

REPORT FINALE

DETERMINAZIONE, IN MODO
OMOGENEO, DEI VALORI
IMMOBILIARI DEL TERRITORIO DEL
CAMPOSAMPIERESE FINALIZZATI
ALLA STIMA DEL MAGGIOR VALORE
AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4,
LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001

Responsabile di progetto:

ANTONELLA FAGGIANI

Collaboratore:

HEGIS SHYTI

VENEZIA – CAMPOSAMPIERO,
MAGGIO 2018

SMART
LAND

OBIETTIVO E FASI DEL LAVORO

L'obiettivo del lavoro

OBIETTIVO

L'obiettivo del lavoro è la **determinazione in modo omogeneo dei valori immobiliari del territorio del Camposampierese da utilizzare nell'ambito delle valutazioni finalizzate alla stima del contributo straordinario** previsto dall'articolo 16 comma 4 lett. d) ter del d.P.r. 380/2001.

Lo studio intende fornire il quadro di riferimento relativamente ai **valori delle aree edificabili e delle capacità edificatorie** che possono essere riconosciute ai soggetti privati nell'ambito di procedimenti urbanistici ed edilizi.

RISULTATI ATTESI

Poiché il valore immobiliare è fortemente correlato alla localizzazione, gli esiti del lavoro saranno rappresentati in **due modalità**:

- a. Analiticamente** sotto forma di tabelle e con riferimento al parametro di consistenza più idoneo (mq, mc, sc, ecc...);
- b. Schematicamente** allo scopo di individuare gli **areali di isovalore**, ovvero gli ambiti territoriali caratterizzati da analogo apprezzamento da parte del mercato.

Le fasi del lavoro

SCHEMA DELLE FASI
DEL LAVORO

Fase 1	Conoscenza degli strumenti di governo del territorio	Uffici dei comuni
Fase 2	Analisi di mercato	Fonti dirette e indirette
Fase 3	La bozza della mappa degli areali	Fase aperta al contributo di operatori locali/tecnici
Fase 4	Gli areali e la stima dei valori omogenei	Approfondimento/affinamento anche con il metodo della trasformazione
Fase 5	Elaborazione delle “tabelle” di valori	Sintesi

FASE 1 –
CONOSCENZA DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

contenuti

- > LETTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO:
ARTICOLAZIONI TERRITORIALI E LORO INTERAZIONI
- > CRITERI E REGOLE PER IL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO
- > L'ARTICOLAZIONE DELLE AREE E DEI VALORI AI FINI FISCALI

Fase 1 – Metodologia del lavoro

OBIETTIVO

L'obiettivo della prima fase è individuare tutti gli aspetti che **governano a livello locale le trasformazioni urbane** e individuare quelle influenti sulla **formazione del valore immobiliare**.

Inoltre, la prima parte dello studio si propone di individuare le funzioni/destinazioni d'uso sulla base delle quali verrà sviluppato il lavoro.

METODOLOGIA DEL LAVORO

La fase prevede **un'analisi dei contenuti degli strumenti urbanistici** che hanno effetti ai fini della valutazione dei valori delle aree e delle capacità edificatorie:

- capacità edificatorie e indici di edificabilità;
- la definizione delle misure di consistenza;
- criteri e contributi perequativi eccedenti l'ordinarietà.

Inoltre, verrà svolta una **ricognizione dei documenti** prodotti dalle Amministrazioni allo scopo di:

- individuare le articolazioni territoriali pre-esistenti dal punto di vista urbanistico;
- individuare criteri e regole per il partenariato pubblico-privato (accordi, perequazione, contributo straordinario);
- restituire lo stato dell'arte dell'articolazione delle aree e dei valori ai fini fiscali.

Strumentazione urbanistica analizzata

P.A.T. – P.I. – P.R.G.

Nell'ambito dell'analisi urbanistica vengono indagati i contenuti dei successivi strumenti di governo del territorio:

1. **P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio**, ovvero lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.
2. **P.I. - Piano degli Interventi**, ovvero lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. **P.R.G. – Piano Regolatore Generale**. Nei casi in cui:
 - a. Non sia stato approvato il P.A.T.;
 - b. Non sia stata approvata una variante generale al P.R.G. a seguito dell'approvazione del P.A.T.;

lo strumento urbanistico operativo vigente è costituito dal Piano Regolatore Generale.

Schema di sintesi dei documenti analizzati

Comune di riferimento	Piano di Assetto del Territorio	Piano degli Interventi
BORGORICCO	Verbale di Conferenza di Servizi prot. N. 477/16 del 13.01.2016	P.R.G. vigente al 20.05.2016
CAMPODARSEGO	Delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9.10.2012	Deliberazione C.C. n. 18 del 21.05.2014
CAMPOSAMPIERO	Conferenza di Servizi del 22.01.2007	Deliberazione C.C. n. 13 del 29.04.2010 e successive varianti
LOREGGIA	Conferenza di Servizi del 11.03.2014	Variante generale al P.R.G. del 1997 e successive varianti parziali
MASSANZAGO	Delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012	Deliberazione C.C. n. 18 del 22.4.2013
PIOMBINO DESE	Delibera di Giunta Provinciale n.80 del 15.03.2012	P.R.G. vigente al 2012 e P.I. e 5 varianti parziali, adottata la sesta
SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 05.03.2014, attualmente in fase di istruttoria approvazione	Variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n. 2815 del 19.10.2001 e varianti
SANTA GIUSTINA IN COLLE	Decreto n. 155 del 24.11.2016	P.R.G. approvato con Deliberazione G.C n. 6612 del 09.11.1987 e successive varianti
TREBASELEGHE	Conferenza Servizi del 4.06.2009 e 15.12.2009	Deliberazione del Commissario ad Acta n°52 del 19 .12.2011 e varianti
VILLA DEL CONTE	Decreto n. 7/2014 del Presidente della Provincia di Padova	P.R.G. previgente al 2014
VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO	Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 42 del 24.03.2015	P.R.G. vigente al 2015 e 2 varianti parziali al P.I. approvate con Delibera C.C. n. 1 del 22.01.2015 e n. 6 del 11.02.2015

Comune di Camposampiero – articolazioni territoriali

Poiché i valori immobiliari sono strettamente legati alla **localizzazione** si è proceduto con l'analisi delle varie **modalità di articolazione ed interazione delle parti del territorio comunale**, a partire dalla strumentazione urbanistica vigente.

1. **Il P.A.T. – individua gli A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei** – i quali fanno riferimento a *“contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva, sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo”*.
2. **Il P.I./P.R.G. – articola il territorio in Z.T.O. – Zone Territoriali Omogenee** – in termini di standard urbanistici ovvero *“limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”* (cfr. D.M. 1444/1968).
3. **Le zone omogenee ai fini IMU** – il territorio comunale viene articolato in ambiti omogenei sotto il profilo delle caratteristiche di mercato.

Strumentazione urbanistica analizzata

P.A.T – P.I. – P.R.G.

Nell'ambito dell'analisi urbanistica vengono indagati i contenuti dei successivi strumenti di governo del territorio:

1. **P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio**, ovvero lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.
 - Il P.A.T. del Comune di Camposampiero è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 22.01.2007.
2. **P.I. - Piano degli Interventi**, ovvero lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
 - Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2010 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Camposampiero.
 - Il 23.12.2013 con delibera CC n. 55 è stata approvata la variante n. 7 del P.I.

The map displays a cadastral area with various land parcels. The parcels are color-coded: green for agricultural land, orange for residential areas, and yellow for other land uses. Several tables are placed throughout the map, providing specific data for different parcels and areas. These tables include information on land use, area, and other cadastral details.

Table 1 (Top Left):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
1/1	1000	1000
2/1	1000	1000
3/1	1000	1000

Table 2 (Top Right):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
4/1	1000	1000
5/1	1000	1000
6/1	1000	1000

Table 3 (Middle Left):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
7/1	1000	1000
8/1	1000	1000
9/1	1000	1000

Table 4 (Middle Right):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
10/1	1000	1000
11/1	1000	1000
12/1	1000	1000

Table 5 (Bottom Left):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
13/1	1000	1000
14/1	1000	1000
15/1	1000	1000

Table 6 (Bottom Right):

Parcel No.	Area (m²)	Land Use
16/1	1000	1000
17/1	1000	1000
18/1	1000	1000

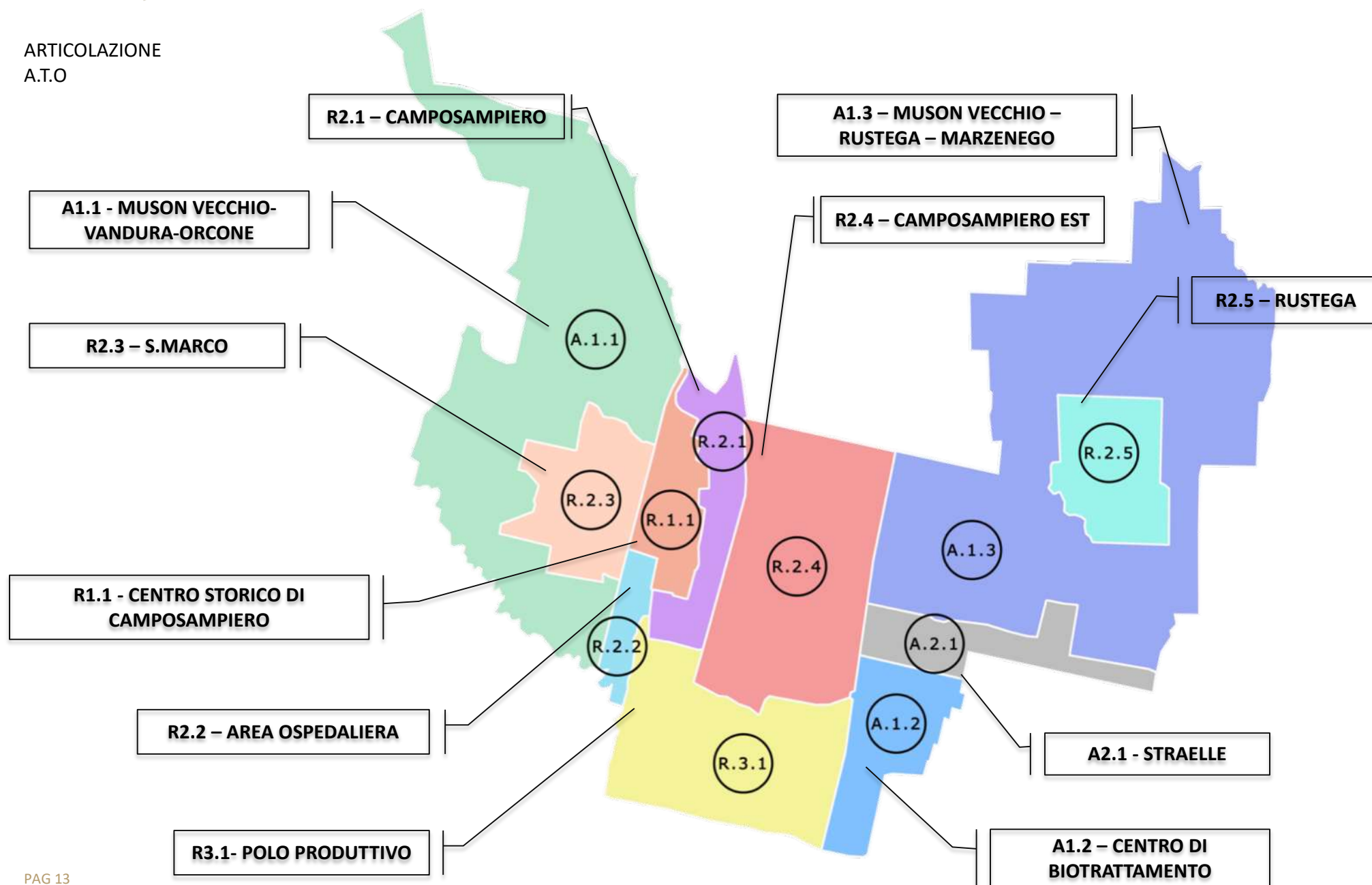
Piano di Assetto del Territorio (2/2)

Ai sensi del Titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT:

1. Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.). La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti nel territorio.
2. Gli A.T.O. sono raggruppati in **Insiemi di A.T.O.** e **Sottoinsiemi di A.T.O.**, omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:
 - **L'insieme A - A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico**, è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche, ed è suddiviso in due sottoinsiemi:
 - a. **A1-agricolo- ambientale** che include le A.T.O.:
 - **A1.1** - Muson Vecchio-Vandura-Orcone;
 - **A1.2** – Centro di biotattamento;
 - **A1.3** – Muson Vecchio – Rustega – Marzenego;
 - b. **A2-agricolo-residenziale integrato**:
 - **A2.1** - Straelle;
 - a. **L'insieme R - A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo**, è caratterizzato dalla struttura insediativa storica e di recente formazione ed è suddiviso in tre sottoinsiemi:
 - a. **R1-residenziale di interesse culturale**:
 - **R1.1** - Centro storico di Camposampiero;
 - b. **R2-residenziale integrato**:
 - **R2.1** – Camposampiero;
 - **R2.2** – Area ospedaliera;
 - **R2.3** –S.Marco;
 - **R2.4** – Camposampiero Est;
 - **R2.5** – Rustega;
 - c. **R3-misto a dominante produttiva**:
 - **R3.1**- Polo produttivo.

P.A.T. – INDIVIDUAZIONE DEGLI A.T.O.

ARTICOLAZIONE
A.T.O.



Piano degli Interventi (1/2)

TAVOLA 1.1 – 1.2 –
INTERO TERRITORIO
COMUNALE



Piano degli Interventi (2/2)

LEGENDA

LEGENDA

	Confini Comunali
	ZONA A struttura storica
	ZONA B residenziale
	ZONA C1 residenziale
	ZONA C2 residenziale
	ZONA C1.1 residenziale esterna ai centri urbani
	ZONA D1 insediamenti artigianali - industriali
	ZONA D2 insediamenti commerciali - direzionali
	ZONA PU perequazione urbanistica
	ZONA E agricola
	Interventi di perequazione urbanistica con ambito da precisare
	Interventi di perequazione urbanistica riferiti alle singole sottozone
	Area di perequazione urbanistica per la concentrazione di servizi
	SA aree per l'istruzione
	SBC attrezzature di interesse comune civili, culturali, sociali
	SBR attrezzature di interesse comune religiose
	SC spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport
	SD parcheggi
	FA istruzione superiore
	FB sanitarie / ospedaliere
	F1 cimiteri
	F2 servizi tecnologici
	F3 attività sportive ricettive ricreative private e di interesse collettivo

N.T.O.

