RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standards Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI, per la valutazione degli Immobili

PROCEDIMENTI DI STIMA

STIMA SINTETICA:
MCA (MARKET COMPARISON APPROACH: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (COMPARAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE CON IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO)

STIMA ANALITICA:
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE

Mandato-Incarico

In data 26 giugno 2017 il sig. Castellan Gino nato a Rosa' il 14/07/1948, C.F. CSTGNI48L14H556M e in qualità di proprietario-richiedente a mezzo di regolare incarico, affidava allo Studio Abaco di Bizzotto geom. Rizieri Antonio, la redazione di un rapporto di valutazione, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, area edificabile artigianale-industriale sita nel Comune di Tezze sul Brenta in via Isonzo, censita al Foglio 11 Mappali n. 1482-1484.

L'incarico viene espletato dal Geometra Bizzotto Rizieri Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 1783, con studio in Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c, in qualità di titolare dello Studio Abaco di Bizzotto geom. Rizieri Antonio Cod. Fisc.: BZZRRN59D22L156X
Tel-Fax Sede: 0424-898449 - Cell: 339-3526239.
E-Mail : rizieri@abaco2013.it antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it
Il valutatore "non e' legato" da particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

In base alle specifiche esigenze della parte Committente e su sua espressa indicazione, il valutatore e' chiamato a:

- ispezionare i luoghi
- effettuare una completa descrizione dei beni, con esatta indicazione della loro ubicazione
- accertare le condizioni dei beni
- accertare l'utilizzo e liceita' ai fini urbanistici con l'indicazione di eventuali concessioni edilizie
- acquisire la documentazione catastale
- effettuare una stima del valore di mercato dei beni
- acquisire eventuali planimetrie relative agli immobili oggetto di stima.
- eseguire gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del report di stima.

1 - Premessa

La presente valutazione immobiliare e' un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Committee), nonche' secondo i principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.
Il rapporto di valutazione mira a comunicare al Committente il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.
Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il Committente attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.
Il rapporto di valutazione e' svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- international Valuation Standard (IVS)
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors
- European Valuation Standards
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, in considerazione della realta' nazionale.
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, capitolo I, sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive)
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle espozizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009"
- "art. 173-bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

2 - UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione e' un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole e' in funzione, dello scopo per il quale e' richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione e' finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni.
Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alla compravendita ed agli affitti.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

3 - CRITERI DI STIMA - DEFINIZIONE VALORE PROCEDIMENTI STIMA

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

• *Valore di mercato*

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato ... " si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

" ... alla data della valutazione ... " richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

" ... in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato ... " entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

" ... dopo un'adeguata promozione commerciale ..." *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali* acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

" ... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ... " presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili.
Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C. I.:
• che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
• che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato)
• che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio;
valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano attuativo, inserimento nel P.R.G.
I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:
● nella stima si deve tenere conto:
1) della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2) dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3) della destinazione d'uso consentita;
4) di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5) dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6) dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

I procedimenti di stima consistono nelle seguenti fasi:

STIMA SINTETICA: M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - (COMPARAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE CON IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO)

Si precisa che per applicare il metodo M.C.A. si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.
Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari,
- analisi del mercato: rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare e individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato e non si tratta, invece, di prezzo meramente fissato ai fini dell'elusione fiscale;
- raccolta dei dati: per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione è doveroso raccogliere la maggior parte di dati possibile.
Sarà, pertanto, opportuno ottenere: planimetrie, visure catastali, visure alla conservatoria dei registri immobiliari (ufficio pubblicità) e documentazione fotografica. Il tutto aggiornato al momento in cui si esegue la valutazione;
- individuazione delle caratteristiche di comparazione (elements of comparison): teoricamente per avere uno studio corretto dei parametri da analizzare per eseguire la comparazione tra il bene da stimare e l'insieme dei beni di prezzo certo andrebbe compiuta una conjoint analysis, in modo da

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

essere certi che le caratteristiche esaminate siano effettivamente rilevanti ai fini della formazione del valore immobiliare.
Per ragioni pratiche si è soliti utilizzare le caratteristiche proposte dai testi specialistici in modo da evitare uno studio assai difficoltoso;
- costruzione delle tabelle dei dati (generai grids e sales summary grid): per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare andrà compilata una tabella generica nella quale saranno raccolti i dati essenziali e quelli concernenti le caratteristiche dell'elenco. Sempre in base alle caratteristiche prescelte e ai dati raccolti andrà, poi, costruita una tabella di campi e record.
A ogni campo corrisponderà un immobile di prezzo noto cui aggiungere quello da stimare, mentre a ogni record corrisponderà una caratteristica considerata.
L'incrocio tra campo e record rappresenterà il dato da inserire nella tabella riassuntiva;
- stima dei prezzi marginali (adjustments): momento essenziale della stima e che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato;
- costruzione della tabella di stima (sales adjustment grid): si tratta dell'operazione concreta di valutazione per la quale sempre secondo una tabella per campi e record si perviene al valore dell'immobile da stimare;
- sintesi della valutazione presentazione dei dati (reconciliation).
Applicazione metodo: a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.
Maggiore e' il numero di dati del campione migliore e' il risultato.
Tre o quattro dati sono sufficienti per un risultato professionalmente accettabile.

GLI AGGIUSTAMENTI SONO IL PERNO DELL'ANALISI DEL M.C.A.
e si possono cosi' riassumere:

1) Analisi del Mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.
2) Rilevazione dei dati immobiliari completi
3) Scelta delle caratteristiche immobiliari
4) Compilazione della tabella dei dati
5) Stima dei prezzi marginali
6) Redazione della tabella di valutazione
7) Tabella di dimostrazione del sistema di stima
8) Sintesi valutativa e presentazione dei risultati

STIMA ANALITICA:
BASATA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE:

SI 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 **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

Va = Vm - 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 ivi costruibile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.
Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] : (1 + r)^n$

dove:
Va= valore attuale dell'area
Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione IK = costi relativi alla costruzione
Ip = 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 stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

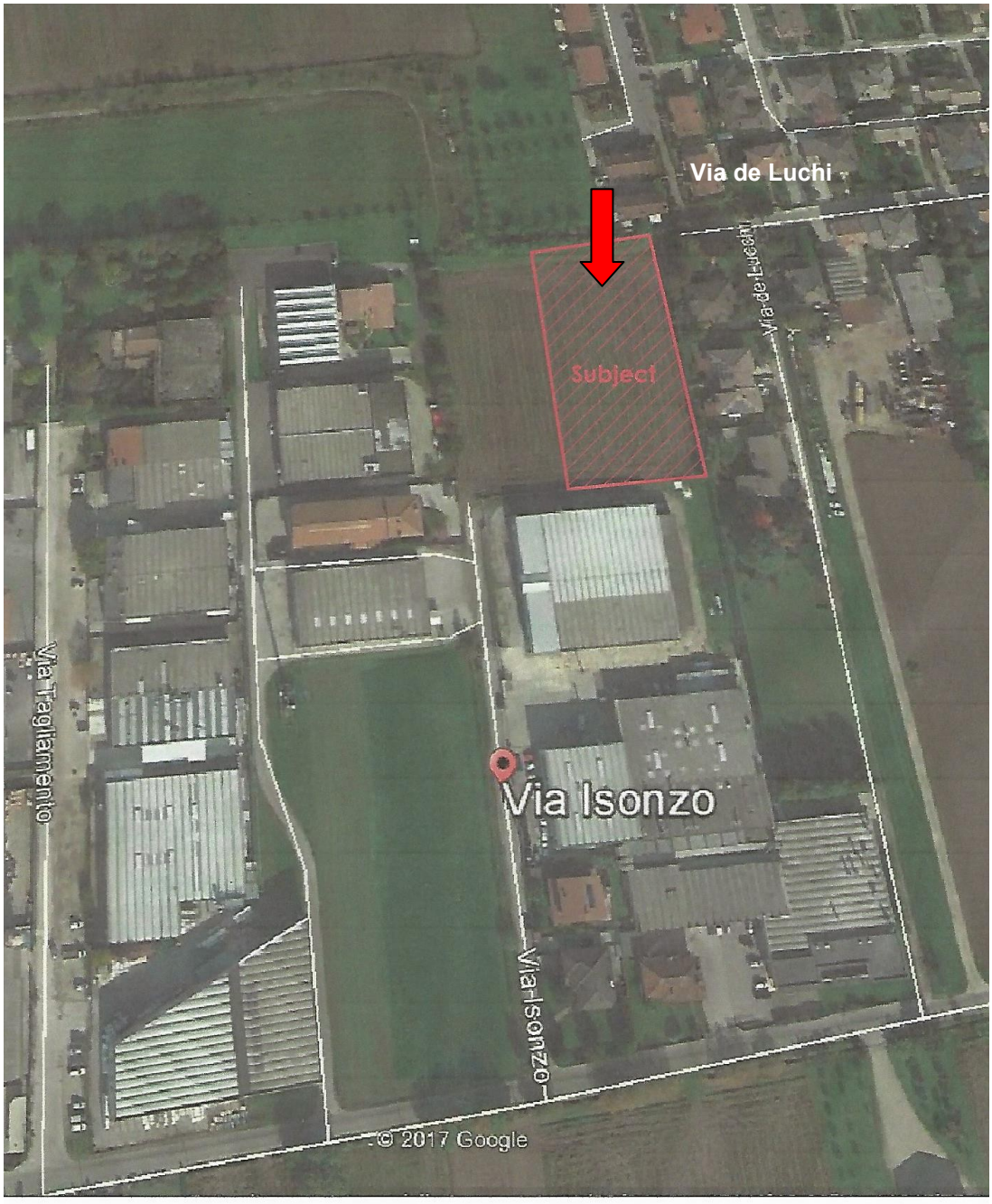
Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.
Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.
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 di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi.
La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

