

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 –

Postumia, località Rustignè, mentre quelli del Comune sono stati utilizzati dalla
per l'ampliamento e l'operatività della stessa;

- tale accordo, approvato con Delibera Comunale n° 33 del 20.06.2002, previ pareri di regolarità tecnica e contabile del 12.06.2002, è divenuto esecutivo (ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. L. n° 267 / 2000) con decorrenza 11.07.2002;
- non è mai stato perfezionato l'accordo con il regolare atto di compra-vendita e pertanto in Catasto risultano ancora le vecchie intestazioni.

In definitiva i terreni

risultano essere in totale **ha**

: 01.68.73.

Detta proprietà confina, partendo da Nord, in senso orario : mapp. 135, mapp. 381, mapp. 422, corso d'acqua campestre (Fossa Formosa), strada provinciale 54 per Piavon, rotonda sulla strada statale 53 Postumia in località Rustignè.

Sopra questi terreni sono state erette, nel tempo, varie serre adibite a vivaì e floricoltura ed altri magazzini e depositi per i servizi necessari all'Azienda per una superficie di circa **8.400 mq coperti.**

6 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Bene n° 2

Il Piano Regolatore Generale **vigente** del Comune di Oderzo individua il bene in oggetto nella **sottozona E2 : agricola ordinaria**, normata dall'art. 62 in cui i commi 9 e 10 individuano le tipologie e le superfici massime delle serre (50% del fondo di proprietà) e dall'art. 92, comma 4 che ammette realizzazione di serre mobili anche all'interno delle fasce di rispetto.

Il Piano Regolatore Generale **adottato** dal Comune di Oderzo individua lo stesso bene nella zona **Z.T.O. E2** : area di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva anche per la presenza di aziende agricole vitali. L'art. 28, comma 4, ne ammette la realizzazione anche all'interno delle fasce di rispetto.

Al momento attuale risulta che siano stati coperti con serre ed altri locali di servizio circa 8.400 mq. e pertanto i terreni in esame hanno esaurito la loro capacità di copertura.

Bene n° 2 – Terreni e serre in Oderzo (Treviso)

A parte una richiesta fatta al Comune di Oderzo nel 1978, per la realizzazione della prima serra, con annesso locale per la centrale termica, della superficie totale di circa 874 mq., tutte le restanti serre sono state realizzate, senza alcuna autorizzazione del Comune. La situazione si ritiene sanata dalla

sopravvenuta **L. R. n° 19 del 12.04.1999**, in cui l'art. 9, comma n° 1 afferma che l'imprenditore agricolo (autorizzato all'esercizio dell'attività) può installare serre, sia mobili che fisse, senza obbligo di concessione ed autorizzazione edilizia.

9 - DESCRIZIONE BENE n° 2

Trattasi di un terreno agricolo con soprastanti serre prefabbricate, sito in Comune di Oderzo, confinante con aree limitrofe con destinazione prevalentemente agricole scarsamente edificate.

Per la descrizione analitica si rimanda alle schede tecniche allegate alla presente perizia come **allegato n° 2** trattandosi di numerosi beni.

10 - INSERIMENTO IN MAPPA E ACCATASTAMENTO

Bene n° 2

Per questo bene, non ancora accatastato, il sottoscritto ing. **richiedeva chiarimenti all'ill.mo G. E.** per l'inserimento in mappa ed all'accatastamento delle serre site in Comune di Oderzo fatta eccezione per la serra n° 2 che risulta insistere sul terreno ancora non volturato in base all'accordo intercorso tra Comune di Oderzo e Ditta

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