	Ambito del P.d.L. "Piano del Corso" (D.C.C. n. 57 del 19/12/2003)
	Ambito del Piano Particolareggiato "Zona E2 di Tutela" (PUA n. 25 - D.C.C. n. 4 del 18/02/2002)
	Area di pertinenza attività (art. 30 L.R. 61/85) Rif. alla scheda di progetto
	Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 800 mc
	Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 500 mc
	Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 500 mc (Tali interventi sono subordinati alla riqualificazione complessiva del contesto con demolizione e riordino dell'esistente)
	Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale fino a 150 mc
	coni visuali
	Alberi di Interesse paesaggistico
	Ex discarica
	Viabilità di progetto
	Tratto di strada in trincea con sottopasso viario
Vincoli	
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n° 42/2004 - Corsi d'acqua
	Vincolo Archeologico D.Lgs. n° 42/2004 agro-centuriato - limite superiore
	Vincolo monumentale D.Lgs. n° 42/2004
	Centro storico D.M. 25 febbraio 1974
	Filare di platani D.M. 22 novembre 1969
	Allevamenti zootecnici intensivi L.R. 11/2004 - Alto di indirizzo "lettera d" - edificabilità zone agricole
Rete natura 2000	
	Sito di interesse comunitario IT 3260023 - Muson Vecchio, sorgente e roggia Acquafredda D.P.G.R. N° 241/2005
Zone sismiche	
	Zona 3 (intero territorio comunale) - O.P.C.M. n° 3274/2003
Pianificazione di livello superiore	
	Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C.)
	Agro-Centuriato (P.T.R.C.)
	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. P1 Area a moderata pericolosità

Art. 36

Art. 28

Art. 64

Art. 58

Art. 58

Art. 58

Art. 58

Art. 45

Art. 28

Art. 26

Art. 72 - 73

Art. 72 - 73

Art. 8

Art. 7

Art. 6

Art. 9

Art. 10

Art. 27

Art. 20

Art. 11

Art. 21

Art. 22

Art. 23

Fasce di rispetto e zone di tutela

	Idrografia principale / Servizi idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904
	Idrografia principale / Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004 "a" e "b"
	Viabilità / Fasce di rispetto D.Lgs. n° 285/1992
	Ferrovia / Fasce di rispetto D.P.R. n° 753/1980
	Elettrodotti / Fasce di rispetto L.R. 27/1993
	Fasce di rispetto dei depuratori Del. Min. LL.PP. 4 febbraio 1977
	Fasce di rispetto dei cimiteri - T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934

Invarianti di natura storico - monumentale

	Centro Storico di Camposampiero
	Emergenze architettoniche
	Ville Venete
	Unità edilizie di valore culturale esterne al centro storico
	Edifici con valore storico - culturale esterni al centro storico e categoria di valore
	Ritrovamenti archeologici

Invarianti di natura ambientale e paesaggistica

	Aree rilevanti per la rete ecologica territoriale
	Ambiti agricoli a buona integrità
	Aree con presenza di sistemazioni agricole di interesse storico - "cavini"

	Aree esondabili e/o periodico ristagno idrico
--	---

Azioni strategiche del sistema stradale

	Direttici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni extraurbane
	Direttici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane

Art. 18

Art. 19

Art. 12

Art. 13

Art. 16

Art. 17

Art. 15

Art. 54

Art. 55 - 56

Art. 55 - 56

Art. 55 - 56

Art. 55 - 56

Art. 28

Art. 28

Art. 28

Art. 28

Art. 24

Art. 74

Art. 74

Misura di consistenza - Definizioni

CAMPOSAMPIERO

Ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche Operative del Comune di Camposampiero:

Volume edilizio: è la sommatoria dei volumi netti dei singoli locali costituenti il fabbricato, relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i porticati di uso pubblico;
- b) i porticati posti al piano terra, aperti su almeno due lati;
- c) la torretta degli ascensori ed i volumi tecnici (camini, torri scale, ecc.);
- d) le autorimesse fino ad un massimo di m³ 50 per unità abitativa; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- e) i vespai e i solai aerati fino ad una quota massima di calpestio riferita alla quota zero conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica;
- f) le logge rientranti non più di m 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata la sola parte eccedente;
- g) i sottotetti praticabili, non abitabili con i seguenti limiti:
 - altezza media non superiore a m 2,10;
- h) locali per alloggiamenti impianti tecnologici e/o apparecchiature tecniche e/o per la produzione di “energie alternative”, pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare cui si riferiscono, per una superficie di pavimento non superiore a mq 6,00. Qualora venga superato tale limite, si computa solo la parte eccedente;
- i) non determinano volume nè superficie coperta elementi e/o manufatti posati e non infissi al suolo, posti su area esterna di pertinenza di fabbricati commerciali e/o produttivi, quali esposizioni/mostre della produzione aziendale. Qualora sia autorizzato dal titolare dell'immobile, è parimenti consentita l'esposizione/mostra anche di produzione di aziende terze aventi sedi altrove nei limiti consentiti dall'apposito Regolamento Comunale.

Criteri per la determinazione del contributo straordinario

Ai sensi dei contenuti della Delibera CC. n. 11 del 09.03.2016 *“Disciplina provvisoria del contributo straordinario nelle more delle determinazioni regionali”* la stima del contributo straordinario:

1. nei Programmi Complessi deve seguire le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti (PAT-PATI-PI) in tema di perequazione urbanistica e la valutazione del beneficio pubblico generato dagli interventi deve avvenire **“con applicazione per la valutazione degli aspetti di natura economica dei valori determinati a fini IMU** di cui agli allegati A1) e A2) alla delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016, e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni”;
2. Negli interventi puntuali “per i quali la determinazione del contributo è riconducibile alla definizione letterale del comma 4-ter dell’art. 16 del DPR 380” viene effettuata **“mediante meccanismi di applicazione tabellare dei valori determinati a fini IMU** di cui agli allegati A1) e A2) alla delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016, e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni”.

VALORI TABELLARI

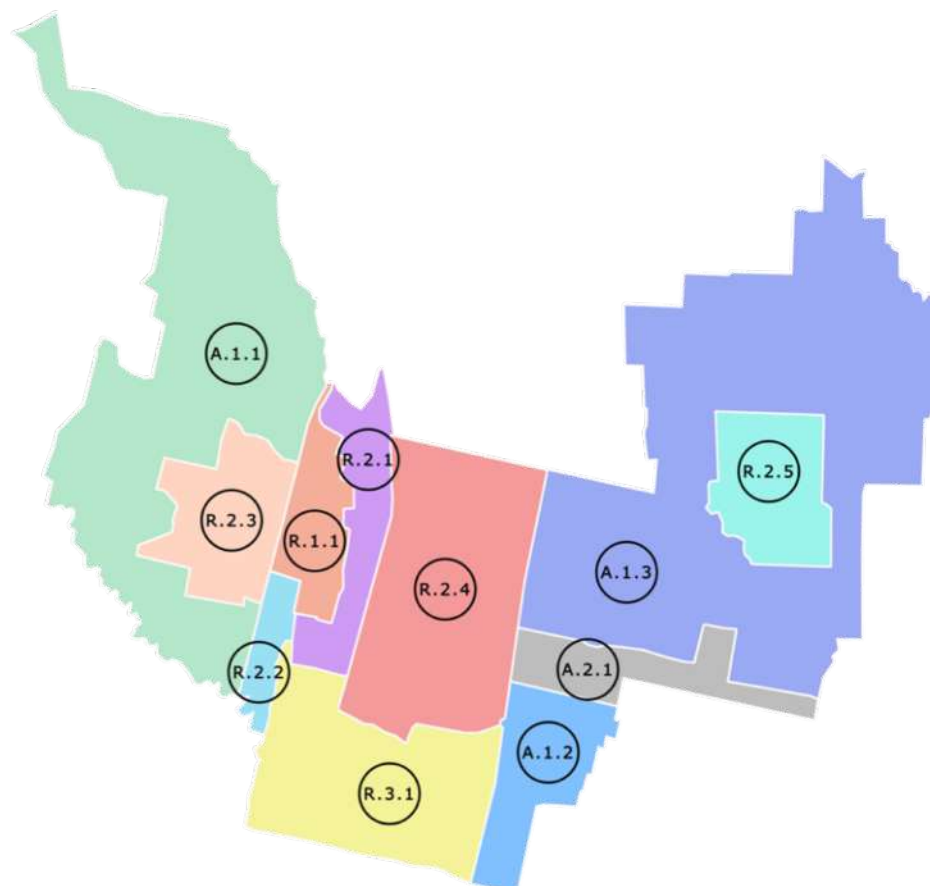
In sintesi, ai fini della stima del contributo straordinario, il Comune non ha provveduto alla pubblicazione di valori tabellari specifici, diversi da quelli determinati ai fini IMU.

IMU – I valori medi delle aree edificabili

Art. 5, COMMA 5,
D.LGS 30.12.1992,
N. 504

Ai sensi dell'art. 5, comma 5, D.lgs. 30.12.1992, n. 504:

“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”



- Le zone omogenee ai fini IMU, nel caso di Camposampiero **coincidono con gli A.T.O. individuati dal P.A.T.**

Prospetto valori ai fini IMU – anno 2016 (1/2)

DELIBERA DI
GIUNTA COMUNALE
N. 13 DEL 10
FEBBRAIO 2016

Determinazione dei valori delle aree edificabili RESIDENZIALI anno 2016

allegato A/1

ATO	DESCRIZIONE	C2 e PU/RC da urbanizzare			C1 , C2 e PU/RC urbanizzate	C1-1 (intervento puntuale)	A e B
		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante	Area edificabile con variante approvata	Area edificabile con piano attuativo approvato			
		NOTA 1	NOTA 2	NOTA 3	NOTA 4	NOTA 5	
		€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
A.1.1.	MUSON VECCHIO-VANDURA-ORCONE					140,00	
A.1.2.	CENTRO DI BIOTRATTAMENTO					140,00	
A.1.3.	MUSON VECCHIO-RUSTEGA-MARZENEGO					140,00	
A.2.1	STRAELLE					140,00	
R.1.1.	CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO				140,00		160,00
R.2.1.	CAMPOSAMPIERO	40,00	63,00	90,00	140,00		160,00
R.2.2	AREA OSPEDALIERA	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	160,00
R.2.3.	SAN MARCO	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	
R.2.4	CAMPOSAMPIERO EST	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	
R.2.5	RUSTEGA	35,00	56,00	80,00	130,00	140,00	
R.3.1.	POLO PRODUTTIVO	35,00	56,00	80,00	130,00	140,00	

Prospetto valori ai fini IMU – anno 2017 (2/2)

DELIBERA DI
GIUNTA COMUNALE
N. 13 DEL 10
FEBBRAIO 2016

Determinazione dei valori delle aree edificabili ARTIGIANALI E COMMERCIALI anno 2016

allegato A/2

ATO	DESCRIZIONE	D1/PU da urbaniz.			D1/PU urbaniz.	D2/PU da urbaniz.			D2/PU urbaniz.	P.S., F1, F2, FA, FB, SA, SBc, SBr, SC
		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante	Area edificabile con variante approvata	Area edificabile con piano attuativo approvato		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante	Area edificabile con variante approvata	Area edificabile con piano attuativo approvato		
		NOTA 1	NOTA 2	NOTA 3	€/mq	NOTA 1	NOTA 2	NOTA 3	€/mq	€/mq
		€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
A.1.1.	MUSON VECCHIO-VANDURA-ORCONE									10,00
A.1.2.	CENTRO DI BIOTRATTAMENTO									10,00
A.1.3.	MUSON VECCHIO-RUSTEGA-MARZENEGO									10,00
A.2.1	STRAELLE									10,00
R.1.1.	CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO									10,00
R.2.1.	CAMPOSAMPIERO					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.2	AREA OSPEDALIERA					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.3.	SAN MARCO					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.4	CAMPOSAMPIERO EST	22,00	35,00	50,00	100,00	22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.5	RUSTEGA	22,00	35,00	50,00	85,00	22,00	35,00	50,00	85,00	10,00
R.3.1.	POLO PRODUTTIVO	22,00	35,00	50,00	100,00	22,00	35,00	50,00	100,00	10,00

FASE 2 – ANALISI DI MERCATO

contenuti

- > IL MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI
- > IL MERCATO DELLE AREE NON EDIFICABILI
- > IL MERCATO DEI FABBRICATI

Fase 2 – Metodologia del lavoro

OBIETTIVO DEL LAVORO

Il secondo livello di indagine ha come scopo quello di analizzare e definire le articolazioni riconosciute dalle fonti che indagano e operano sul mercato locale.

L'esito atteso della seconda fase è **un primo quadro di valori esito dell'analisi e della comparazione diretta** con il mercato.

I SEGMENTI DI INDAGINE

L'analisi di mercato è svolta parallelamente su due segmenti del mercato immobiliare, **quello delle aree, edificabili e non edificabili e quello dei fabbricati**.

La scelta di analizzare anche il segmento dei fabbricati nasce dalla frequente necessità di utilizzare, nell'ambito della valutazione del valore di mercato delle aree, il metodo del “**valore di trasformazione**”, procedimento utilizzato nei casi in cui il mercato non presenta dati attendibili (insufficiente numero di transazioni di beni simili o assimilabili) per l'utilizzo di un approccio comparativo.

Aree edificabili – indicazione dei dati economici di base

Il reperimento dei dati economici avviene con riferimento a:

1. **I valori di mercato desunti da fonti dirette**, eventualmente a disposizione dei Comuni, che includono:
 - a. atti di compravendita;
 - b. le perizie di stima;

2. **I prezzi di offerta** relativi alla vendita di comparativi attualmente esposti sul mercato forniti da fonti dirette, ovvero dagli operatori del settore della commercializzazione immobiliare locale che pubblicano tali dati. I comparativi sono rappresentati attraverso una matrice di analisi che riporta le principali caratteristiche relativamente a:
 - alla localizzazione territoriale;
 - alla destinazione prevalente;
 - alla descrizione delle caratteristiche posizionali intrinseche;
 - alla consistenza;
 - alle caratteristiche economiche.