4 - IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' (Subject= immobile oggetto di Stima)

Terreno Subject sito in via Isonzo 36056 Tezze sul Brenta (VI)			
Fascia/Zona OMI: Suburbano /Conurbazione est (Stroppari-Campoagnari-Cusinati)			
Codice Zona: E/2 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Regione	VENETO	Provincia	VI
Comune	Tezze sul Brenta		
Zona Piano Interventi	D1- D19 (piccola parte) - F83/44 (parco uso pubblico) - STRADA PUBBLICA		
Indirizzo	Via Isonzo, snc	Cap	36056

Immagine Google Earth Subject



Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

5 - Fotografie Lotto area edificabile (Subject)

Ingresso via Isonzo da via Laghi

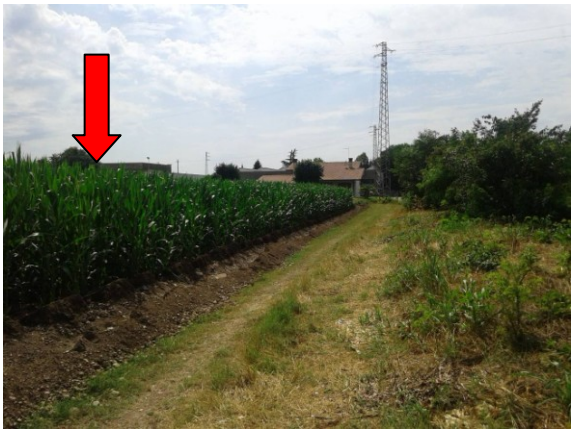
Via Laghi su incrocio con via Isonzo verso est

Via Isonzo verso Subject

Situazione verso ingresso Subject

Subject visto da sud

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it



Strada poderale lato nord Subject Via de Luchi

6 - Inquadramento geografico

Cittadella

Tezze sul Brenta si trova nel Nord-Est italiano, al confine fra le province di Vicenza (in cui è ubicata) e Padova. Il territorio sul quale è situato il comune si estende per lo più ad est del fiume Brenta, è estremamente pianeggiante in quanto si trova su un terreno un tempo spazzato dalle piene del corso d'acqua. A nord-ovest confina con il comune di Cartigliano, a nord-est con il comune di Rosà, ad est con il comune di Rossano Veneto, a sud-est con il comune di Cittadella ed infine a sud-ovest con il comune di Pozzoleone. Per quanto riguarda le sue frazioni, Laghi (dove e' posizionato il nostro subject) è divisa a metà dal confine tra la provincia di Vicenza e la provincia di Padova, si trova quindi in parte nel comune di Tezze sul Brenta e in parte in quello di Cittadella. Altra frazione divisa è Cusinati che in parte è in territorio di Tezze sul Brenta, in parte di Rosà. La frazione Granella si trova nella parte più settentrionale del territorio, circondata per tre lati nord, est e ovest da Cartigliano. Belvedere è nella parte più orientale del territorio, si sviluppa lungo la strada statale 47. Campagnari si trova tra Belvedere e Stroppari sulla strada provinciale della Friola, strada che parte da Belvedere e oltre a queste tre frazioni attraversa anche il capoluogo.

Coordinate 45°41′ Nord - 11°42′ Est
Altitudine media 69 ml s.l.m.
Superficie kmq 17,93
Abitanti al 31/12/2015 n. 12.827
Codice Istat 024104
Codice comune-catastale L156
Classe sismica n. 3 (sismicita' bassa)
Area Geografica: Bacino Idrografico del Fiume Brenta-Bacchiglione
Regione Agraria n. 8 - Pianura del Basso Astico

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Geografia antropica

Il comune di Tezze sul Brenta è costituito, oltre che dal capoluogo, dalle seguenti frazioni:

- Granella, a nord del capoluogo;
- Stroppari, a est del capoluogo;
- Campagnari-Laghi: due località distinte che, essendo contigue, sono considerate come un'unica frazione; Campagnari si trova a est di Stroppari; Laghi è invece più a sud e ricade in parte nel comune di Cittadella;
- Belvedere, a est di Campagnari;
- Cusinati: a nord di Belvedere, è compresa in parte nel comune di Rosà;

Infrastrutture e trasporti

Il territorio comunale è attraversato dalle seguenti direttrici stradali:

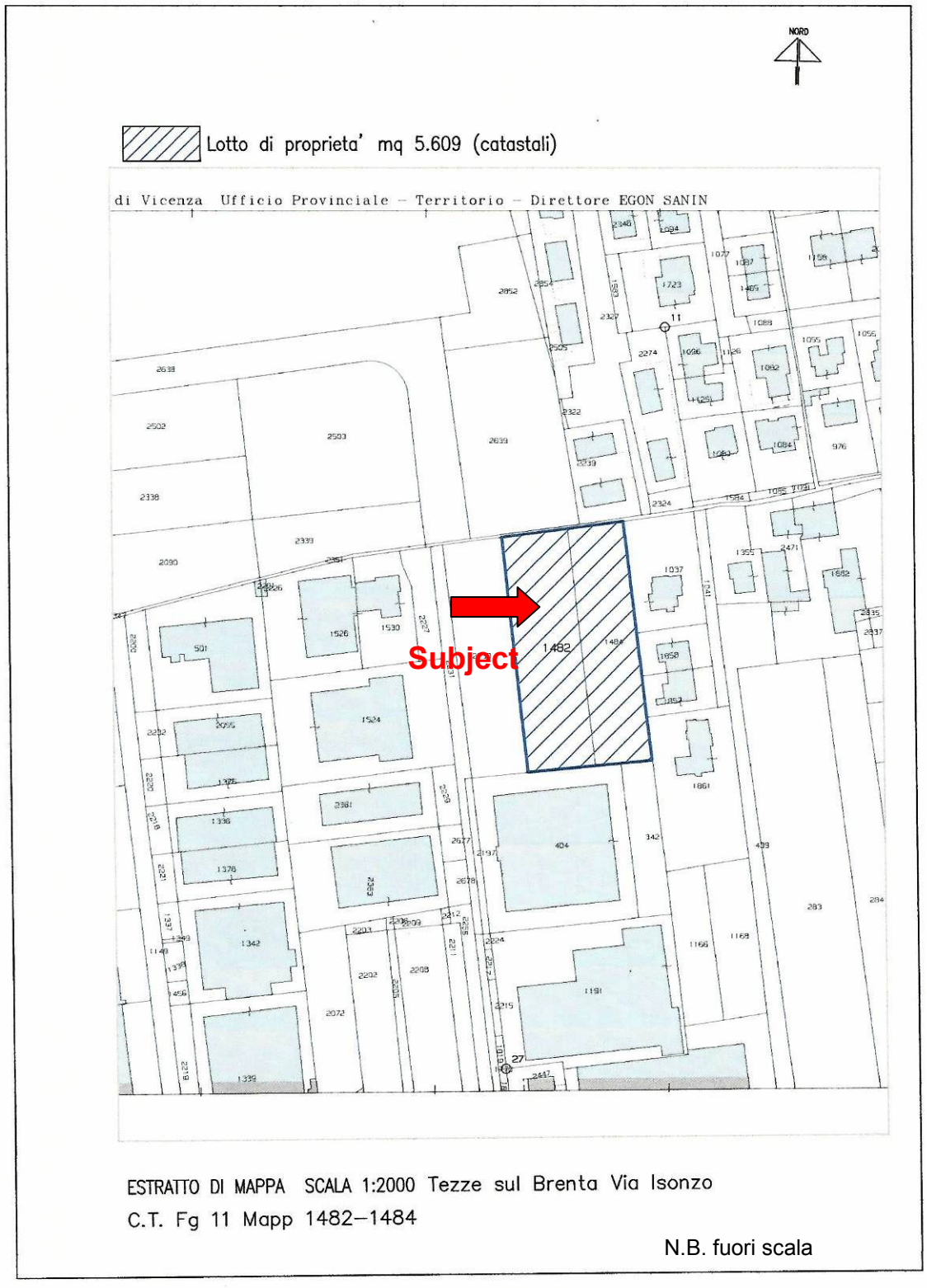
- Strada statale 47 della Valsugana
- Strada statale 53 Postumia - 9 km da Tezze sul Brenta.
- Strada statale 248 Schiavonesca-Marosticana - 6 km da Tezze sul Brenta

L'estremità orientale del territorio è attraversata dalla ferrovia Bassano del Grappa-Padova.
I trasporti interurbani di Tezze sul Brenta vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da FTV e SITA

Laghi è un centro abitato diviso tra i comuni di Cittadella, in provincia di Padova, e di Tezze sul Brenta, in provincia di Vicenza, e considerato da entrambi una frazione.
Per il comune di Tezze sul Brenta la denominazione ufficiale è Campagnari-Laghi in quanto comprende anche la località Campagnari, situata appena a nord del centro.
Laghi ha circa 2500 abitanti suddivisi tra le diverse borgate.
Numerose industrie (zona subject)sono presenti nella parte del comune di Tezze, mentre la parte cittadellese conserva maggiormente l'attività agricola.

