Il coefficiente di riduzione applicato è dato dalla seguente relazione :

$$K 1 = k 2 \times k 3$$

dove **k 2** = coefficiente riferito allo stato di manutenzione e conservazione

k 3 = coefficiente riferito all'obsolescenza tecnica degli impianti.

In considerazione dei criteri di stima adottati, viene tenuto conto della vetustà delle serre nella valutazione dei coefficienti.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE SERRE E DEPOSITI VARI

01 – Zona Uffici	€	8.640,00
02 – Serra	€	83.477,59
03 – Serra	€	38.300,81
04 – Serra	€	34.424,54
05 – Serra	€	25.298,63
06 – Serra	€	203.694,68
07 – Serra	€	67.710,90
08 – Serra	€	44.970,25
09 – Serra	€	43.522,92
10 – Serra	€	43.522,92
11 – Serra	€	31.881,14
12 – Serra	€	35.794,89
13 – Serra	€	85.364,49
14 – Serra	€	85.364,49
15 – Serra	€	72.530,65
16 – Serra	€	72.530,65
17 – Serra per ricovero automezzi	€	8.100,00
18 – Deposito materiali nocivi	€	0.000,00
19 – Spogliatoio	€	0.000,00
20 – Tettoia aperta	€	0.000,00
21 – Serra per deposito materiale vario / invasatici	€	4.162,50
22 – Centrale termica ed elettrica ed impianti	€	58.600,00
23 – Serra lavoro più zollatrice	€	16.500,00
SOMMANO	€	1.064.392,05

C) Stima degli impianti

La stima degli impianti è stata eseguita considerando il loro deprezzamento in funzione dei seguenti fattori :

- vetustà dell'impianto;
- manutenzione e stato di conservazione;
- obsolescenza dell'impianto riferita al progresso tecnologico in riferimento a impianti di più recente costruzione. Il valore comunque è stato conglobato nel valore complessivo delle serre essendo gli impianti strettamente correlati alla serra in cui sono installati