Aree edificabili – prezzi di compravendita – atti forniti dal Comune (1/2)

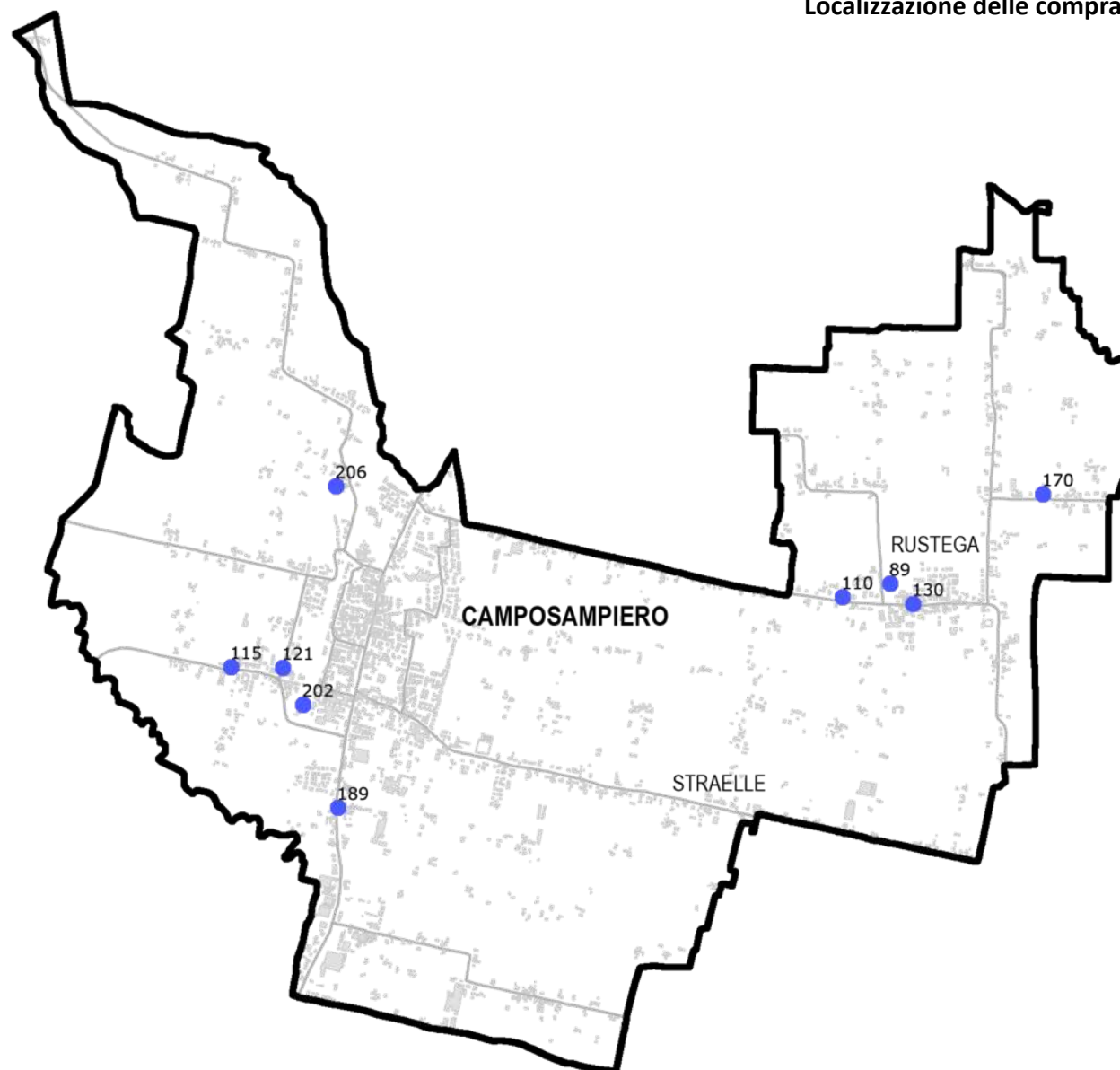
DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6	Caso 7	Caso 8	Caso 9
destinazione prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
anno	2014	2012	2012	2011	2010	2014	2014	2013	2012
localizzazione	C1.1 - 48 - Via Guizze di Rustega	C1 - 109 (Rustega)	PU-15 Perequazione urbanistica (Rustega)	non specificato	C1.1	Zona C2 residenziale - San Marco	Zona C2.47 - Via Ponzian	Zona C1 urbanizzato	Zona C1.42
Caratteristiche posizionali estrinseche	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc	Porzione di lotto edificabile di 651+97+117 mc (cubatura annotata nell'atto)	Porzione di lotto edificabile di 28+323+25 mc (cubatura annotata nell'atto)	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc (cubatura annotata nell'atto)	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc (cubatura annotata nell'atto)	Appezamento di terreno in zona residenziale	Appezamento di terreno in zona residenziale	Appezamento di terreno in zona residenziale parte di lottizzazione P.d.L. Giovanni Paolo II	Appezamento di terreno in zona residenziale
Annotazioni	Donazione	Quadro ereditario	Quadro ereditario	Compravendita	Donazione	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
superficie territoriale (mq)	666	880		1.510	1.134		1224		
superficie fondiaria (mq)						840		454	550
urbanizzazione (si/no)	si	si	si			si	si	si	si
volumetria (mc)	500	850	376	500	500	630	918	463	656
prezzo di compravendita (euro)	55.000	110.550	33.628	103.000	85.000	72.500	110.775	87.501	132.500
prezzo unitario (euro/mc)	110	130	89	206	170	115	121	189	202

Aree edificabili – prezzi di compravendita – atti forniti dal Comune (2/2)

DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

Localizzazione delle compravendite di aree edificabili –
elaborazione Smart Land srl



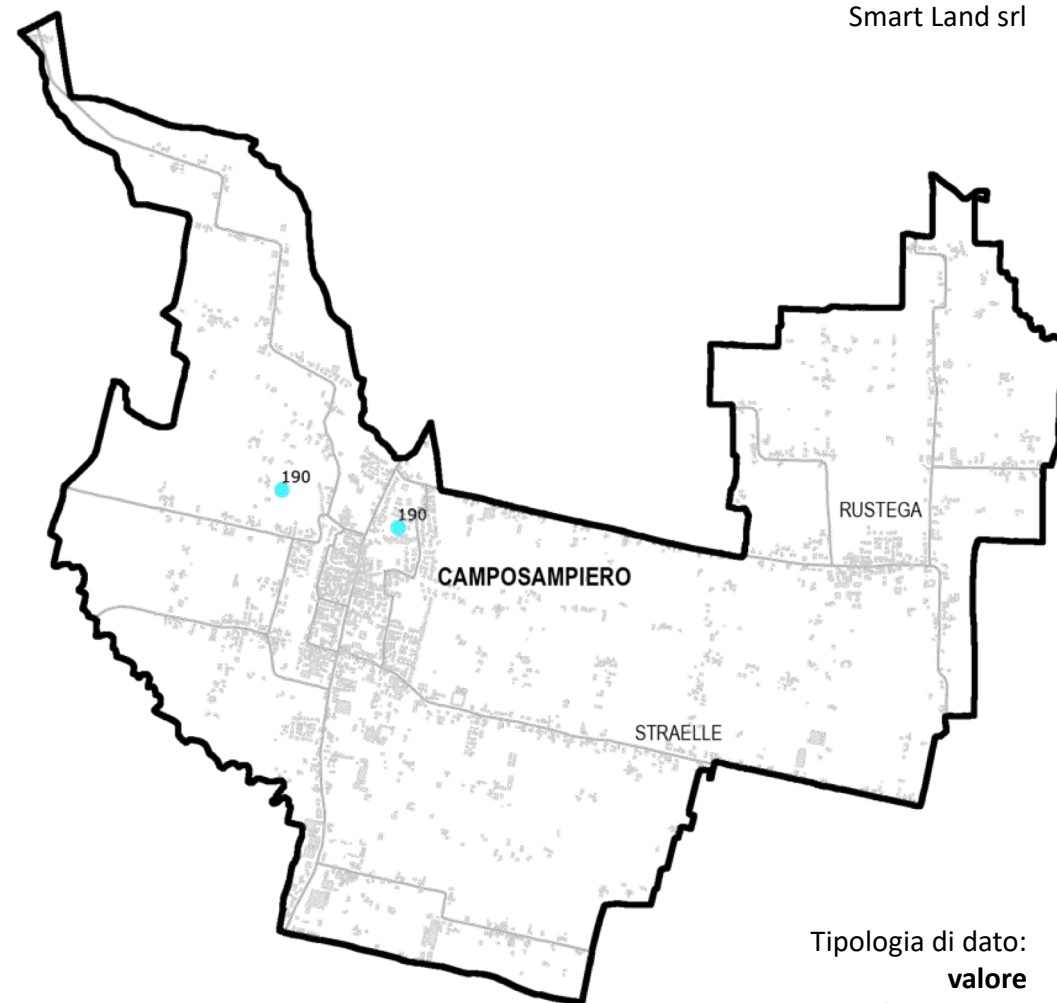
Tipologia di dato:
prezzo di compravendita
Unità di misura:
euro/mc

Aree edificabili – valori stimati – le perizie fornite dal Comune

DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

Localizzazione aree edificabili stimate – elaborazione
Smart Land srl

immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2
destinazione prevalente	Residenziale	Residenziale
anno	2013	2010
localizzazione	C1.2	C1.1
Caratteristiche posizionali estrinseche	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 250 mc	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc
Annotazioni	Comunicação Agenzia delle Entrate	Perizia giurata di stima - geom. Mario Settimo
superficie territoriale (mq)	718	1.935
superficie fondiaria (mq)		
urbanizzazione (si/no)		
volumetria (mc)	250	500
prezzo offerta (euro)	47.500	95.000
prezzo unitario (euro/mc)	190	190



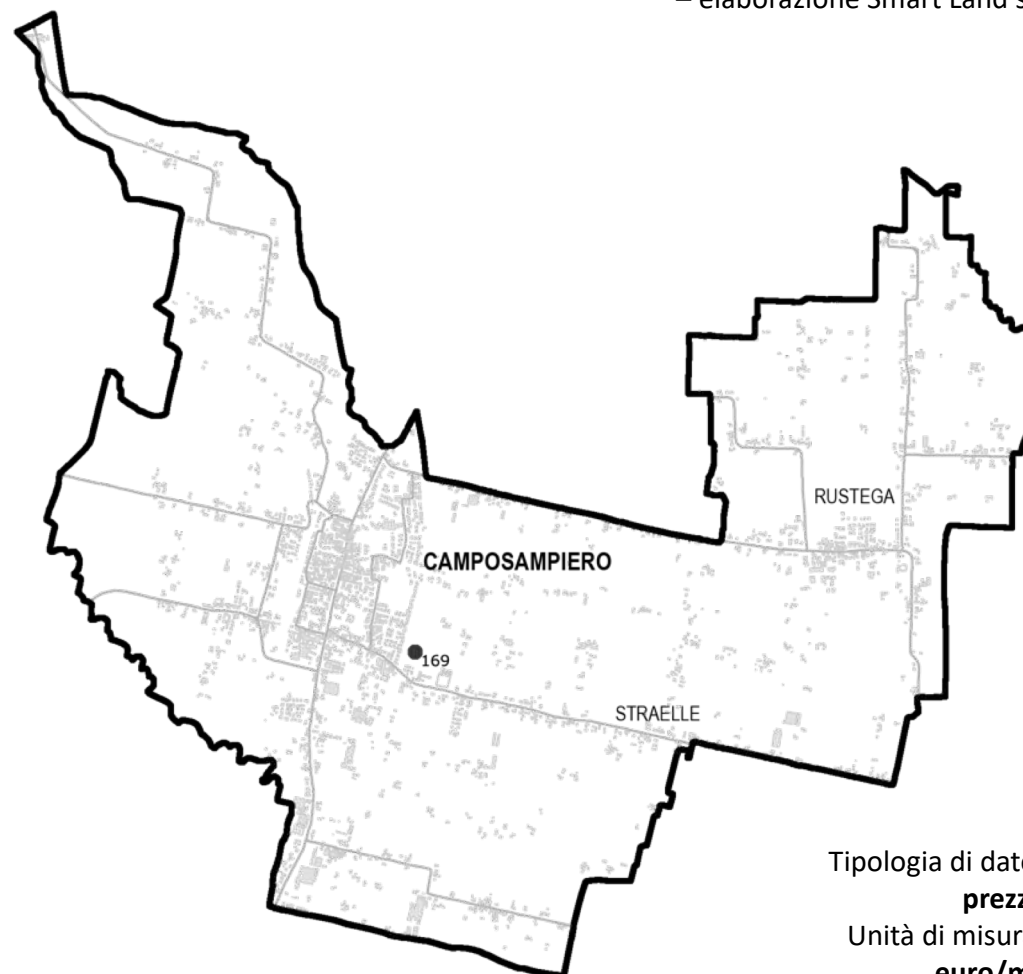
Tipologia di dato:
valore
Unità di misura:
euro/mc

Aree edificabili – prezzi d’offerta (euro/mc)

DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

Localizzazione offerte di aree edificabili
– elaborazione Smart Land srl

immobile di riferimento	Caso 1
destinazione prevalente	Residenziale
localizzazione	Camposampiero
caratteristiche posizionali intrinseche	Proponiamo in vendita un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, opportunità unica nelle vicinanze del centro del paese. Possibilità di costruire una casa singola o una bifamiliare. Le dimensioni del lotto sono di 800 mq con la possibilità di costruire fino a 710 mc netti.
Annotazioni	
superficie territoriale (mq)	
superficie fondiaria (mq)	800
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	710
prezzo offerta (euro)	120.000
prezzo unitario (euro/mc)	169