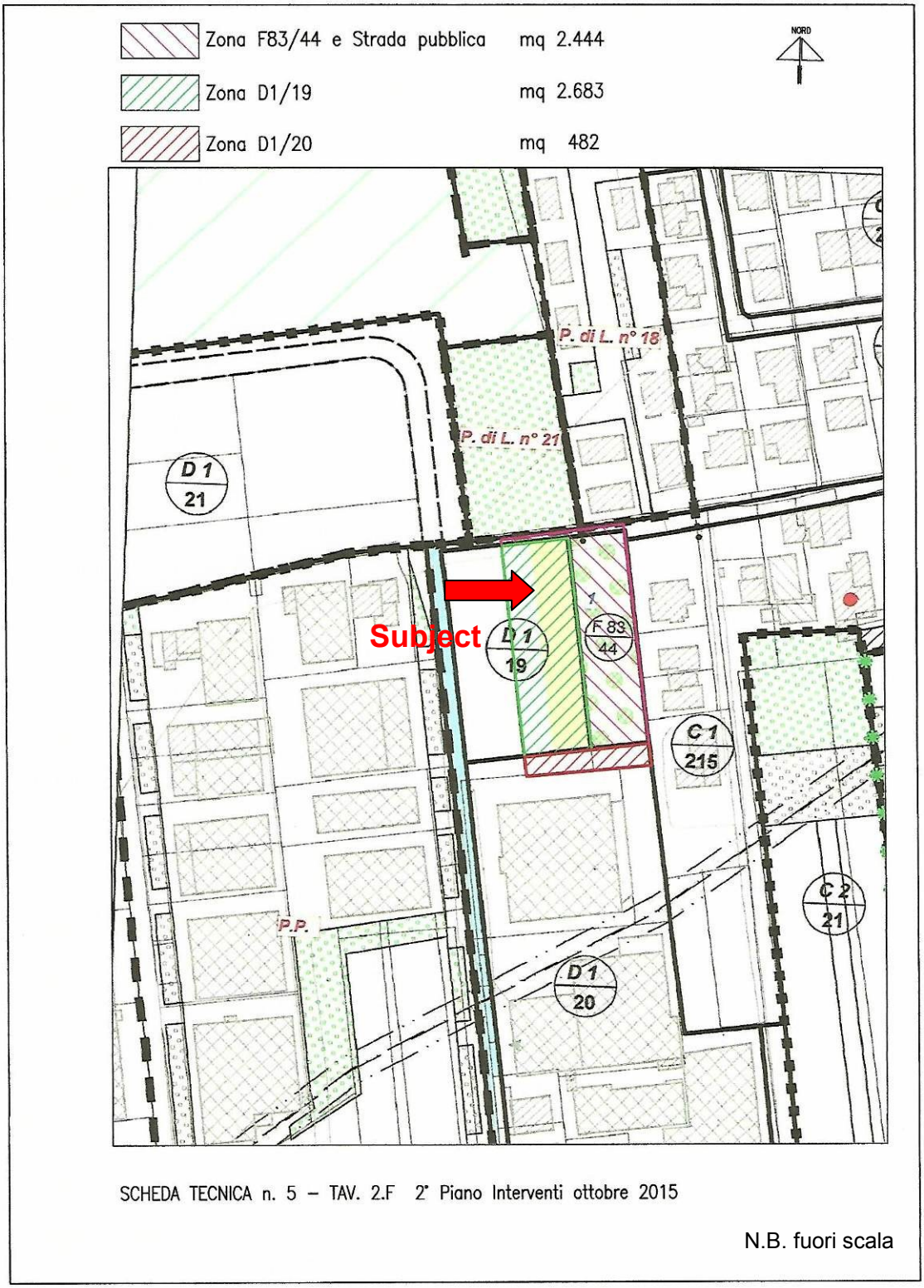
Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

7 - Estratto Mappa (Subject)



Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

8 - Estratto 2° Piano Interventi - Tav. 2F



Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

9 - Estratto Fascia/Microzona-Quotazioni O.M.I. 2° Semestre 2016

4/7/2017 Geopoi

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: TEZZE SUL BRENTA

Fascia/zona: Suburbana/CONURBAZIONE EST (STROPPARI - CAMPAGNARI - CUSINA

Codice zona: E2

Microzona: 0

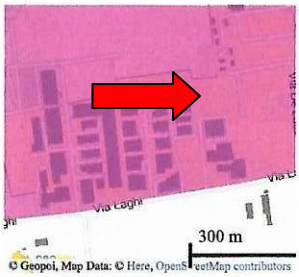
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	390	500	L	0	0	
Laboratori	Normale	460	560	L	0	0	

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



4/7/2017 wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/legenda.htm

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
-

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998. Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

10 - LOTTO: Dati catastali -Visure catastali (Subject)

Lotto	Fg	Mapp	Qual	Cl	Sup. Catastale	Reddito dominicale	Note
01	11	1482	Sem irr arb	2	2.837 mq	€. 23,44	
	11	1484	Sem irr arb	1	2.772 mq	€. 24,34	
C.T.* catasto terreni Tot.					5.609 mq	€. 47,78	area lotto subject

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.05.33 Fine
Visura n.: T57715 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEZZE SUL BRENTA (Codice: L156)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 1484

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	1484		-	SEM IRR ARB 1	27 72		Euro 24,34 L. 47.124	Euro 12,88 L. 24.948	FRAZIONAMENTO del 12/01/1988 in atti dal 21/01/1994 (n. 4.2/1988)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLAN Gino nato a ROSA` il 14/07/1948	CSTGNI48L14H556M*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/03/2004 Repertorio n.: 132834 Rogante: ANTONIUCCI ANTONELLO Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1614.1/2004)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2017

Data: 26/05/2017 - Ora: 10.04.31 Fine
Visura n.: T57014 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TEZZE SUL BRENTA (Codice: L156)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 1482

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	1482		-	SEM IRR ARB 2	28 37		Euro 23,44 L. 45.392	Euro 11,72 L. 22.696	FRAZIONAMENTO del 12/01/1988 in atti dal 21/01/1994 (n. 4.1/1988)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLAN Gino nato a ROSA` il 14/07/1948	CSTGNI48L14H556M*	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/03/2004 Repertorio n.: 132834 Rogante: ANTONIUCCI ANTONELLO Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1614.1/2004)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

11 - Audit documentale:

attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative, si ritiene inutile vista la provenienza e lo stato di fatto dell'immobile terreno.

Urbanistica e vincoli: non esistono particolari vincoli se non la normativa relativa alle Zone produttive di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto.
L'area e' attualmente coltivata a granoturco.

Provenienza e titolarità
Per istrumento atto pubblico del 27/02/2004 rep, n. 132834 rogante notaio antoniucci antonello con sede in Bassano del Grappa di cui Nota presentata con Modello Unico n. 1614.1/2004 in atti dal 15/03/2004.
Per espressa richiesta del Committente non sono state fatte ricerche circa l'esistenza di formalita' ipotecarie sull'immobile oggetto di valutazione.

Licenze edilizie e certificati Abitabilita'
L'area non e' mai stata oggetto di Progetto edilizi.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

12 - Piano Interventi in vigore:

L'area oggetto di valutazione come si evince dalla Tavola grafica Estratto 2° Piano Interventi - Tav. 2F e' suddivisa in diverse destinazioni d'uso, allego Certificato Destinazione Urbanistica per una migliore conoscenza ufficiale delle norme in vigore che regolano da un punto di vista urbanistico-edilizio l'area oggetto di valutazione.

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
PROVINCIA DI VICENZA

Area Urbanistica

Prot. n° 6776 — *Tezze sul Brenta, lì 29/05/2017*

C.D.U. n° 48/2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

VISTA la richiesta presentata in data 26/05/2017, prot. n. 6670 **dal Geom. BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO** con studio a TEZZE SUL BRENTA (VI) Via Roma, 11/C in qualità di Tecnico incaricato;
VISTO il P.I. approvato;
VISTI i commi 2-3-4- dell'art. 18 della Legge 47/1985 e succ. art. 30 del D.P.R. 380/2001;

CERTIFICA

che il terreno sito in Comune di Tezze sul Brenta (VI) e censiti nel N.C.T. alla Sezione Unica, **Fg. 11 mapp. 1482 - 1484**, ricade, in base al P.I. **vigente** nelle Zone sottoindicate:

Fg. 11 Mappale n. 1482:
parte della superficie in Zona D1/19 - Zona produttiva di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto;
parte della superficie in Zona D1/20 - Zona produttiva di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto;
parte della superficie in Sede Stradale;

Si precisa che parte della superficie è inserita all'interno della Scheda Tecnica n. 5 allegata alla 2^ Variante al Piano degli Interventi.