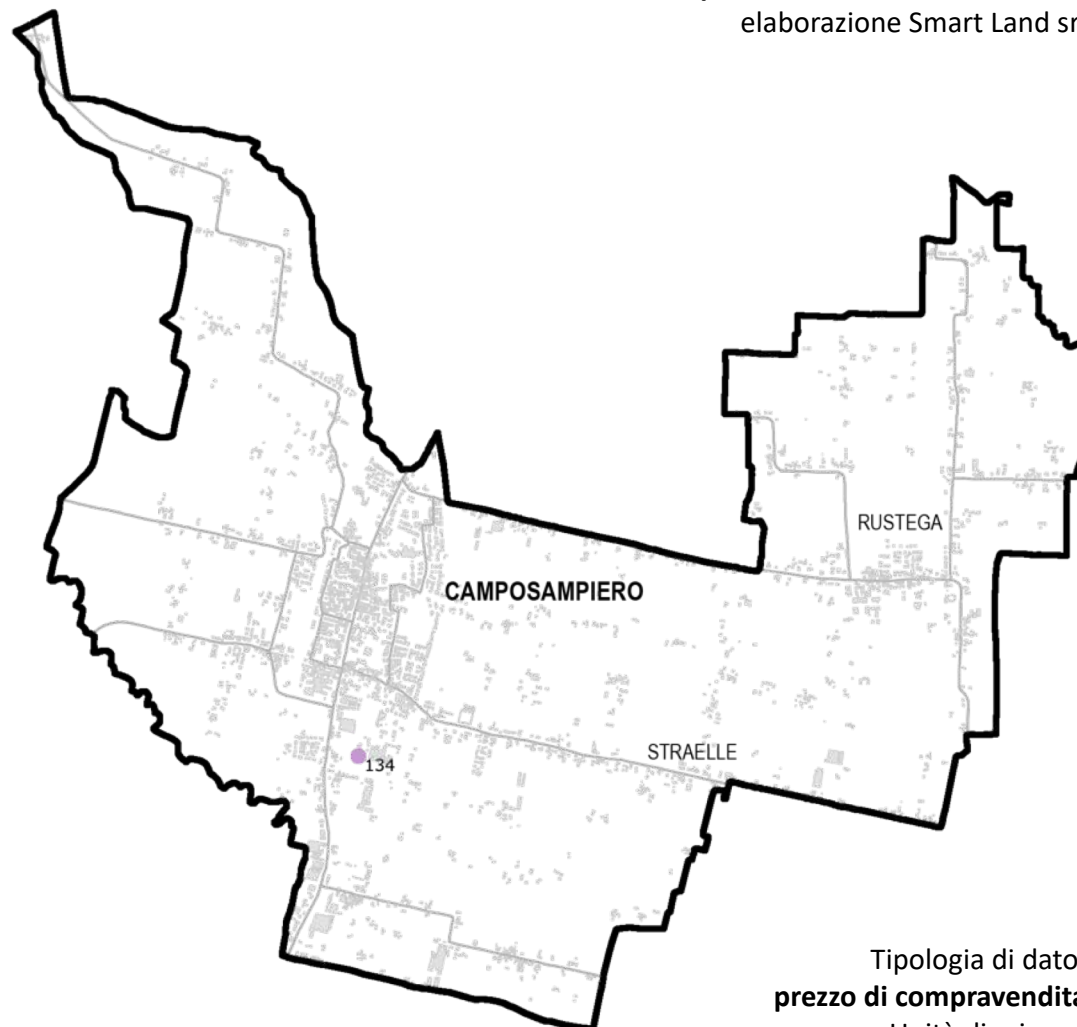
Tipologia di dato:
prezzo
Unità di misura:
euro/mc

Aree edificabili – prezzi – gli atti forniti dal Comune

DESTINAZIONE
PRODUTTIVA

immobile di riferimento	Caso 1
destinazione prevalente	Artigianali-Industriali
anno	2013
localizzazione	D1-18
caratteristiche posizionali intrinseche	Lotto di terreno all'interno del P.d.L. Muson 2 e del P.U.A. vigente P.P. Muson 2
Annotazioni	Compravendita
superficie territoriale (mq)	3.879
superficie fondiaria (mq)	
superficie coperta (mq)	
superficie di vendita (mq)	
urbanizzazione (si/no)	si
rapporto di copertura % e superficie coperta	50%
volumetria (mc)	
prezzo offerta (euro)	520.000
prezzo unitario (euro/mq)	134

Localizzazione delle compravendite di aree edificabili –
elaborazione Smart Land srl



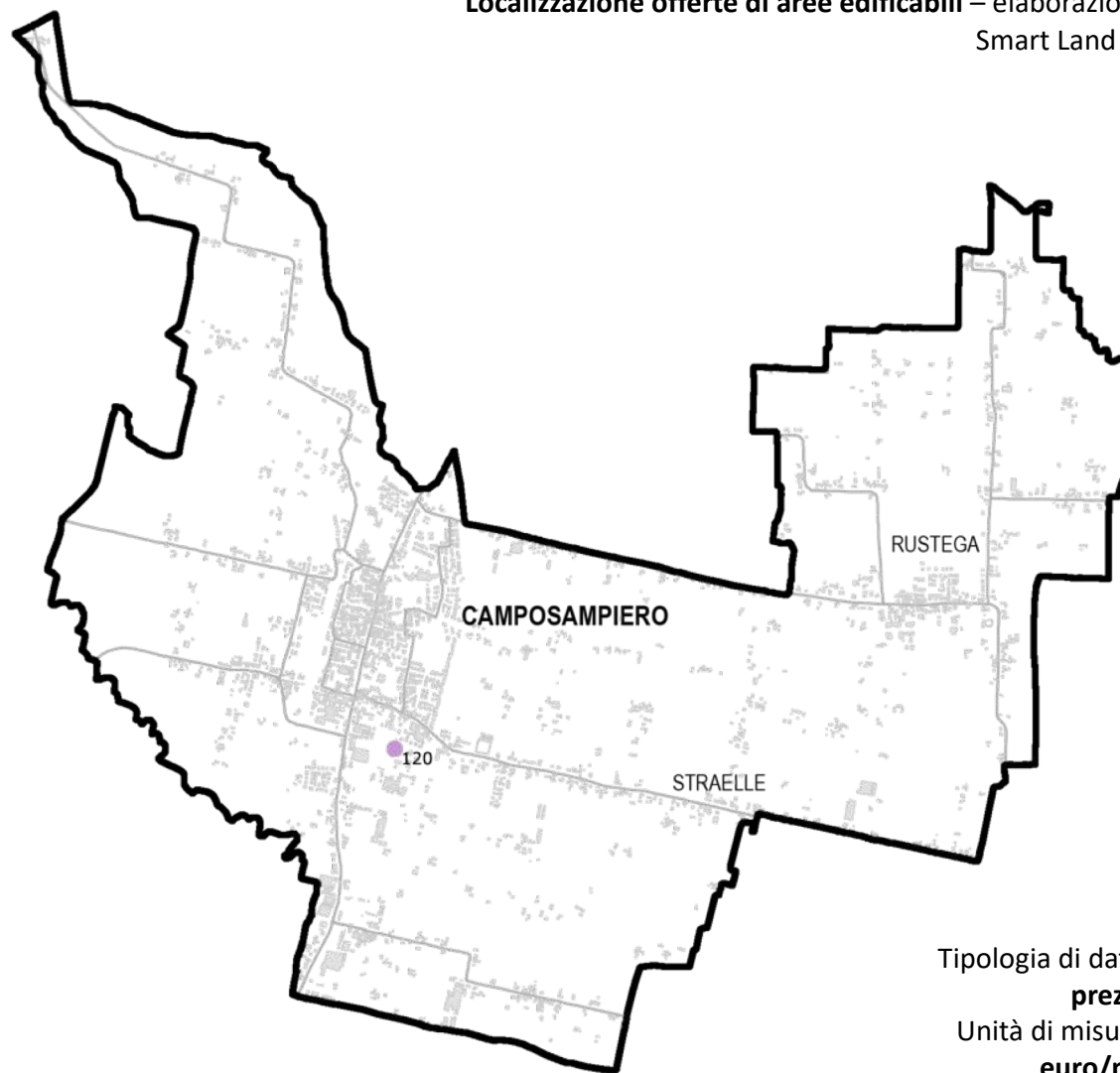
Tipologia di dato:
prezzo di compravendita
Unità di misura:
euro/mq

Aree edificabili – prezzi d’offerta (euro/mq)

DESTINAZIONE
PRODUTTIVA

immobile di riferimento	Caso 1
destinazione prevalente	Artigianale/commerciale
localizzazione	Camposampiero
caratteristiche posizionali intrinseche	In zona residenziale proponiamo due lotti di terreno artigianale- commerciale di 1620 mq e 950 mq, con sviluppo totale di 1944 mc e di 1140 mc, già lottizzati. Euro 370.000,00
Annotazioni	
superficie territoriale (mq)	
superficie fondiaria (mq)	2.570
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	3.084
prezzo offerta (euro)	370.000
prezzo unitario (euro/mq)	120

Localizzazione offerte di aree edificabili – elaborazione
Smart Land srl



Tipologia di dato:
prezzo
Unità di misura:
euro/mq

Aree non edificabili – indicazione dei dati economici di base

Il reperimento dei dati economici avviene con riferimento a:

1. **Le quotazioni desunte da fonti indirette** rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori articolati su base territoriale. Le fonti ufficiali consultate sono:
 - a. I valori agricoli medi pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
2. **I valori di mercato desunti da fonti dirette**, eventualmente a disposizione dei Comuni.
3. **I prezzi di offerta** relativi alla vendita di comparativi attualmente esposti sul mercato forniti da fonti dirette, ovvero dagli operatori del settore della commercializzazione immobiliare locale che pubblicano tali dati. I comparativi sono rappresentati attraverso una matrice di analisi che riporta le principali caratteristiche relativamente a:
 - alla localizzazione territoriale;
 - alla destinazione prevalente;
 - alla descrizione delle caratteristiche posizionali intrinseche;
 - alla consistenza;
 - alle caratteristiche economiche.

OMI – Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi (1/2)

Tra le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è anche quella riferita ai Valori Agricoli Medi.

- *I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.*
- *In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). (Fonte: Agenzia delle Entrate)*

OMI – Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli Medi (2/2)

Tutti i comuni della Federazione del Camposampierese rientrano nella medesima regione agraria (Regione agraria n° 3, Provincia di Padova). Pertanto, i VAM per ciascuna coltura sono uguali per ogni comune della Federazione.

Provincia: PADOVA

Regione agraria N° 3

VALORE AGRICOLO MEDIO

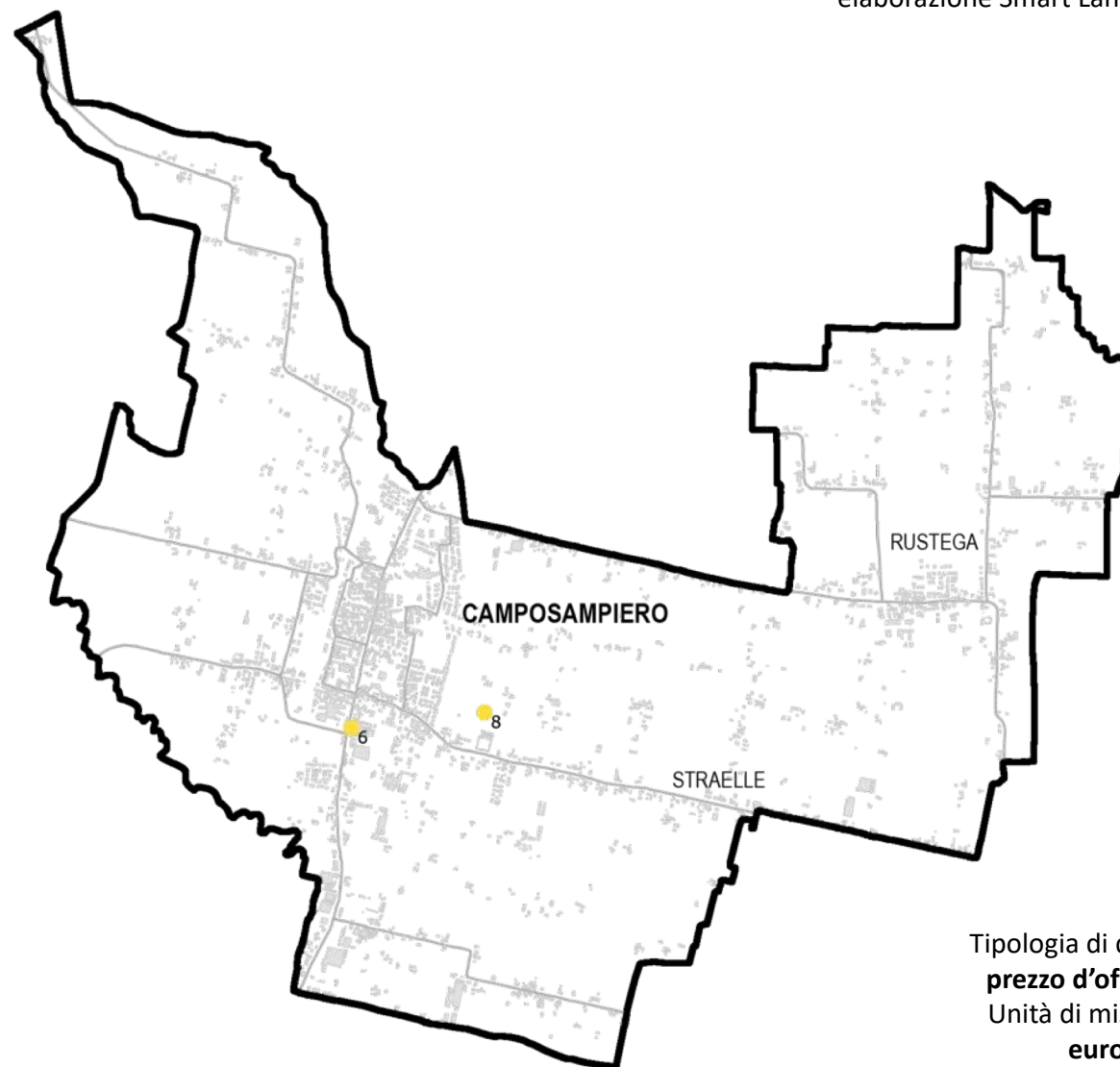
Coltura	Valore Agricolo (euro/ha)	Valore Agricolo (euro/mq)
Bosco ceduo	13.500,00	1,35
Bosco misto	63.500,00	6,35
Incolto	13.500,00	1,35
Orto	64.500,00	6,45
Pascolo	17.500,00	1,75
Pioppeto	46.500,00	4,65
Prato	42.500,00	4,25
Prato irriguo	57.000,00	5,70
Seminativo	59.500,00	5,95
Seminatio arborato	59.500,00	5,95
Seminativo irriguo	59.500,00	5,95
Vigneto	62.000,00	6,20
Vigneto DOC		
Vivaio	69.500,00	6,95

Aree non edificabili – prezzi d’offerta

AREE AGRICOLE

Localizzazione delle offerte di aree non edificabili –
elaborazione Smart Land srl

immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2
destinazione prevalente	Terreno agricolo	Terreno agricolo
localizzazione	(frazione)	Camposampiero
Annotazioni	Terreno agricolo di circa 20.000 mq, servito da strada secondaria chiusa al traffico. Tipologia Seminativo, coltivazioni prevalenti mais e soia. Zona riportata nel piano regolatore come ambiti agricoli a buona integrità. Posizione strategica a 2 km da Camposampiero.	Proponiamo in vendita un terreno agricolo di 23.000 mq circa, disposto in un unico blocco con accesso diretto dalla strada comunale. La zona circostante è prettamente agricola.
superficie territoriale (mq)	20.200	23.000
prezzo di offerta (euro)	120.000	180.000
prezzo unitario (euro/mq)	6	8



Tipologia di dato:
prezzo d’offerta
Unità di misura:
euro/mq

Il mercato dei fabbricati – indicazione dei dati economici di base

Il reperimento dei dati economici avviene con riferimento a:

1. **Le quotazioni desunte da fonti indirette** rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori articolati su base territoriale (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

2. **I prezzi di offerta** relativi alla vendita di comparativi attualmente esposti sul mercato forniti da fonti dirette, ovvero dagli operatori del settore della commercializzazione immobiliare locale che pubblicano tali dati. I comparativi sono rappresentati attraverso una matrice di analisi che riporta le principali caratteristiche relativamente a:
 - alla localizzazione territoriale;
 - alla destinazione prevalente;
 - alla descrizione delle caratteristiche posizionali intrinseche;
 - alla consistenza;
 - alle caratteristiche economiche.

> Questi ultimi dati sono stati reperiti e utilizzati nell'ambito della stima del valore delle aree con l'approccio di trasformazione. Pertanto, per facilitare la lettura, i comparativi sono riportati successivamente, nei paragrafi relativi alla fase 4.

Analisi di mercato: fonti indirette – Agenzia delle Entrate

L'attuale suddivisione del territorio in zone omogenee sviluppata da parte dell'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, articola ciascun comune in zone omogenee.

L'Agenzia delle Entrate riporta quindi dei valori immobiliari afferenti ad un'articolazione territoriale che individua **aree interessate da un mercato omogeneo e facenti riferimento all'ordinarietà degli immobili con stato conservativo prevalente nella zona omogenea.**

Per ciascuna delle zone è possibile reperire i valori minimi e massimi indicati dall'OMI a seconda del settore: residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

Nell'ambito della presente analisi si è provveduto ad elaborare l'articolazione dell'intero territorio della Federazione del Camposampierese in zone omogenee dal punto di vista di modo da poter osservare **la distribuzione delle quotazioni immobiliari riferite alle medesime tipologie edilizie.**

Le principali tipologie analizzate in questa fase sono:

1. Residenziale

- Abitazioni civili in stato ottimo;
- Abitazioni civili in stato normale;

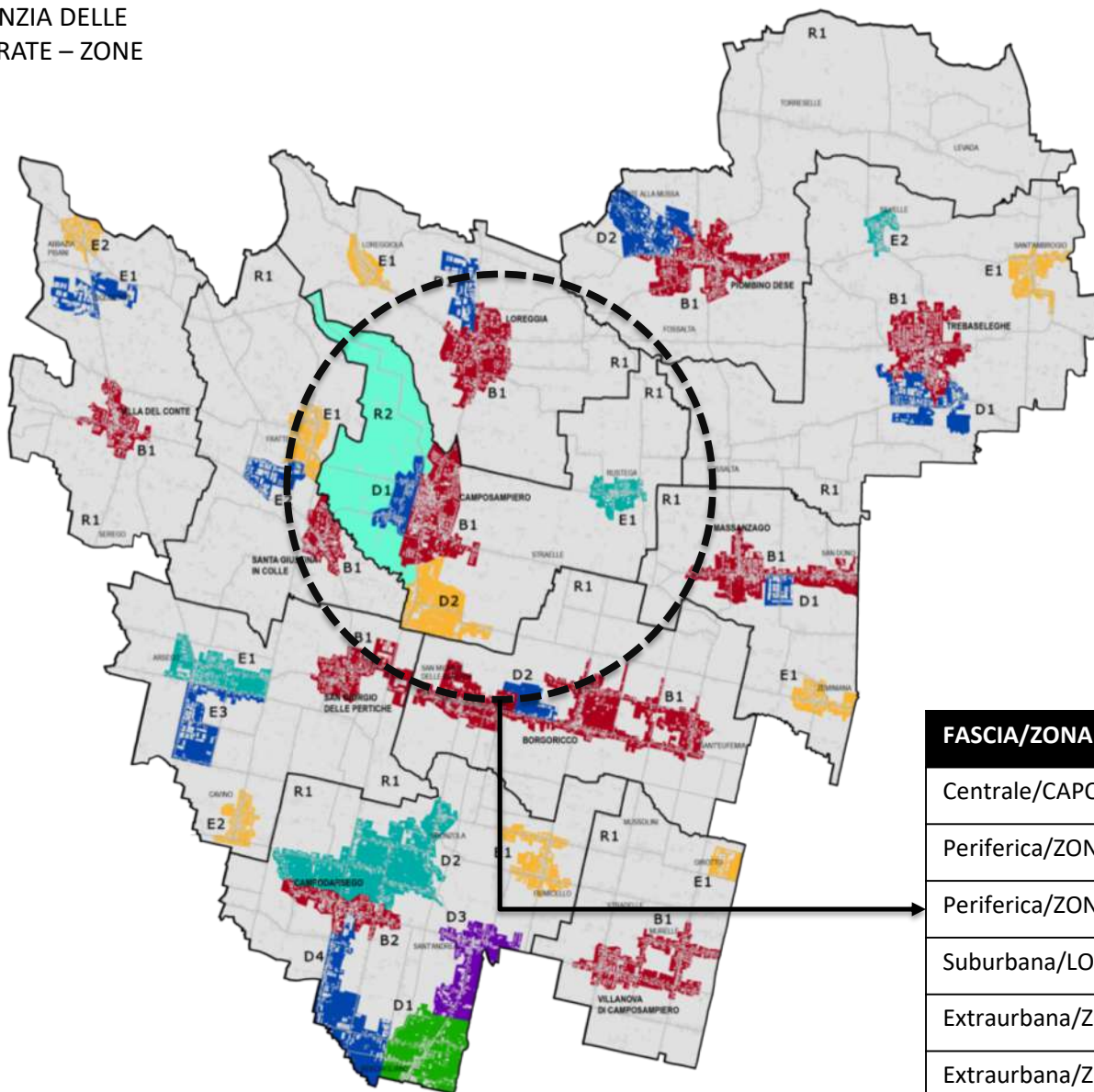
2. Produttiva

- Capannoni tipici in stato normale.

Agenzia delle Entrate - Articolazione territoriale

AGENZIA DELLE
ENTRATE – ZONE
OMI

Tavola delle zone OMI – elaborazione Smart Land srl



Il quadro d'unione riassume le
zone omogenee dal punto di
vista del mercato immobiliare,
per ogni comune.
In evidenza, il comune di
Camposampiero.

FASCIA/ZONA	CODICE ZONA
Centrale/CAPOLUOGO	B1
Periferica/ZONA CIRCONVALLAZIONE - OSPEDALE	D1
Periferica/ZONA PRODUTTIVA	D2
Suburbana/LOCALITA' RUSTEGA	E1
Extraurbana/ZONA RURALE EST	R1
Extraurbana/ZONA RURALE OVEST	R2

OMI – Agenzia delle Entrate – quotazioni immobiliari (1/2)

ARTCOLAZIONE
TERRITORIALE –
QUOTAZIONI
IMMOBILIARI

Provincia: PADOVA

Comune: CAMPOSAMPIERO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Media
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.250	1.125
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.550	1.375
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.100	975
Ville e villini	Normale	1.150	1.400	1.275
Negozi	Normale	1.600	2.100	1.850
Uffici	Normale	1.200	1.550	1.375

Provincia: PADOVA

Comune: CAMPOSAMPIERO

Fascia/zona: circonvallazione - ospedale

Codice zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Media
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1.200	1.050
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.500	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950	825
Ville e villini	Normale	1.100	1.400	1.250

OMI – Agenzia delle Entrate – quotazioni immobiliari (2/2)

Provincia: PADOVA

Comune: CAMPOSAMPIERO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA

Codice zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Media
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	480	630	555

Provincia: PADOVA

Comune: CAMPOSAMPIERO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA` RUSTEGA

Codice zona: E1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Media
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1.150	1.025
Abitazioni civili	Ottimo	1.100	1.350	1.225
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	950	850

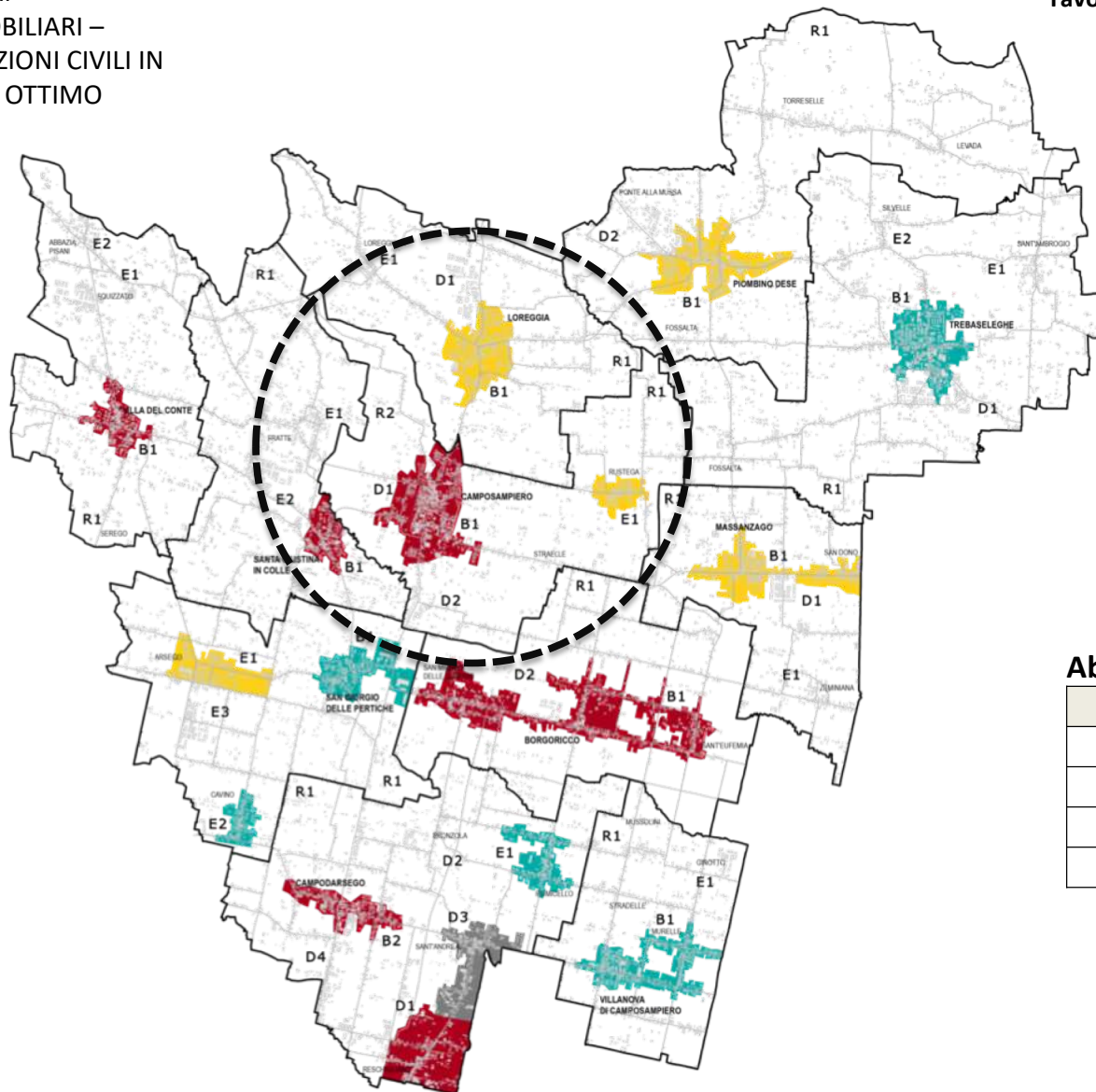
Agenzia delle Entrate – Sintesi delle quotazioni immobiliari

ANALISI DI MERCATO DEI FABBRICATI - UNIONE DEI COMUNI DEL CAMPOSAMPIERESE: TABELLA DI SINTESI																	
id	Comuni	Zona OMI (codice)	Tipologie di immobili														
			ABITAZIONI CIVILI		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		VILLE E VILLINI		NEGOZI		CAPANNONI INDUSTRIALI		CAPANNONI TIPICI		UFFICI		
			in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	in ottimo	in normale	
			stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	stato conservativo media valore mercato €/m²	
1	BORGORICCO	D2	1.350	1.350					1.150		1.225				485		1.100
2	CAMPODARSEGO	B2	1.375	1.050		875		1.125	1.900	1.175				675		1.100	
		D1	1.375	1.075		925		1.300	1.450	1.125			675		1.300		
		D2	1.300	1.000		975		1.150	2.000	1.175			700		1.100		
		D3	1.150	850		850			1.650	1.225			675		1.200		
		D4											575				
		E1	1.425	1.050		975		1.150									
		R1															
3	CAMPOSAMPIERO	B1	1.375	1.125		975		1.275		1.850						1.375	
		D1	1.350	1.050		825		1.250									
		D2											555				
		E1	1.225	1.025		850											
		R1															
		R2															
		R3	1.275	1.100				1.075		1.250						1.100	
4	LOREGGIA	D1											555				
		E1		1.050				1.000									
		R1															
5	MASSANZAGO	B1	1.300	1.050				1.025									
		D1											437				
		E1		975													
		R1															
6	PIOMBINO DESE	B1	1.275	1.075				1.025	1.650	1.200						1.100	
		D2											565				
		R1		1.025													
7	SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	B1	1.425	1.200				1.200		1.275				465		1.200	
		E1	1.300	1.200				1.100									
		E2	1.425	1.200				1.200									
		E3												465			
		R1		1.075													
8	SANTA GIUSTINA IN COLLE	B1	1.400	1.200				1.200		1.275						1.200	
		E1		1.100													
		E2											475				
		R1															
9	TREBASELEGHE	B1	1.425	1.150				1.100	1.750	1.225	750	650		575		1.150	
		D1															
		E1		975													
		E2		975													
		R1															
10	VILLA DEL CONTE	B1	1.400	1.150				1.125	1.350	1.060				580		1.125	
		E1															
		E2		1.050													
		R1															
11	VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO	B1	1.425	1.200				1.200		1.250						1.225	
		E1											440				
		R1															

Agenzia delle Entrate – distribuzione dei valori immobiliari (1/3)