Fg. 11 Mappale n. 1484
parte della superficie in Zona F83/44 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport - parchi e giardini pubblici;
parte della superficie in Zona D1/20 - Zona produttiva di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto;
parte della superficie in Sede Stradale;

Per il terreno sopra individuato valgono le prescrizioni urbanistiche allegate alla presente dichiarazione.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla Legge.

il Responsabile Area Urbanistica
- Toniato arch. Claudio -

Assolto Diritti di Segreteria
Ric. Nr. 433 ...del. 30/05/2017
di € 30,00

Ritirato il. 30/05/2017
dal Sig. Geom. Bizzotto
l'incaricato.....

Ufficio Tecnico–Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta – c.f. 91013510242 p.iva 00216530246
☎ 0424535912 fax 0424535960
T:\Allegati\2017\ga51213.doc

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)
2° Piano degli Interventi - 2015

Zone D1

1. Zona produttiva per insediamenti di tipo industriale, artigianale di produzione e commerciale all'ingrosso e al minuto.

2. Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso industriale, artigianale di produzione e di commercio all'ingrosso. Alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc 500 per ciascuna unità produttiva che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume deve in ogni caso comporsi armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e rispettare i restanti parametri edificatori previsti dalla presenti norme;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività, spacci e mostre, mense, locali di riposo e svago;
- impianti tecnologici
- stoccaggio di materiali e prodotti, coperture mobili e/o precarie per il carico-scarico e a protezione di materiali e prodotti;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- attività di bar/ristorante aventi una superficie massima non superiore a 300 mq;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune in applicazione della L.R. 15/2004;
- attività ricreative e di svago quali discoteche, bowling, sale da gioco, circuiti per moto, kart e simili. L'insediamento di tali attività è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto urbano e/o ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 12 e delle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento acustico;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- i locali e le strutture indicate dal DPR 19 marzo 1956 n° 303 - Norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro e successive modificazioni
- l'insediamento delle attività di cui ai precedenti punti 7), 8) e 9) è subordinato al reperimento delle superfici minime da destinare a standard previste dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004 (e successive modifiche ed integrazioni) in rapporto alle specifiche caratteristiche della zona e delle attività da insediare.

3. Modi di intervento

- **Tipo a)** sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Per gli edifici non compatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **Tipo b)** con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dal successivo art. 30 (interventi sull'edilizia esistente - settore produttivo)

- **Tipo c)** con piano urbanistico attuativo.

4. Parametri edificatori

- **Indice massimo di copertura:** 60% della superficie fondiaria

- **Altezza massima:** 10.50 m, fatta eccezione per i volumi tecnici

5. Costruzioni accessorie

Sono ammesse pensiline aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di 2,40 m, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta. Tali strutture devono tuttavia rispettare le distanze dai confini e dalle strade stabilite dal Codice Civile.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)
2° Piano degli Interventi - 2015

TAV. 13.3.F		BELVEDERE OVEST					
D1	PP3	44346	DIRETTO	60%			
D1	17	11128	DIRETTO	60%			
D1	18	51566	DIRETTO	60%			
D1	19	2407	DIRETTO	60%			
D1	20	16631	DIRETTO	60%			L'ATTIVITÀ CLASSIFICATA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R.61/85 VIGENTE, UTILIZZERA' L'INDICE DI ZTO PER MAGAZZINO E MOSTRA, H MAX DI M 3.00, RELATIVAMENTE AL LATO EST DEL FABBRICATO
D1	21	55920	S.U.A. INIZIATIVA PUBBLICA P.A. VIGENTE	60%			LO S.U.A. DOVRÀ PREVEDERE LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA LA VIABILITÀ COMUNALE E LA S.P. DELLA FRIOLA. IL PIANO ATTUATIVO DOVRÀ INOLTRE CONCENTRARE IN PREVALENZA LE AREE A STANDARD PRIMARIO IN CORRISPONDENZA DELL'AREA ATTREZZATA PREVISTA DAL P.R.G. VIGENTE AI MARGINI DELL'ABITATO DI CAMPAGNARI AL FINE DI DOTARLA DI UN'AMPIA AREA A PARCHEGGIO. SULL'AREA A STANDARD SECONDARIO LOCALIZZATA VERSO BELVEDERE È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA DESINARE AD ALLOGGI/POSTI LETTO PER OPERAI DIPENDENTI DI AZIENDE LOCALI. È VIETATO L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ INSALUBRI INSERITE NELL'APPOSITO ELENCO REDATTO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CUI ALL'ALLEGATO A DELLE N.T.A

REPERTORIO NORMATIVO

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)
2° Piano degli Interventi - 2015

Zone F: norme comuni

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

2. Ciascuna zona viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto secondo il seguente elenco:

a) aree per l'istruzione
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore;

b) attrezzature di interesse comune
9. chiesa;
10. centro religioso;
12. scuola materna;
15. biblioteca;
17. centro sociale;
18. sale riunioni, mostre, ecc.
19. patronato;
30. farmacia;
34. ospedale – casa di cura;
35. struttura di assistenza;
36. cimitero;
37. municipio;
40. banche, sportelli bancari;
41. magazzino;
43. carabinieri;
50. polizia municipale;
52. ufficio postale
54. impianti telefonici;
58. consorzio agrario;
63. impianti idrici;
64. impianto gas;
65. impianti enel;
67. impianti di depurazione;
68. impianti di comunicazione elettronica;
72. vasca di laminazione,
75. stazione di rifornimento;

c) aree attrezzate a verde, parco, sport
80. campo di volo;
82. area gioco bambini;
83. parchi e giardini pubblici;
84. impianti sportivi di base;
85. impianti sportivi agonistici;
86. parco urbano;
88. campi da tennis;
91. percorsi attrezzati;
92. parco extraurbano;
93. verde di arredo;

d) 95. aree per parcheggi;
98. parcheggio autoveicoli in fermo amministrativo.

La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: l'effettiva destinazione dell'area, ferma restando la categoria di appartenenza, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

3. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli inter-

NORME TECNICHE OPERATIVE

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

13 - FASI - ACCERTAMENTO E DATE DELLE INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

- In data 26/06/2017 il sig Castellan Gino conferiva l'incarico al geom. Bizzotto Rizieri Antonio per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare.
- in data 27/096/2017 il valutatore ha visitato la proprietà ed ha effettuato un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi ed effettuare un rilievo fotografico.
- in data antecedente il valutatore aveva gia' fatto accesso on-line all'Agenzia del Territorio di Vicenza al fine di ottenere l'estratto di mappa e le relative visure delle particelle catastali oggetto della stima.
- in data 27/06/2017 il valutatore ha ricevuto dal Committente un certificato di destinazione urbanistica valido contenente tutte le informazioni urbanistiche per l'immobile oggetto di valutazione,
- in data 27/06/2017 il valutatore ha verificato la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici fomiti dall'Ufficio Tecnico del comune di Tezze sul Brenta e dall'Agenzia del Territorio di Vicenza.
- nelle remore dell'incarico il Committente non ha richiesto un rilievo strumentale dell'area per verificare la reale superficie in possesso o la verifica dei confini.
- dal giorno 29 giugno 2017 al giorno 04 luglio 2017, il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.
- In data 10 luglio 2017 il valutare consegnava e illustrava il rapporto di valutazione alla parte committente sig Castellan Gino

I dati tecnici relativi al subject utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione :

- fotografie
- copia del Certificato di Destinazione Urbanistica
- copia dell'estratto Piano Interventi
- copia delle NTA del Piano Interventi in vigore
- copia estratto mappa catastale
- atti notarili di compravendita

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

14 - DUE DILIGENCE

Attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normativa e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.
In sostanza, il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene - normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare - oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.
Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

Data	Tipo di verifica della conformita' (regolarita')	Analisi della conformita'	Esito conformita'
27/06/2017	Possesso e godimento del bene	All'atto del sopralluogo l'area risulta libera e coltivata a mais	All'atto del sopralluogo lo'area risulta libera
27/06/2017	Agenzia del territorio C.T.- C.E.U.	Prendendo visione dell'estratto di mappa l'area risulta con qualita' sem irr arb.	Non vi sono prescrizioni o rettifiche di aggiornamento di mappa.
27/06/2017	Edilizia	Lo stato dei luoghi, presenta l'area libera da qualsiasi tipo di costruzione.	Non vi sono eisti di conformita' da rilasciare.
27/06/2017	Impiantistica: verifica impianti idro-termo-sanitari-elettrico	All'atto del sopralluogo la proprieta' non presenta impiantistica fuori terra od entro terra.	Positivo
27/06/2017	Presenza o non presenza di particolari vincoli determinanti.	L'immobile non risulta soggetto a vincoli storico architettonici (parte II D. Lgs. n. 42 del 2004) e paesistico ambientale. Parte dell'area e' destinata a parco pubblico e strada pubblica.	Positivo.
27/06/2017	Energetica	Non vi sono fabbricati esistenti.	Positivo

15 - ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati fomiti dal committente e dai pubblici uffici;
ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi fomiti e messi a disposizione al perito.
Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

16 - SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.
Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.
Ne consegue che le variazione di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Attualmente la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica di contrazione.