VALORI
IMMOBILIARI –
ABITAZIONI CIVILI IN
STATO OTTIMO

Tavola dei valori immobiliari – Abitazioni civili in stato ottimo
– elaborazione Smart Land srl



La presente tavola riassume la
**distribuzione delle quotazioni
immobiliari riferite alle abitazioni
civili in ottimo stato conservativo.**

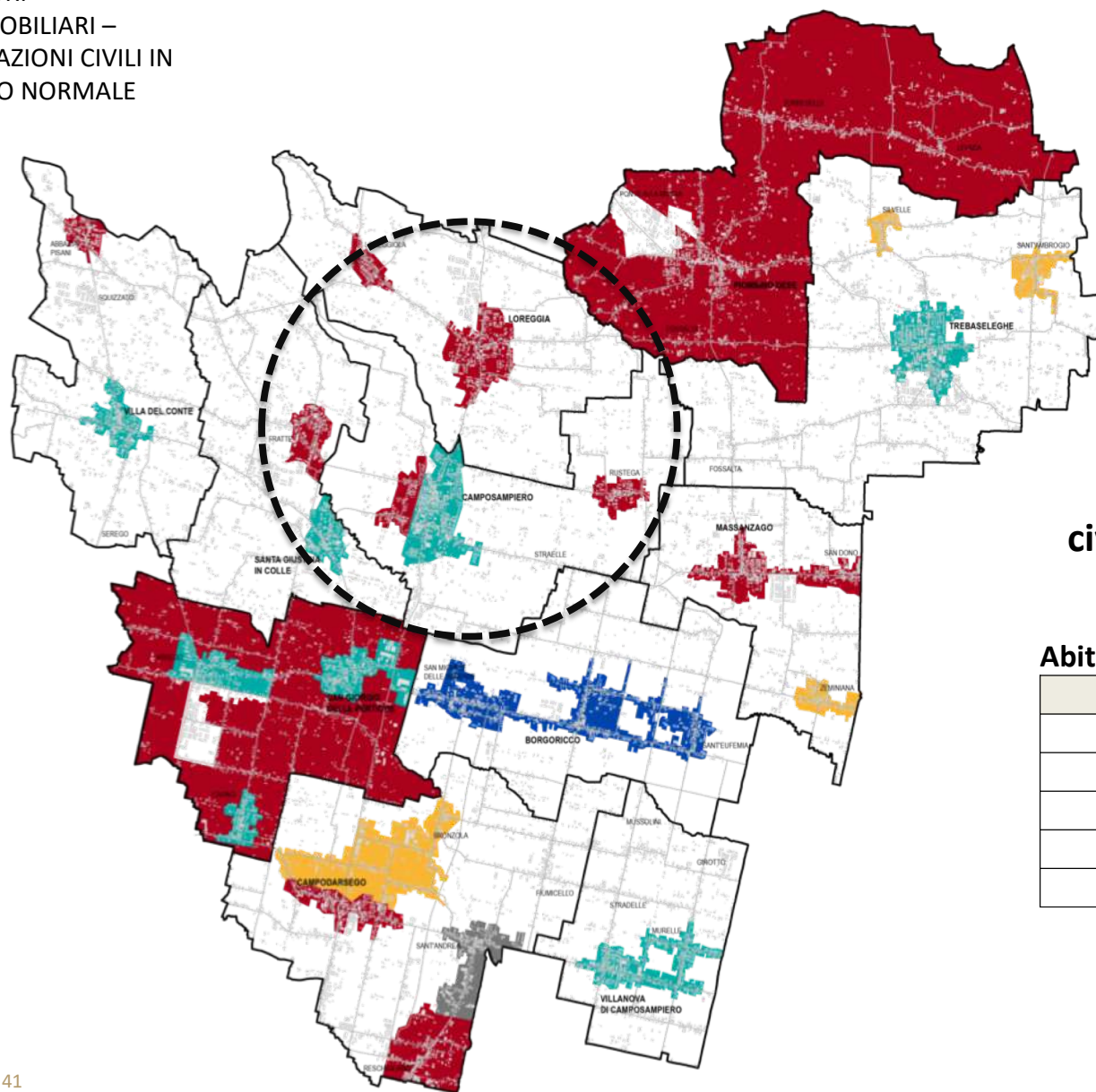
Abitazioni civili in ottimo stato

intervallo	
1.101 - 1.200	
1.201 - 1.300	
1.301 - 1.400	
1401 - 1.500	

Agenzia delle Entrate – distribuzione dei valori immobiliari (2/3)

VALORI
IMMOBILIARI –
ABITAZIONI CIVILI IN
STATO NORMALE

Tavola dei valori immobiliari – Abitazioni civili in stato normale
– elaborazione Smart Land srl

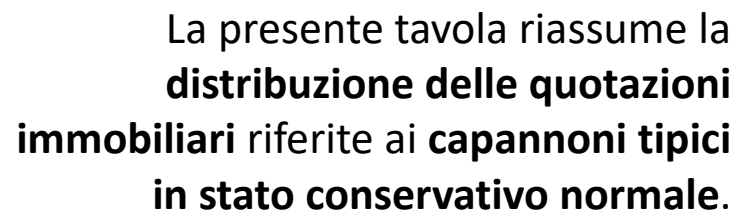


La presente tavola riassume la
**distribuzione delle quotazioni
immobiliari riferite alle abitazioni
civili in stato normale conservativo.**

Abitazioni civili in normale stato

intervallo	
801 - 900	
901 - 1000	
1.001 - 1.100	
1.101 - 1.200	
1.201 - 1.300	

Tavola dei valori immobiliari – Capannoni tipici in stato normale
– elaborazione Smart Land srl



Capannoni tipici in normale stato

PAG 42

FASE 3 – LA BOZZA DELLA MAPPA DEGLI AREALI

contenuti

> PRIMO LIVELLO DI INDAGINE –
ANALISI, CONFRONTO E SINTESI DELLE ARTICOLAZIONI TERRITORIALI

> SECONDO LIVELLO DI INDAGINE –
CONFRONTI, VERIFICHE E FOCUS GROUP

Fase 3 – Introduzione

INTRODUZIONE

In ragione degli obiettivi del documento e della necessità di dotare la Federazione e le Amministrazioni comunali di uno strumento dotato di efficacia ma di semplice impiego, si procede alla stima di **valori medi unitari delle aree edificabili** con riferimento ad una articolazione del territorio comunale per ambiti omogenei.

GLI AREALI TERRITORIALI OMOGENEI

I valori di mercato sono riferiti ad **areali territoriali omogenei sotto il profilo delle caratteristiche del mercato**. Pertanto, una tale articolazione rappresenta un passaggio indispensabile ammettendo che ogni zona omogenea comprenda beni che si può assumere presentino **analoghe caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali**. Di conseguenza, in ogni zona omogenea le aree edificabili, a parità di destinazione d'uso, presentano valori unitari convergenti verso **il valore medio di riferimento che riflette il valore di mercato** delle aree stesse.

Risulta evidente che, in un contesto territoriale quale quello della FCC, **gli areali territoriali omogenei superano necessariamente i confini amministrativi** pertanto, a parità di regole di trasformazione urbanistica, anche i valori di mercato delle aree edificabili collocate in comuni confinanti della Federazione risulteranno convergenti.

Fase 3 – Metodologia del lavoro

OBIETTIVO

L'obiettivo della terza fase consiste nella costruzione di una **prima articolazione del territorio** che individui gli areali di isovalore in ragione di gradienti valutati con riferimento a criteri qualitativi di apprezzamento del mercato.

METODOLOGIA DEL LAVORO

La definizione dei valori che caratterizzano le aree e gli ambiti è preceduta da un'analisi qualitativa dell'apprezzamento delle zone articolata su due livelli:

- a. Il primo livello* fa riferimento ad una articolazione del territorio, frutto delle analisi condotte nelle fasi precedenti. A tal proposito, il territorio di ogni singolo comune è stato indagato sia dal punto di vista degli strumenti urbanistici vigenti, che sotto il profilo del mercato. **L'insieme delle analisi condotte, e delle articolazioni che ne sono conseguite verranno, in questa fase, confrontate, sovrapposte e sintetizzate allo scopo di articolare gli ambiti omogenei in maniera coerente.**
- b. Il secondo livello* invece, si basa su **giudizi di valore associati alle caratteristiche localizzative, l'assetto infrastrutturale, la vicinanza a centralità e servizi rilevanti, la qualità ambientale.**

Questa fase si conclude con **l'individuazione dei valori medi caratterizzanti le aree.**

Articolazioni territoriali omogenee – analisi

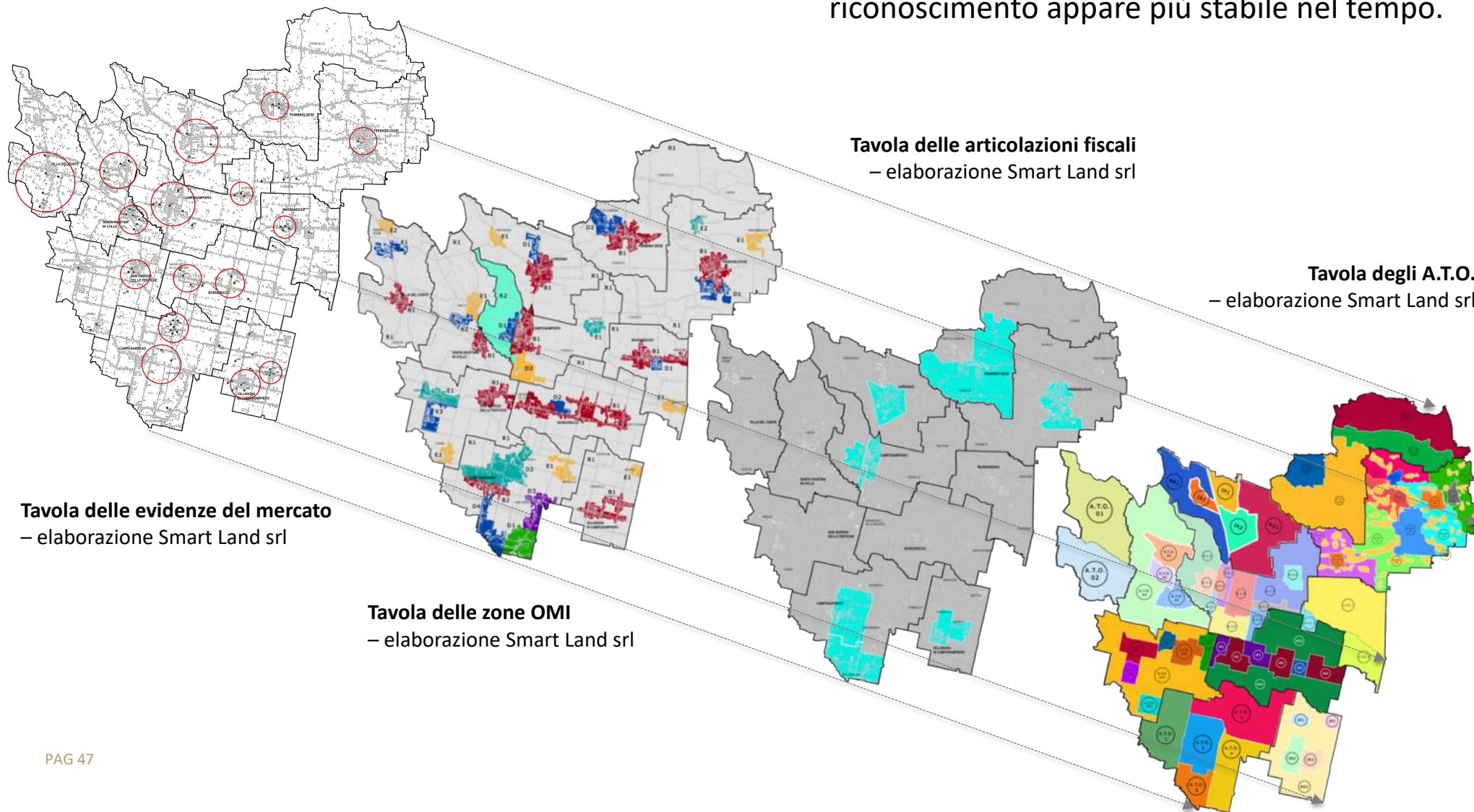
Le analisi condotte sinora hanno permesso di individuare e definire le articolazioni territoriali omogenee:

- a. *Dal punto di vista urbanistico*** – ovvero l’articolazione che il Piano di Assetto del Territorio di ciascun comune fa del proprio territorio sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi;
- b. *Dal punto di vista del mercato*** – ovvero l’articolazione riconosciuta dalle fonti che indagano e operano sul mercato locale. A questo scopo, l’analisi si è concentrata su fonti indirette, in particolare l’articolazione proposta da Agenzia delle Entrate nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare;
- c. *Dal punto di vista fiscale*** – ovvero l’articolazione del territorio comunale sulla base dei valori delle aree edificabili ai fini dell’Imposta Municipale Unica (IMU).