17 - IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- ☒ Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo
- ☐ Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese
- ☐ Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto
- ☐ Oligopolio: l'offerta e rappresentata da un ridotto numero di imprese
- ☐ Monopolio bilaterale: Trattandosi della vendita della quota di 1/6 presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti

18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato.
Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.
La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.
La corretta individuazione del segmento di mercato avviene su tre livelli:
- il primo logico deduttivo (che abbiamo già osservato),
- il secondo logico spaziale d'individuazione dell'area estimativamente omogenea da esaminare
- il terzo d'individuazione degli aspetti economici essenziali ai fini della valutazione.

Gli aspetti logico-deduttivi sono riassumibili nella:
tipologia estimativa sulla quale ci siamo già soffermati;
destinazione d'uso: generalmente è presa in esame quella catastale ma nel nostro caso preferiamo, invece, soffermarci sull'aspetto economico del bene da valutare considerando che già la tipologia estimativa è in grado di restringere il campo dal punto di vista della destinazione d'uso presa in esame dal catasto;
- tipologia immobiliare: nel nostro caso trattasi di area edificabile ad indirizzo artigianale-industriale-commerciale con intervento di costruzione diretto;
- tipologia edilizia: precisa i caratteri morfologici e funzionali del tipo di edificio.

Gli aspetti logico-deduttivi sono importanti perché consentono di individuare con precisione quali aree

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

edificabili di prezzo certo potranno andare a far parte dell'insieme di confronto (ovviamente quelli dello stesso segmento) e quelli che ne dovranno rimanere esclusi.
Gli aspetti logico-spaziali sono senz'altro i più complicati da definire poiché la costruzione di un'area all'interno della quale si trova il bene oggetto di stima che presenti un'uniformità dei caratteri economici e lo stesso tipo di caratteristiche d'influenza del valore immobiliare o, meglio, un tipo di caratteristiche che non si discostino più di un certo intervallo rispetto al valore più frequente è un'operazione notevolmente complessa e che necessita di numerosi dati.
Dal punto di vista pratico si preferisce fare riferimento a zone già utilizzate da altri in altre valutazioni (ad esempio nelle eventuali perizie eseguite per i beni facenti parte dell'insieme di confronto) oppure zone "notevoli" come quelle normalmente utilizzate dall'OMI o da altre fonti dati attendibili come possono esserlo alcuni siti di annunci immobiliari dove troviamo innumerevoli offerte per la zona di nostro interesse.
Gli aspetti economici del segmento saranno, infine, quelli che maggiormente incidono sul valore.
Andiamo a esaminarne quelli più comunemente presi in considerazione:
- destinazione economica: precisa la modalità economica essenziale con il quale il bene immobiliare è utilizzato.
Avremo beni immobiliari utilizzati direttamente dal proprietario e beni utilizzati da soggetti diversi dal proprietario.
Nel primo caso si parla di bene strumentale nel secondo di bene ceduto provvisori a mente.
- taglio dimensionale: indica se si tratta di unità immobiliari di piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare preso in considerazione;
- caratteri specifici della domanda e dell'offerta: descrizione economica e sociale dei soggetti che operano sul mercato per mezzo dei loro comportamenti e delle interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato;
- forma del mercato locale: individua il grado di concorrenza sia dal punto di vista della domanda e sia dell'offerta. Il grado di competizione influenza direttamente il livello del prezzo. Le principali forme di mercato sono: concorrenza perfetta, monopolio, concorrenza monopolistica, concorrenza monopolistica ristretta (domanda o offerta), oligopolio (collusivo o non collusivo), monopolio bilaterale;
- livello dei prezzi: il parametro è rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato preso in esame, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo;
- fase di mercato: rappresenta la situazione dell'andamento concreto del mercato nel momento di stima. Le fasi del mercato immobiliare sono sintetizzabili in: espansione, contrazione, recessione e recupero;
- tipo d'intermediazione:
indica il soggetto proponente la vendita o la richiesta dell'immobile e che, quindi, partecipa alla trattativa;
- filtering: rappresenta nello specifico un aspetto economico-sociale del segmento di mercato in esame.
Il filtering può essere: nullo, in crescita (up) e decrescente (down).

Sempre all'interno della ricerca di mercato andranno stabiliti i rapporti mercantili delle varie superfici immobiliari calcolandoli direttamente nell'ambito fissato.
Per lo stesso segmento di mercato andranno, quindi, individuati a/meno tre immobili di prezzo certo, vale a dire un valore stabilito effettivamente sul mercato tra un acquirente e un venditore che hanno operato in modo indipendente, non condizionato e ognuno nel proprio interesse, dopo un periodo limitato di offerta e ricerca durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Le unità immobiliari di prezzo certo si diranno appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimare se: presenteranno parametri e rapporti mercantili simili, saranno individuate nello stesso

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

ambito di mercato del bene da stimare e il prezzo ricavato da transazioni trasparenti stipulate recentemente.
In merito alla raccolta dei dati occorre fare un breve, ma importante richiamo alle fonti d'informazione disponibili per il perito estimatore.

Definizione di fonte d'informazione estimativa
Si definisce come fonte d'informazione estimativa qualsiasi studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata di nostro interesse, utilizzabili proficuamente all'interno di un procedimento di stima e per determinare un valore che sia il meno distante possibile dal valore reale.

Ogni dato estratto da una fonte può essere diretto se non richiede trattamento da parte del perito estimatore e può essere utilizzato tout court, indiretto nel caso contrario, vale a dire quando il perito è obbligato ad adeguare il dato alla realtà presa in esame.
Nel caso della stima per MCA le fonti dovrebbero essere tutte dirette tanto che alcuni autori non considerano nemmeno come dati immobiliari quelli che necessitano di una correzione da parte del perito estimatore.
In realtà non è proprio così poiché persino le linee guida dell'ABI inseriscono tra i metodi degli standard di stima anche il metodo dell'Agenzia del territorio che prevede l'allineamento di alcuni dati quando questi non siano ricavabili in maniera diretta perché indisponibili.
In tal caso il metodo prevede l'allargamento dell'insieme di confronto da un minimo di tre immobili a un minimo di 3 + n (dove n rappresenta il numero di dati omogeneizzati).
Vedremo meglio in cosa consiste.
La fonte primaria dei dati nella stima per MCA è rappresentata dagli atti di compravendita.
Il perito estimatore dovrebbe, dunque, cercare almeno tre atti di compravendita nella zona omogenea individuata e con questi costruire l'insieme di confronto.
I problemi pratici sono però, in realtà, molti di più di quelli necessari a descrivere il metodo.
Gli atti di compravendita che rappresentano, è bene ricordarlo, l'unico dato veramente reale del mercato non riportano quasi mai il reale prezzo pagato dal compratore.
Prima del 2006 negli atti per non incorrere in accertamenti era sufficiente indicare il valore catastale, oggi invece, è obbligatorio indicare il reale valore di compravendita in modo da verificare l'esistenza di una plusvalenza per il venditore, mentre l'acquirente paga le imposte sempre in base al valore catastale.
Il reale valore di compravendita però può essere almeno parzialmente aggirato utilizzando artifici sui quali non intendiamo dilungarci giacché rappresentano senz'altro un fenomeno di malcostume.
Per avere, quindi, un parametro di riferimento per scoprire chi dichiara un valore di compravendita troppo distante da quello reale si utilizza il valore normale.
Il valore normale è una specie di stima legale del valore di compravendita fissata su parametri diversi del valore catastale e basato, invece, sui valori di mercato stabiliti dall'OMI.
Tuttavia anche il valore normale non coincide con il valore di compravendita e quando questo spesso, se non sempre, si fissa al di sotto di questo, negli atti appare difficile che la parte venditrice non opponga resistenza a voler dichiarare la verità.
Anche gli atti di compravendita, pertanto, non appaiono fedele fonte dei dati reali di mercato.
Data comunque per buona una fedeltà dei valori riportati in merito al prezzo fissato, gli atti di compravendita possono essere richiesti ai notai della zona che generalmente operano con immobili del luogo.
Tuttavia il poco tempo concedibile gratuitamente dai notai rendono il percorso poco esperibile; in alternativa si può ricorrere a delle visure campione online eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
La difficoltà, in questo caso, sta nell'individuare i dati della ricerca.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Considerati tutti i problemi di accesso alle fonti dirette di dati attendibili che investono il perito estimatore si ricorre spesso a dati indiretti i quali, come detto, vanno però allineati alla situazione di fatto.
Il segmento di mercato del nostro (subject) è formato in forte percentuale da lotti edificati con capannoni ad indirizzo artigianale-industriale e si trova ai confini di una vasta area industriale costruite tra gli anni 1990 e 2010, dotati di aree ad uso parcheggio e manovra, con tipologia edilizia prevalente di tipo prefabbricato in c.a.p.v., coperture piane in pratica clasica tipologia edilizia dei capannoni anni 80-90, semplici e in genere privi di particolari finiture o valori storico-artistici.
Si tratta di un comparto artigianale-industriale nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia per la minor parte datata ed obsoleta e per la maggior parte seminuova o ristrutturata.
Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.
Nel segmento di mercato del (subject) ed in altri simili per caratteristiche, sono stati rilevati dei comparabili identificati per tipologia di destinazione d'uso, dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

COSTRUZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO (Subject)		
Tipologia del parametro	Definizione - segmentazione	Analisi del parametro di segmentazione del Mercato
Individuazione (individua con precisione la localizzazione sul territorio del bene oggetto di valutazione)		
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'edificio e unita' immobiliari nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione	Area edificabile in zona D1- D19 (piccola parte) - F83/44 (parco uso pubblico) - Strada Pubblica
Costruzione deduttiva del segmento (indica quali alloggi-immobili di prezzo certo individuare per costituire l'insieme di confronto.		
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc...	Compravendite
Destinazione d'uso	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, ativita' commerciali, artigianali, industriali e terziarie	Area artigianale-industriale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprieta' esclusiva.	Terreni edificabili artigianali-industriali
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es.. edifici multipiano, villette, case coloniche. opifici, complessi immobiliari, ecc...)	Capannoni a destinazione artigianale-industriale
Riferimenti spaziali del segmento (indica in quale area individuare gli immobili di prezzo certo per costituire l'insieme di confronto)		
Ambito di mercato	Individua area omogenea o zona	Zona D1- D19 (artigianale-industriale)
Aspetti economici del segmento (indica nell'area individuata gli aspetti economici principali da esaminare ai fini della valutazione)		
Destinazione economica	Indica se utilizzato da proprietario, inutilizzato, leasing, usufrutto, comodato, ecc...	Utilizzato da proprietario
Taglio dimensionale	Indica se si tratta di unita' immobiliari piccole, medie, grandi. Confronto tra la dimensione reale dell'unita' da stimare e la dimensione prevalente della zona.	Lotti edificabili di medie dimensioni da mq 2.000 a mq 5.000
Rapporti mercantili	Indica rapporti mercantili considerabili.	Rapporto superficiario Rapporto annuo di rivalutazione Rapporto per livello Valore area edificata/valore immobiliare Valore costo di costruzione/valore

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

		immobiliare
Caratteri Domanda/Offerta	Categorie prevalenti di compratori. Motivazioni all'acquisto. Categorie prevalenti di venditori. Motivazioni alla vendita. Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato, all'impresa.	La domanda e' costituita da di8tte ommerciali, artigianali e industriali e in generale da ceto sociale medio (vista la tipologia ed indirizzo dell'area, e soprattutto la posizione in area artigianale-industriale, mentre l'offerta viene da singoli privati o ditte che disinvestono per trasferimento, mobilita', cessione in uso, divisioni ereditarie.
Schematizzazione forma di mercato	Concorrenza perfetta Monopolio Concorrenza monopolistica Concorrenza monopolistica perfetta Oligopolio (collusivo o non collusivo Monopolio bilaterale	Concorrenza perfetta
Intermediazione prevalente	Agenzia immobiliare Aste tra privati Vendita in proprio	Agenzia immobiliare
Livello dei prezzi	Prezzo unitario medio	Prezzo unitario medio
Fase di mercato	Espansione Contrazione Recessione Recupero	Recessione
Filtering	Nullo Up Down	Down

19 - DATI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (specifici subject)

L'area e' un lotto, con accesso diretto dalla strada via pubblica, ubicato nella zona D1-D19 nella zona artigianale-industriale della frazione di Laghi del comune di Tezze sul Brenta in via Isonzo.
L'area e' libera e attualmento coltivata a mais.

DATI DESCRITTIVI IMMOBILE (dati specifici del Subject)			
Comune di Tezze sul Brenta via Isonzo, snc C.A.P. 36056 (VI)			
Data inserimento in Mercato	Giugno 2017	Data ultima modifica	
Codice			
Classificazione	Area artigianale-industriale		
Denominazione			
Destinazione	Artigianale-industriale e commerciale, edificii capannoni in genere		
Proprieta'	Con atto di compravendita		
Utilizzo	Utilizzato a fini agricoli		
Categoria	Area produttiva		
Superficie	Catastale mq 5.609		
Ubicazione	Via Isonzo, snc		

20 - ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Il rapporto immobiliare 2017, per l'anno 2016 realizzato dall'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., sull'andamento del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria, commerciale, produttiva, presenta un'analisi completa sul trend delle compravendite di tali tipologie di immobili, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari.
In sintesi per il mercato delle aree edificabili ad indirizzo artigianale, industriale, commerciale si evidenzia:
Le quotazioni
Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2016, per la tipologia edilizia capannoni è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 6.140 comuni per i quali nel 2016 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia capannoni.
La quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta nel 2016 pari a 506 €/m^2, in calo di un ulteriore 2% rispetto al 2015, dopo 1,7% già perso l'anno precedente; la diminuzione riguarda la totalità delle regioni, con l'eccezione di Basilicata, Liguria e Valle d'Aosta, dove il dato è stabile e che tuttavia rappresentano meno del 3% dell'intero mercato nazionale.
Il calo maggiore si registra nell'area del Centro (-3,3%), che conserva tuttavia la quotazione media più alta (581 €/mq); tra le regioni spicca invece il -6,5% del Friuli-Venezia Giulia, che presenta anche la quotazione media in assoluto più bassa (301 €/mq), mentre la Liguria registra la quotazione media più alta (762 €/mq).
Sulla base della quotazione media di riferimento nazionale per la tipologia capannoni (506 €/mq), è stato calcolato altresì l'indice territoriale, per area e per regione, i cui valori sono riportati nell'ultima colonna della suddetta tabella; l'indice rappresenta il rapporto tra la quotazione dell'area in oggetto e la quotazione media nazionale e **per il Veneto notiamo una quotazione media Capannoni di €/mq 482 con una variazione percentuale di quotazione rispetto agli anni 2015/2016 di - 1,7% e un indice territoriale di 95,3.**

TIPOLOGIA E ZONA	Prezzo di mercato €/mq (fonte agenzie immobiliari)	Prezzo di mercato €/mq (fonte O.M.I. II semestre 2016)
Comune di Tezze sul Brenta via Isonzo, snc C.A.P. 36056 (VI)		
Produttiva (capannoni industriali) Stato normale	Media 30 annunci= 560	min 390 - max 500
Prezzo di mercato di base medio (560 + 500) : 2= €/mq 530		

21 - TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

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 muri 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, alla superficie del lotto, 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.

SUPERFICIE LORDA VENDIBILE CAPANNONE EDIFICABILE (SUBJECT)		
SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE	INDICE EDIFICABILITA' (altezza max ml 10,50)	SUP. LORDA VENDIBILE (s.l.v.)
Comune di Tezze sul Brenta via Isonzo, snc C.A.P. 36056 (VI)		
Area edificabile D1/19-D1/20 di mq 3.165	60% area edificabile	mq 1.899
Valore di base medio = €/mq 530		

Si noti che e' stata considerata la superficie a destinazione D1/20 alla stregua della superficie a destinazione D1/19, cio' per la sua esiguita' e lo stato di fatto che la rende valutabile in tal senso.
La superficie a destinazione F83/44 (parco ad uso pubblico) e Strada pubblica viene valutata a parte.
L'altezza max potrebbe permettere due piani, ma per operare in regime di normalita' viene considerato come venisse edificato un capannone ad un unico piano.

Il coefficiente di maggiorazione per le unita' aventi destinazione produttiva che traggono minor contributo dalle superficii accessorie si puo' quantificare in K=1,050 ma qui si ritiene di non quantificarla per il fatto che la tipologia diffusa in zona vede edifici con incorporati nel volume principale i locali accessori.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = IK + Ip + PI)
E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (IK) 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.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa col presupposto che il capannone sia costruito oggi:

Fonte	Costo di costruzione (su s.l.v.) €/mq
Ordine architetti media di vari ordini Capannoni artigianali- industriali (costo medio)	285 (manufatto)
Bollettino prezzi informativi opere edili Capannoni artigianali-industriali (costo medio)	305 (manufatto)
Tot. medio	295 (manufatto)
K1 - costo di costruzione Valore medi	295 (manufatto)
Incremento del 10% per la sistemazione esterna	295 x 0,10= €/mq 29,50
Tot. K1 costo di costruzione (valori medi)	**324,50**
Tot. K2 - oneri professionali, ecc... + 24%	**324,50 x 0,24= €/mq 77,88**
K3 - contributi legge 10/77 (oneri urbanizzazione primaria, secondaria	
Urbanizzazione primaria Capannoni artigianali	€/mq 12,80
Urbanizzazione primaria Capannoni industriali	€/mq 19,19
Urbanizzazione primaria media	€/mq (12,80 + 19,19):2= €/mq 16,00
Urbanizzazione secondaria Capannoni artigianali	€/mq 6,39
Urbanizzazione secondaria Capannoni industriali	€/mq 12,80
Urbanizzazione secondaria media	€/mq (6,39 + 12,80):2= €/mq 9,60
Tot, K3 urbanizzazione primaria + secondaria	**€/mq 16,00 + 9,60= €/mq 25,60**
Tot. costi K1+k2+K3	**324,50 + 76,80 + 25,60= 426,90**
Ip - Interessi passivi Prime Rate ABI (giugno 2017)	2,28%
Pl - Profitto di un ordinario imprenditore	20% somma costi *complessivi (diretti ed indiretti)*