Articolazioni territoriali omogenee – un primo confronto

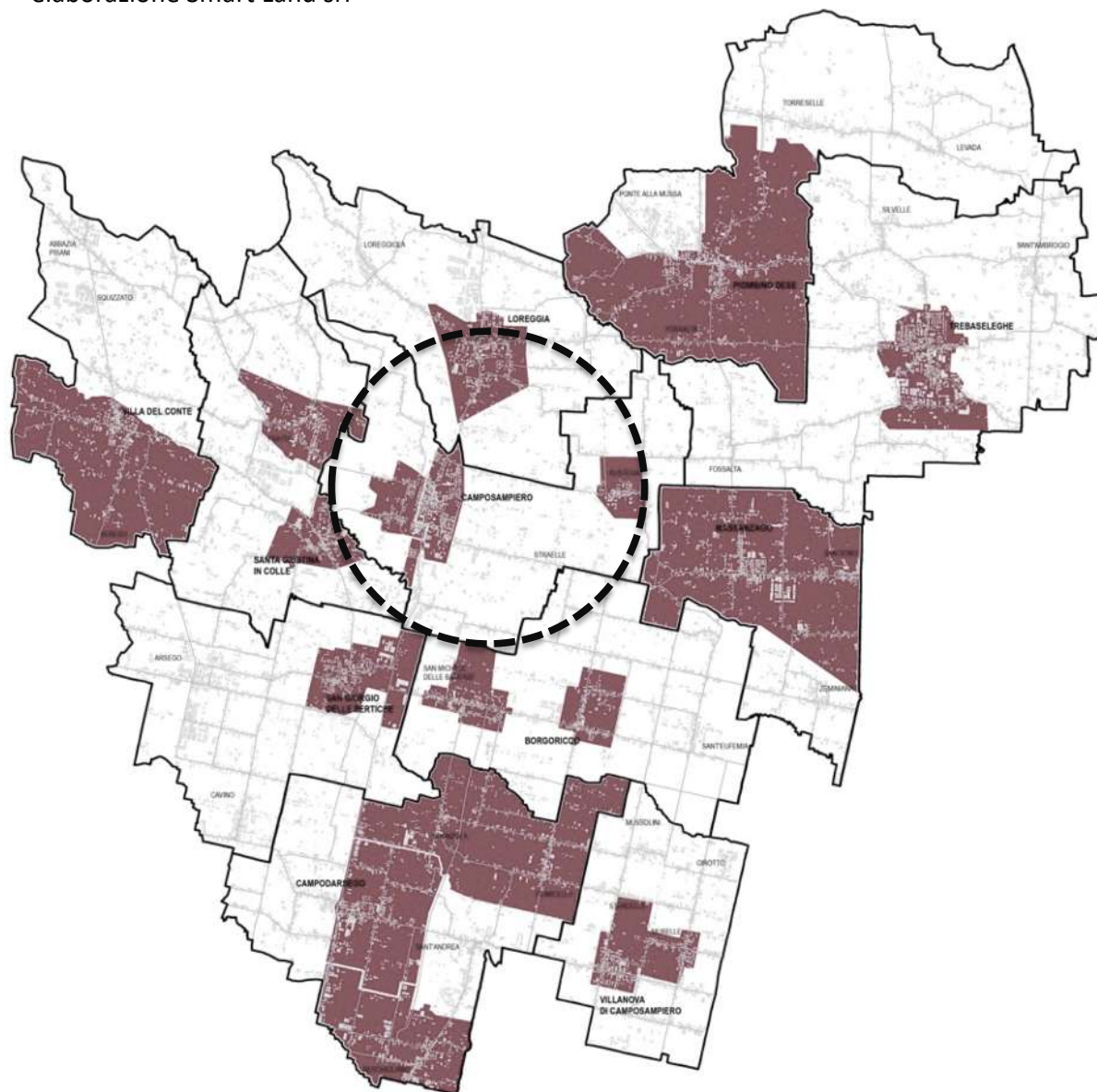
UN PRIMO
CONFRONTO

La sovrapposizione tra valori immobiliari, elementi urbanistici e articolazioni fiscali restituisce una prima bozza di areali che, al di là del valore numerico, uniscono il grado di apprezzamento del mercato ad ambiti già fatti propri dai Comuni ed il cui riconoscimento appare più stabile nel tempo.



Articolazione territoriale di sintesi – primo livello d'indagine

Prima articolazione degli A.T.O dal punto di vista dell'apprezzamento del mercato
– elaborazione Smart Land srl



Comune	Ambiti omogenei
Borgoricco	Capoluogo - San Michele delle Badesse
	Sant'Eufemia - Zone industriali - Straelle - Favariego - Carbonara/Ronchi
Campodarsego	Capoluogo - Zona industriale – Reschigliano - Bronzola
	Bosco del Vescovo – Fiumicello - Sant'Andrea
Camposampiero	Capoluogo - Area ospedaliera - San Marco
	Rustega
	Camposampiero est - Straelle - Muson Vecchio - Marzenego - Centro di biotattamento - Muson Vecchio - Vandura Orcone
Loreggia	Capoluogo
	Zona industriale Boscalto - Loreggiola - Muson Vecchio - Rio Rustega - Marzenego
Massanzago	Capoluogo - San Dono - Zona industriale
	Zerminiana
Piombino Dese	Capoluogo - Ronchi
	Zona industriale - Levada - Torreselle
San Giorgio delle Pertiche	Capoluogo - Zona industriale Muson dei Sassi
	Arsego – Cavino - Pianura centuriata - Polo servizi
Santa Giustina in Colle	Capoluogo
	Fratte
	Zona industriale - Zona rurale
Trebaseleghe	Capoluogo - Zona industriale
	Silvelle - Sant'Ambrogio - Fossalta - Zona rurale
Villa del Conte	Capoluogo
	Abbazia Pisani - Zona industriale
Villanova di Camposampiero	Capoluogo - Murelle
	Zona industriale - Pianura centuriata

Raccolta dei contributi di esperti qualificati locali

Il secondo livello di analisi si basa sul giudizio di soggetti qualificati, quali:

- a. I **responsabili tecnici del settore «Urbanistica» e «Lavori pubblici»** dei Comuni del Camposampierese;
- b. Un **numero ristretto di esperti qualificati** per conoscenza diretta del mercato immobiliare e delle dinamiche recenti individuati di concerto con le Amministrazioni comunali allo scopo di cogliere la specificità dei mercati locali.

Le due tipologie di soggetti sono stati interpellati separatamente, ottenendo giudizi il più possibili indipendenti.

Pertanto, le modalità di confronto e raccolta dei contributi sono state:

- a. **due giri di incontri** presso gli uffici tecnici di ciascun Comune;
- b. **due focus group** a cui hanno aderito un numero ristretto di esperti del settore immobiliare e del mercato delle costruzioni locale.

I **testimoni privilegiati**, sulla base del loro *sentiment*, delle proprie euristiche e le conoscenze circa le specifiche condizioni del mercato locale forniscono indicazioni orientative che caratterizzano gli areali di *isovalore*.

L'apprezzamento del mercato secondo i testimoni privilegiati



Schema di sintesi dell'apprezzamento di mercato secondo i testimoni privilegiati
– elaborazione Smart Land srl

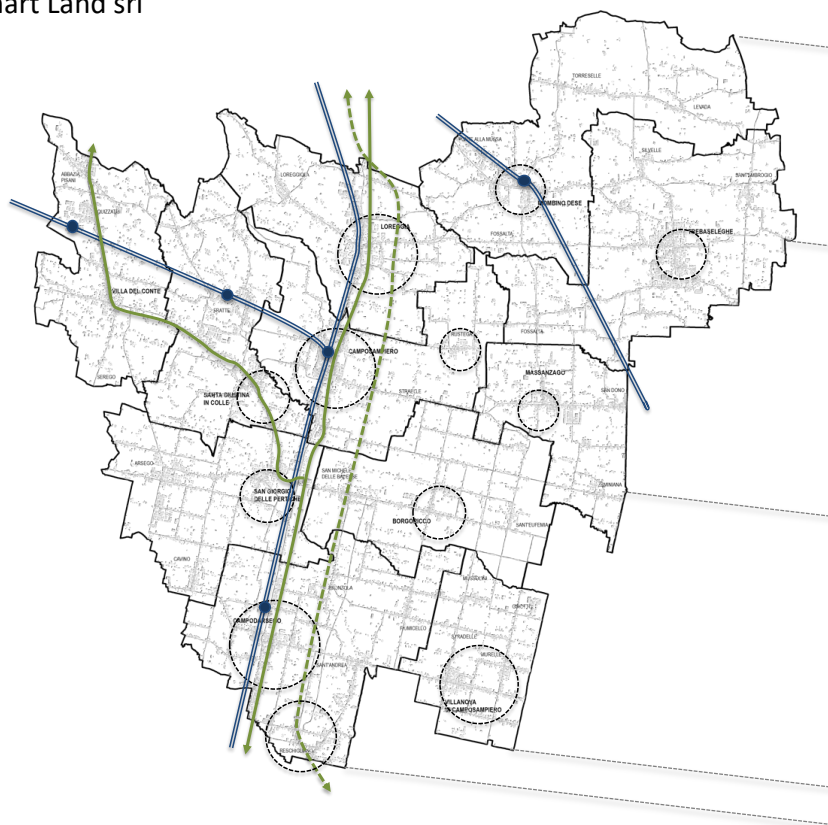
- Durante gli incontri è stato chiesto ai testimoni privilegiati di **individuare le aree di maggior pregio dal punto di vista dell'apprezzamento del mercato** ciascun comune.
- Lo schema restituisce le indicazioni fornite e il **rapporto tra questi «areali» e le principali infrastrutture del territorio.**

Articolazioni territoriali omogenee – un secondo confronto

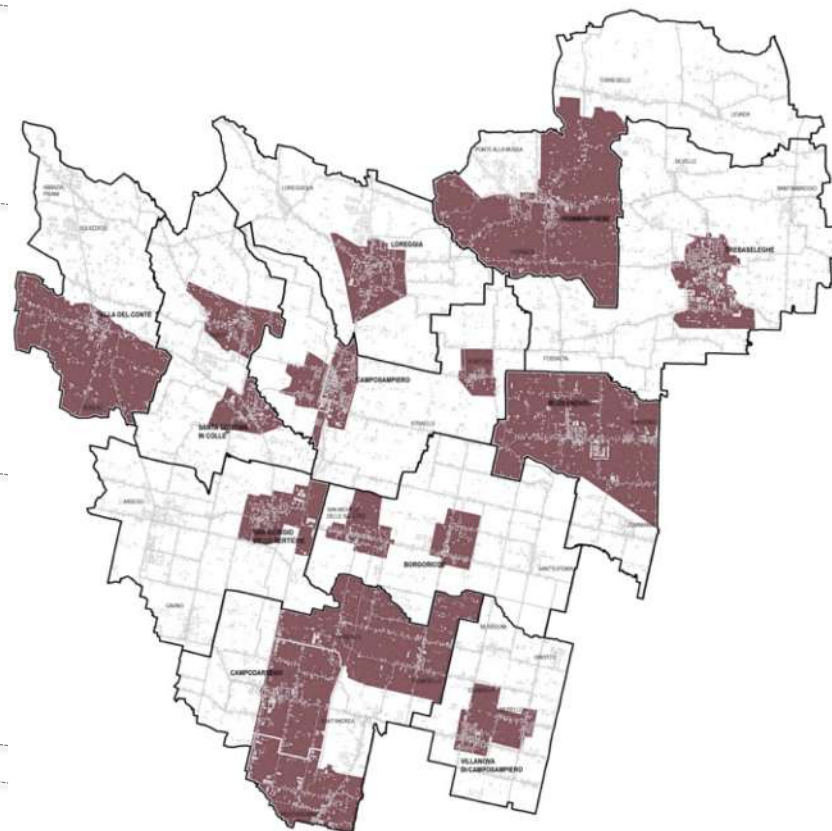
UN SECONDO
CONFRONTO

Una seconda sovrapposizione tra il risultato delle analisi condotte dal gruppo di lavoro e le indicazioni fornite dai tecnici comunali e dagli esperti qualificati consente di redigere la bozza della mappa degli areali che mostrano il differente grado di apprezzamento degli ambiti territoriali dal punto di vista del mercato e su cui si intende fondare la stima dei valori delle aree.