K 1 - costo tecnico di costruzione
Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 5% (per tenere conto della percentuale della s.a. non computata) di un edificio con funzioni produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nelle seguenti tabelle:
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 24% del costo di costruzione "K1 ".
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 (ad eccezione delle superficie a desti nazione produttiva).
Si noti che non conoscendo l'eventuale ditta o societa' che costruisce il capannone se è di tipo artigianale o industriale si e' fatta una media dei costi di urbanizzazione.
Ip - Interessi passivi
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.
Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.
Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 3%.
Il tempo di esecuzione (n) si ipotizza come normale, nella fattispecie, di tre anni, visto che e' previsto l'edificazione diretta e non si e' soggetti a piano di lottizzazione.
Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.
Pl - Profitto di un ordinario imprenditore
Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% circa sulla sommatoria dei costi *complessivi (diretti ed indiretti).*

22 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE
I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo:

23 - 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 suindicata si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.
Nella fattispecie:

Sup. lotto edificabile	mq 3.165	
Indice copertura	60%	
Superficie lorda vedibile	mq 3.165 x 0,60%= mq 1.899	
Altezza max	ml 10,50	
Volume edificabile	mq 1.899 x 10,50 ml= mc 19.940	
Prezzo di mercato base medio capannone (Vm)	€/mq 530 x mq 1.899= €. 1.006.470	
K1+K2+K3 costo costruzione	€/mq 426,90	
Ip -Interessi passivi Prime Rate ABI	€/mq 426,90 x 2,28%= €/mq 9,73	
Pl - Profitto di un ordinario imprenditore *Su somma costi* complessivi (diretti ed indiretti)	€/mq 426,90 x 20%= €/mq 85,38	
Totale costo costruzione capannone	€/mq 426,90 + 9,73 + 85,38= €/mq 522,01	
Valore capannone edificabile	€/mq 522,01 x 1.899 (s.l.v.)= €. 991.297	

Applicando, quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si può ricavare quindi un valore medio dell'area edificabile produttiva/industriale con la formula **Va = Vm - K**

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] : (1 + r)^n$$

$$Va = 1.006.470 - [522,01 \times 1.899] \times (1 + 3)^{-3}$$

$$Va = (1.006.470 - 991.297) \times (4 : 1.000)$$

$$Va = 15.173 \times 0.004 = €/mq\ 60,69$$

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

dove:
Va= valore attuale dell'area
Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
∑K = costi relativi alla costruzione
Ip = 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 stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

E' necessario in questa fase evidenziare che l'area del nostro "subject" non puo' considerarsi ordinaria e nomale nel senso che, l'ubicazione, la superficie del lotto, la destinazione urbanistica delle sue varie parti, le vie di accesso non ben definite e strutturate, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti solo in parte, non lo rendono assimilabile ed appetibile rispetto ad un lotto ordinario inserito in una lottizzazione ben definita e strutturata.
Il fatto che il lotto e' di fatto intercluso, in quanto la strada esistente (via Isonzo) destinata nel Piano Interventi ad accesso e' ad oggi definita solo fino al lato sud del nostro lotto e termina sul lotto di altra proprieta' adiacente sul lato ovest del nostro lotto, per cui la esecuzione delle opere edificatorie sullo stesso non esime da un accordo-definizione con la proprieta' del lotto confinante a ovest.
Per questi motivi il suo valore va senz'altro deprezzato per appetibilita' commerciale e costi di fattibilita' costruttiva, nella misura che si ritiene congrua del 25%, per cui

Va = €/mq 60,69 - 25%= 45,52

A questo punto si ritiene che seppur l'edificazione sia di tipo diretto, difficilmente si potra' evitare un ulteriore aggravio di spese per la compartecipazione alle spese di esecuzione della strada di accesso mancante, come sopramenzionato e come visibile dalle tavole allegate (attualmente al posto della strada con i sottoservizi, parcheggi, verde, troviamo il campo di mais).
Per questi motivi il suo valore va ulteriormente deprezzato per appetibilita' commerciale e costi di fattibilita' costruttiva, nella misura che si ritiene congrua del 5%, per cui

Va = €/mq 45,52 - 5%= 43,24 (valore area a mq)

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE - STIMA ANALITICA:
Va = €/mq 43,24 x mq 3.165= €. 136.855

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

24 - 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.
Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
Deve essere 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" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.
Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo:
a) analisi degli atti di compravendita recuperati, integrati con quelli dedotti attraverso visure catastali, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio,
b) indagine territoriale con interviste ai professionisti e a qualche agenzie immobiliare operante sul territorio.
Di seguito si riportano le fasi della stima sintetica comparativa.

25 - ANALISI ATTI DI COMPRAVENDITA RECUPERATI

L'analisi iniziale degli atti notarili recuperati è stata approfondita mediante la consultazione di:
Agenzia del Territorio - Sistema Interscambio Territorio - portale Stimatrix-city;
Agenzia del Territorio - Sistema Interscambio Territorio - ispezioni ipotecarie - portale Stimatrix city, hanno permesso di risalire, tramite il nominativo, agli atti di compravendita nonché alle convenzioni stipulate per le aree in esame;
L'analisi degli Atti - interrogazioni atti del registro per persone fisiche o società/enti, hanno permesso di dedurre i prezzi di vendita relativi agli atti di compravendita di cui al punti precedente. relativamente ad aree aventi caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima.

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, per aree produttive/industriali, 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.
Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

26 - RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI

Esistono 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 puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate.
L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.
Possono rappresentare situazioni di criticità:
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

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 classificati R2 dal PAI Calabria - 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.
In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

27 - DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Una fase principale dell'analisi estimativa e' costituita dalla misura delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili.
Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base alla consistenza fisica.
Le caratteristiche qualitative sono rappresentate attraverso i nomenclatori e misurate in base alle funzioni e alle attribuzioni (pregi e difetti) suscettibili di una classificazione o di un giudizio.
I nomenclatori hanno il compito di descrivere e catalogare in modo sistematico le classi di una caratteristica immobiliare qualitative, attribuendo un nome alle singole classi e descrivendole in modo univoco. Riguardo alla misura, le caratteristiche immobiliari si distinguono in caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative:
- le caratteristiche quantitative possono essere misurate in una scala cardinale mediante unita' tecniche ed economiche (superfici, impianti, ecc...)
- le caratteristiche qualitative possono essere misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli (livello di piano, funzionalita', panoramicita', ecc...)

28 - ANALISI DI MERCATO ATTRAVERSO COMPARABILI DI PREZZO CERTO

Valore di mercato	Stima a MCA e Sistema di stima
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di Stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di Stima Il Market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima e' complessa o imprecisa e il valore di stima ricercato.

Trattandosi di area edificabile di cui abbiamo gia' descritto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, andiamo ora ad identificare Comparabili di prezzo certo rilevati, che purtroppo seppur con ricerche

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

approfondite ha permesso di recuperare solo due atti di compravendita comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che comunque da colloqui con agenzie immobiliari e colleghi professionisti, identificano i valori medi attualmente riscontrabili nel mercato:

Comparabile A		
Codice Zona OMI E2 Suburbana/conurbazione est (Stroppari-Campagnari-Cusinati)		
Le quotazioni OMI di questa zona considerano solo Capannoni industriali allo Stato Normale Valore mercato OMI (2° semestre 2016) Stato Normale Min. €. 390 Max €. 500		
Descrizione: area edificabile artigianale-industriale-commerciale		
Comune di Tezze sul Brenta localita' Campagnari		
Tipo di dato	Compravendita	
Destinazione	Artigianale-industriale-commerciale Zona D1-PL21 con P.d.L. convenzionato	
Sup misurata lorda (SEL)	mq 5.634	
Fonte dato	Atto notarile rep.32.241 notaio Carraretto Paolo	
Data compravendita	13 luglio 2016	
Provenienza	Personale	
Definizione prezzo	€. 560.000	

Comparabile B		
Codice Zona OMI E1 Zona industriale Nord (adiacente Z.I sud Rosa'))		
Le quotazioni OMI di questa zona considerano solo Capannoni industriali allo Stato Normale Valore mercato OMI (2° semestre 2016) Stato Normale Min. €. 400 Max €. 500		
Descrizione: area edificabile artigianale-industriale-commerciale - Piano Attuativo Zona D1/23		
Comune di Tezze sul Brenta localita' Stroppari		
Tipo di dato	Compravendita	
Destinazione	Artigianale-industriale-commerciale Zona D1-23 con P.A. convenzionato	
Sup misurata lorda (SEL)	mq 2.605	
Fonte dato	Atto notarile rep. 213.107 notaio Fietta Giuseppe	
Data compravendita	23 novembre 2015	
Provenienza	Personale	
Definizione prezzo	€. 184.000	

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

29 - TABELLA SINOTTICA DEI DATI

Caratteristica esaminata		Insieme beni immobili di confronto	
		Comparabile A	**Comparabile B**
Prezzo (€)	PRZ	560.000	184.000
Data compravendita	DAC	13/07/2016	23/11/2015
Sup. commerc.	SUP	5.634 (lotto lordo)	2.605 (lotto netto)
Prezzo unitario	SPC	99,40	70,63

Prezzo marginale della caratteristica DATA

La formula che determina il prezzo marginale della caratteristica data e':

p(DAT) = [PRZ] x (- [i (DAT)]) :12

dove:

[i (DAT)]= - 0,43% indice mercantile.

Il dato saggio di variazione mensile per il Comune di Tezze sul Brenta rilevato dal Borsino Immobiliare indica che da gennaio 2015 a Dicembre 2016 c'e' stato un calo del prezzo medio di vendita del 2,70 % che pare abbia lo stesso trend per il 2017 per cui il saggio e' in calo del 0,23% mensile.

Per tutti i comparabili, l'esame segmento di mercato per segmento di mercato, del valore medio (quotazioni due semestri precedenti OMI) ha evidenziato che nell'anno precedente la data di stima, non vi sono variazioni del valore medio tra i due semestri, se non nel valore max.

PREZZO MARGINALE DATA COMPRAVENDITA - COSTI LOTTIZZAZIONE	
Elemento	**Comparabile A**
Prezzo	560.000
Data atto	13/07/2016
Calcolo Prezzo marginale	560.000 x (-0,23x13)= - €. 16.744
Costi lottizzazione	€/mq 30
Calcolo Prezzo marginale	560.000 x (- 30 x 5.634)= - €. 169.020
Prezzo corretto	560.000 - 169.020= €. 390.980

PREZZO MARGINALE DATA COMPRAVENDITA - COSTI LOTTIZZAZIONE	
Elemento	**Comparabile B**
Prezzo	184.000
Data atto	22/11/2015
Calcolo Prezzo marginale	184.000 x (-0,23x20)= - €. 8.464
Costi lottizzazione	Acquistato come lotto netto
Calcolo Prezzo marginale	Nullo
Prezzo corretto	184.000 - 8.464= €. 175.536

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

TABELLA DI RICONCILIAZIONE - Comp. - Subject			
Dato di stima	Insieme dei beni immobili di confronto		
	Comp. A	Comp. B	
Prezzo	560.000	184.000	
Sup. commerciale	5.634	2.605	
Prezzo corretto	390.980	175.536	
Prezzo corretto unitario	390.980 : 5.634= 69,40	€. 175.536 : 2.605= 67,38	
Prezzo corretto medio unitario	€/mq 69,40 + 67,38 : 2= €/mq 68,39		

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.
La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta (d%) che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.
Nel caso in esame è pari a:

d%= [(Pmax - Pmin) x 100] : Pmin=

$$d\% = \frac{[(69{,}40 - 67{,}38) \times 100]}{67{,}38} = 3\ \% < 5\%$$

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta il prodotto della differenza dell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale, preso con il proprio segno.
Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.
Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto e' maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto e' meno dotato: per fare cio' occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto.

Sistema di stima
I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni.
In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.
Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

30 - Tabella dati caratteristiche qualitative e dimostrazione del sistema di stima

Prezzo corretto e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €/mq	69,40	67,38	-
Sup. commerciale	5.634	2.605	2.837
Prezzo medio comparabili	€/mq 68,39		
Sup. Subject x valore medio comp. A-B= Valore Subject	2.837 x 68,39= €. 194.022		

Per coerenza di caratteristiche si applicano le riduzioni gia' inserite nella Stima di trasformazione area edificabile.
E' necessario in questa fase evidenziare che l'area del nostro "subject" non puo' considerarsi ordinaria e nomale nel senso che, l'ubicazione, la superficie del lotto, la destinazione urbanistica delle sue varie parti, le vie di accesso non ben definite e strutturate, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti solo in parte, non lo rendono assimilabile ed appetibile rispetto ad un lotto ordinario inserito in una lottizzazione ben definita e strutturata.
Il fatto che il lotto e' di fatto intercluso, in quanto la strada esistente (via Isonzo) destinata nel Piano Interventi ad accesso e' ad oggi definita solo fino al lato sud del nostro lotto e termina sul lotto di altra proprieta' adiacente sul lato ovest del nostro lotto, per cui la esecuzione delle opere edificatorie sullo stesso non esime da un accordo-definizione con la proprieta' del lotto confinante a ovest.
Per questi motivi il suo valore va senz'altro deprezzato per appetibilita' commerciale e costi di fattibilita' costruttiva, nella misura che si ritiene congrua del 25%, per cui

Va = €/mq 68,39 - 25%= 51,29 (valore area a mq)

A questo punto si ritiene che seppur l'edificazione sia di tipo diretto, difficilmente si potra' evitare un ulteriore aggravio di spese per la compartecipazione alle spese di esecuzione della strada di accesso mancante, come sopramenzionato e come visibile dalle tavole allegate (attualmente al posto della strada con i sottoservizi, parcheggi, verde, troviamo il campo di mais).
Per questi motivi il suo valore va ulteriormente deprezzato per appetibilita' commerciale e costi di fattibilita' costruttiva, nella misura che si ritiene congrua del 5%, per cui

Va = €/mq 51,29 - 5%= 48,73 (valore area a mq)

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (COMPARAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE CON IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO)
STIMA SINTETICA:
Va = €/mq 48,73 x 3.165= €. 154.230

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Il confronto tra i due sistemi di Stima porta alle seguenti considerazioni:

VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE - STIMA ANALITICA:
Va = €/mq 43,24 x mq 3.165= €. 136.855 (parte subject ad indirizzo produttivo)

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (COMPARAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE CON IMMOBILI SIMILI DI PREZZO NOTO) STIMA SINTETICA:
Va = €/mq 48,73 x 3.165= €. 154.230 (parte subject ad indirizzo produttivo)

31 - VALORE DI STIMA FINALE AREA EDIFICABILE

VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE
Va = €. (136.855 + 154.230) : 2= €. 145.543 **(parte subject ad indirizzo produttivo)**

VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE AL mq
€. 145.543 : mq 3.165= €/mq 45,99 **(parte subject ad indirizzo produttivo)**

32 - VALORE AREA DEL LOTTO CON DESTINAZIONE F83/44 (parco uso pubblico) e strada pubblica

per la parte di Subject dove le aree sono destinate a parco pubblico e strada pubblica, complessivamente di mq 2.444 e' appena il caso di segnalare che tali aree hanno un valore paragonabile all'area agricola e che si ritiene di valutarle come tali.
Per diretta conoscenza e indagini presso agenzie immobiliari e uffici notarili, per questo tipo di aree e' da ritenersi congruo un valore di €/mq 12,00, altre considerazioni in virtu' delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, (vedasi vicinanza-adiacenza con aree edificate a residenza che potrebbero richiedere l'area a fini di giardini di pertinenza, non tenendo conto della destinazione ad uso parco pubblico) potrebbere indirizzare a ragionamenti puramente ipotetici e non suffragati da dati reali.

VALORE AREA F83/44 E STRADA PUBBLICA:
Va = €/mq 12,00 x mq 2.444= €. 29.328 (parte subject ad indirizzo parco uso pubblico e strada)

Tezze sul Brenta lì 10 luglio 2017

Firma Valutatore
Bizzotto geom. Rizieri Antonio

.....

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it

Indice

pagine

1 - Premessa 2
2 - UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE 2
3 - CRITERI DI STIMA - DEFINIZIONE VALORE PROCEDIMENTI STIMA 3-6
4 - IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' (Subject= immobile oggetto di Stima) 7
5 - Fotografie Lotto area edificabile (Subject) 8-9
6 - Inquadramento geografico 9-10
7 - Estratto Mappa (Subject) 11
8 - Estratto 2° Piano Interventi - Tav. 2F 12
9 - Estratto Fascia/Microzona-Quotazioni O.M.I. 2° Semestre 2016 13
10 - LOTTO: Dati catastali -Visure catastali (Subject) 14
11 - Audit documentale 15
12 - Piano Interventi in vigore 16-19
13 - FASI - ACCERTAMENTO E DATE DELLE INDAGINI 20
14 - DUE DILIGENCE 21
15 - ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE 20
16 - SELEZIONE-RACCOLTA DATI ANALISI PRELIMINARE MERCATO 20-21
17 - IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO 21
18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO 22-26
20 - ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE 27
21 - TRASFORMAZIONE SUPERFICIE COMPL. IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE 28-30
22 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE 30
23 - DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE 30-31
24 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA 32
26 - RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI 32-33
27 - DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO 33
28 - ANALISI DI MERCATO ATTRAVERSO COMPARABILI DI PREZZO CERTO 33-34
29 - TABELLA SINOTTICA DEI DATI 35-36
30 - Tabella dati caratteristiche qualitative e dimostrazione del sistema di stima 37-38
31 - VALORE DI STIMA FINALE AREA EDIFICABILE 38
32 - VALORE AREA DEL LOTTO CON DESTINAZIONE
F83/44 (parco pubblico) e strada pubblica 38

Bizzotto geom. Rizieri Antonio - STUDIO ABACO
Dom. fisc.: Tezze sul Brenta Via Roma, 11/c 36056 (VI) P.IVA n° 03342610247 - C.F. BZZRRN59D22L156X
Tel. 0424-898449-Cell. 339-3526239-E-MAIL: rizieri@abaco2013.it - antonio.bizzotto.rizieri@geopec.it