**Schema di sintesi dell'apprezzamento di mercato
secondo i testimoni privilegiati**
– elaborazione Smart Land srl

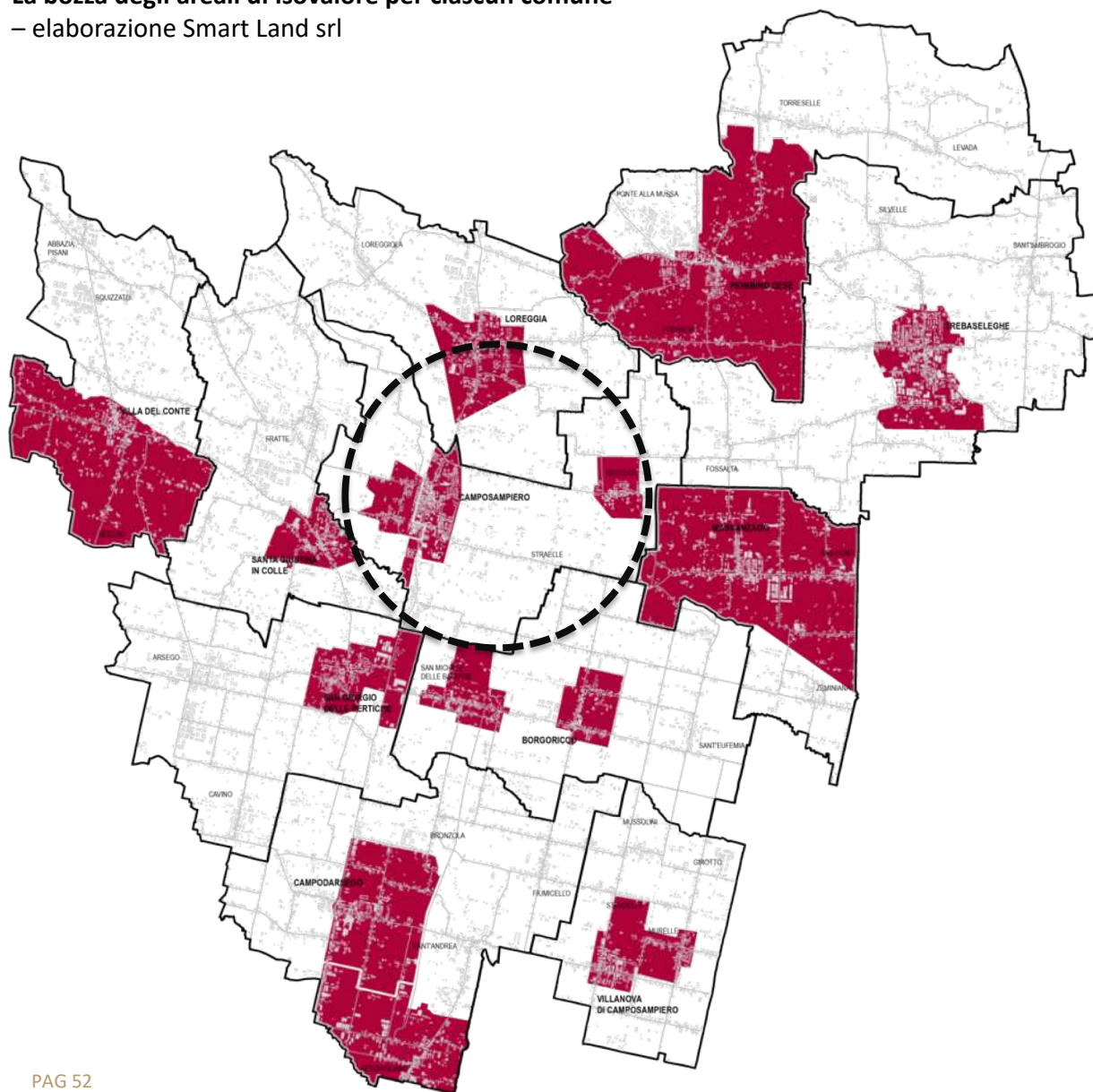


**Articolazione degli A.T.O dal punto di vista
dell'apprezzamento del mercato**
– elaborazione Smart Land srl



La bozza degli areali di isovalore – gli ambiti omogenei

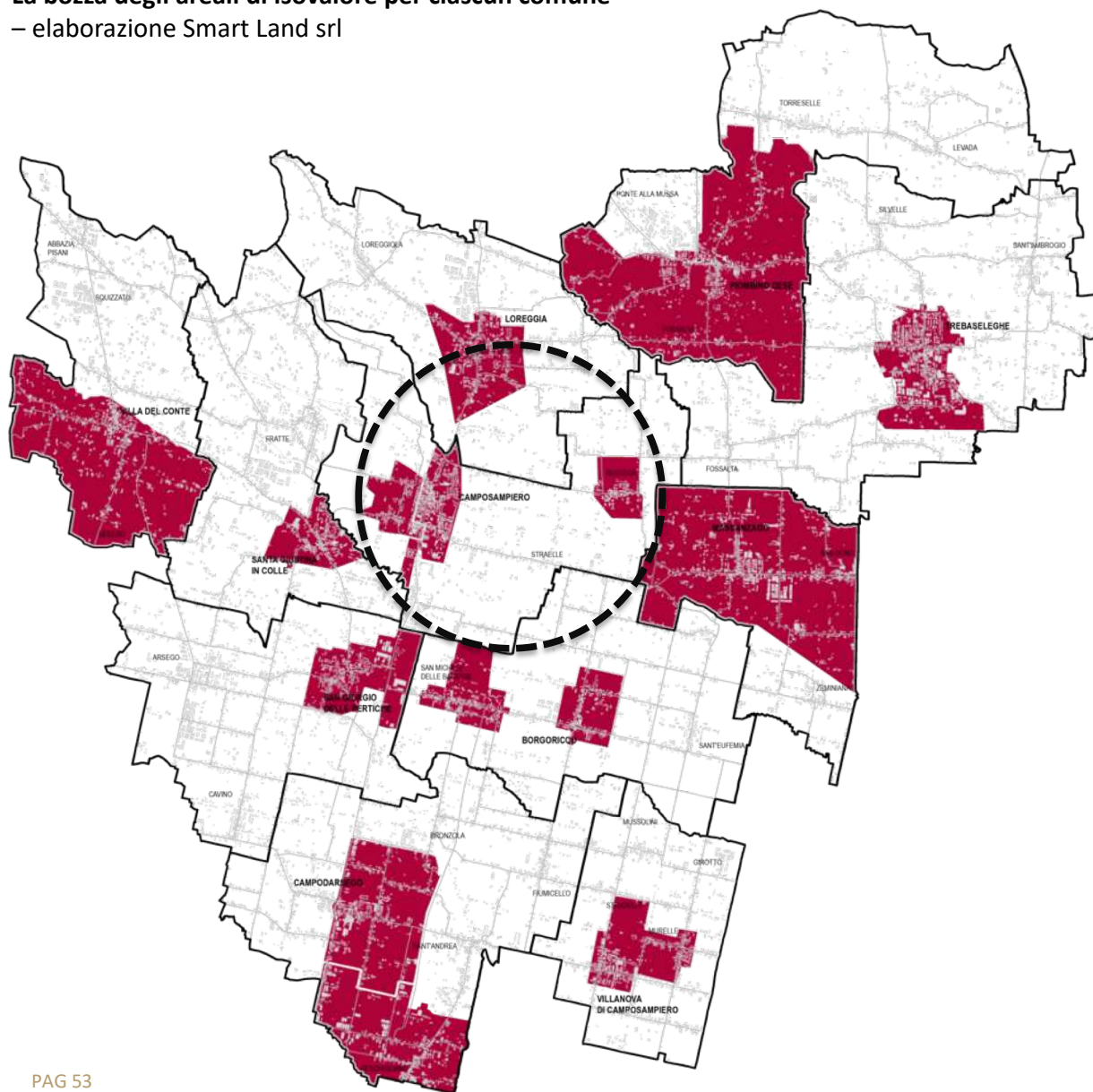
La bozza degli areali di isovalore per ciascun comune
– elaborazione Smart Land srl



Comune	Ambiti omogenei
Borgoricco	Ambito 1 – Capoluogo - San Michele delle Badesse
	Ambito 2 - Sant'Eufemia - Zone industriali - Straelle - Favariego - Carbonara/Ronchi
Campodarsego	Ambito 1 - Capoluogo - Zona industriale – Reschigliano
	Ambito 2 - Bosco del Vescovo – Fiumicello - Sant'Andrea - Bronzola
Camposampiero	Ambito 1 - Capoluogo - Area ospedaliera - San Marco
	Ambito 2 - Rustega
	Ambito 3 - Camposampiero est - Straelle - Muson Vecchio - Marzenego - Centro di biotattamento - Muson Vecchio - Vandura Orcione
Loreggia	Ambito 1 - Capoluogo
	Ambito 2 - Zona industriale Boscalto - Loreggiola - Muson Vecchio - Rio Rustega - Marzenego
Massanzago	Ambito 1 - Capoluogo - San Dono - Zona industriale
	Ambito 2 - Zeriniana
Piombino Dese	Ambito 1 - Capoluogo - Ronchi
	Ambito 2 - Zona industriale - Levada - Torreselle
San Giorgio delle Pertiche	Ambito 1 - Capoluogo - Zona industriale Muson dei Sassi
	Ambito 2 - Arsego – Cavino - Pianura centuriata - Polo servizi
Santa Giustina in Colle	Ambito 1 - Capoluogo
	Ambito 2 - Fratte - Zona industriale - Zona rurale
Trebaseleghe	Ambito 1 - Capoluogo - Zona industriale
	Ambito 2 - Silvelle - Sant'Ambrogio - Fossalta - Zona rurale
Villa del Conte	Ambito 1 - Capoluogo
	Ambito 2 - Abbazia Pisani - Zona industriale
Villanova di Camposampiero	Ambito 1 - Capoluogo - Murelle
	Ambito 2 - Zona industriale - Pianura centuriata

La bozza degli areali di isovalore – modalità di lettura

La bozza degli areali di isovalore per ciascun comune
– elaborazione Smart Land srl



Il quadro d'unione riassume **gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) dal punto di vista dell'apprezzamento del mercato, per ogni comune.**

- In rosso sono state evidenziate le **aree più pregiate rispetto al resto del territorio.**
- Il colore è puramente indicativo della **differenza del valore delle aree tra zone dello stesso comune.**
- **Il colore non riflette un'omogeneità dei valori passando da un comune all'altro.**

FASE 4 – GLI AREALI E LA STIMA DEI VALORI DEI VALORI OMOGENEI

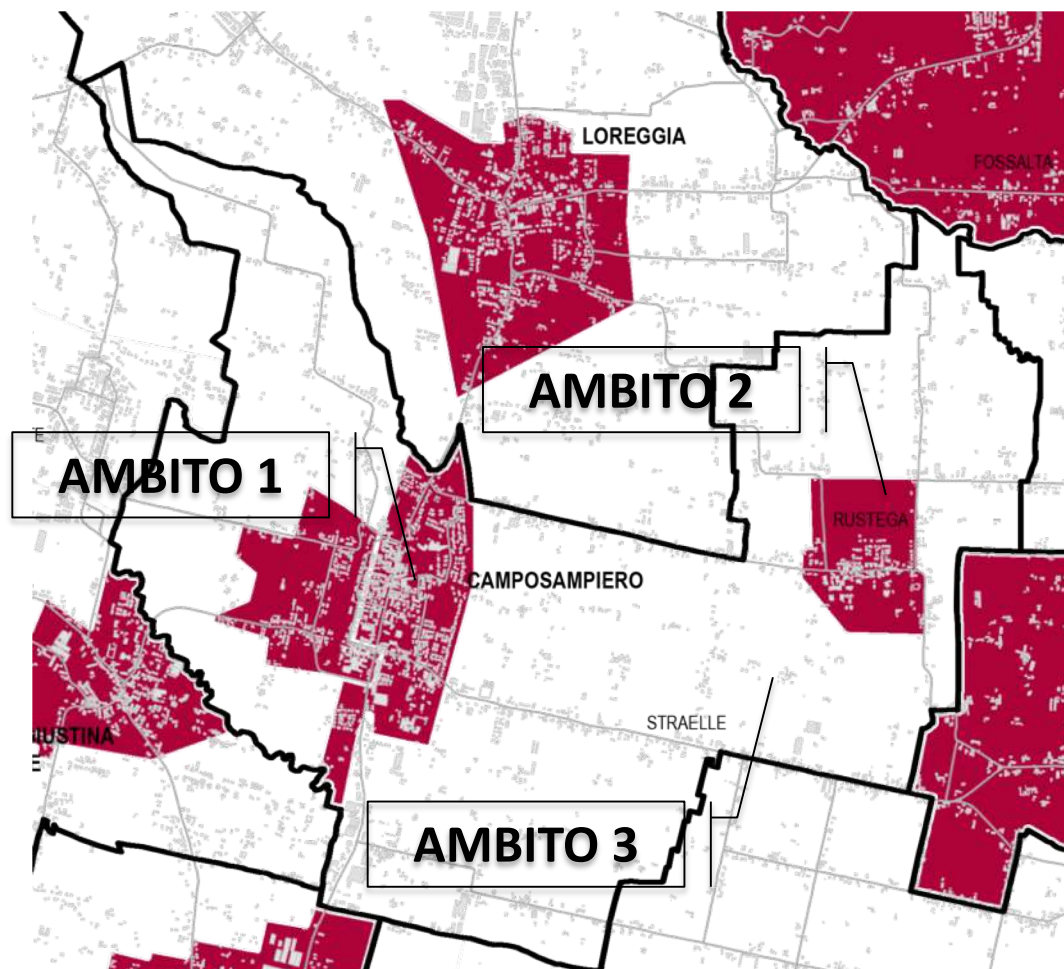
contenuti

> IL SEGMENTO RESIDENZIALE –
L'ANALISI CRITICA DEI CASI COMPARATIVI E
LA STIMA CON IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE

> IL SEGMENTO PRODUTTIVO –
L'ANALISI CRITICA DEI CASI COMPARATIVI E
LA STIMA CON IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE

Fase 4 – Bozza degli areali e introduzione alla stima dei valori

La bozza degli areali di isovalore - Camposampiero
– elaborazione Smart Land srl



Le analisi sinora esperite hanno permesso di articolare il territorio di Camposampiero in **due ambiti omogenei dal punto di vista dell'apprezzamento del mercato**:

- > **L'ambito 1** fa riferimento al capoluogo e si estende lungo le vie principali;
- > **L'ambito 2** fa riferimento alla frazione di Rustega;
- > **L'ambito 3**, invece, include la zona industriale, la frazione di Straelle e, in generale, il resto del territorio.

Sulla base della suddetta articolazione si è proceduto con la stima del valore di mercato delle aree edificabili a destinazione residenziale e produttiva, attraverso l'utilizzo di **due approcci**:

- > Il primo è **l'approccio comparativo** che confronta le informazioni desunte dei dati di base raccolti nell'ambito dell'analisi di mercato;
- > Il secondo, che integra e verifica la congruità del primo, è **l'approccio del valore di trasformazione**.

Riepilogo degli approcci utilizzati: i livelli di verifica



Il segmento residenziale: analisi critica dei comparativi

I dati desunti dall'analisi di mercato (**prezzi d'offerta, prezzi di compravendita, valori stimati**) sono stati riarticolati e rielaborati alla luce:

1. dell'**articolazione del territorio in areali omogenei** dal punto di vista del mercato;
2. delle **previsioni dello strumento urbanistico** vigente con riferimento alle zone a cui fanno si rifanno i valori.

I valori delle aree desunti da queste elaborazioni sono stati **confrontati con i valori delle aree edificabili ai fini IMU**.

Si sottolinea che il **valore medio desunto dai prezzi d'offerta**, per ciascuna tipologia di zona, **è stato opportunatamente ponderato**, impiegando il coefficiente di «**Divario medio tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita - abitazioni nuove**» pari a 10,8% fornito da Nomisma e relativo alla media nazionale delle 13 città intermedie, assumendo che il mercato delle aree edificabili residenziali sia assimilabile a quello degli immobili finiti, nella fase di trattativa che precede la transazione.

Si precisa inoltre, **nei casi in cui l'offerta esponga sul mercato terreni di superficie elevata, si assume che la capacità edificatoria si concentri solo su quota parte dell'area esposta stimata, per tutto il territorio del Camposampierese, in un lotto tipo di 1.000 mq**. La superficie eccedente tale quota viene stimata come terreno agricolo utilizzando il valore unitario medio desunto dall'analisi di mercato, pari a 10 euro/mq.

Il valore della componente fondiaria pertanto viene stimato a partire dalla differenza tra prezzo d'offerta complessivo e valore stimato per la componente agricola.

Le elaborazioni svolte – Ambito 1 – Zona C1.1

AMBITO 1 - ZONA
C1.1

Il valore esito dell'analisi per quel che riguarda la zona C1.1 del capoluogo è pari a 140 euro/mc. Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 140 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

Ambito 1 - Capoluogo

Prezzi di compravendita

immobile di riferimento	Caso 1	Caso 4	Caso 5
destinazione prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	C1.1 - 48 - Via Guizze di Rustega	C1.1	non specificato - Via Fabris
caratteristiche posizionali intrinseche	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc (cubatura annotata nell'atto)	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc (cubatura annotata nell'atto)
Annotazioni	2014	2010	2011
superficie territoriale (mq)		1.134	1.510
superficie fondiaria (mq)	666	666	666
superficie area pertinenziale (mq)		468	844
valore unitario stimato area pertinenziale (euro/mq)		7	7
valore totale stimato area pertinenziale (euro)		3.276	5.908
valore componente fondiaria (euro)		81.724	97.092
urbanizzazione (si/no)	si	si	si
superficie lorda di pavimento (mq)			
volumetria (mc)	500	500	500
prezzo di compravendita (euro)	55.000	85.000	103.000
prezzo unitario (euro/mc)	110	163	194
Prezzo unitario aggiornato al 2017 (euro/mc)	102	145	173

Le elaborazioni svolte – Ambito 1 – Zona C1.1

AMBITO 1 - ZONA
C1.1

Il valore esito delle perizie effettuate dal comune di Camposampiero per quel che riguarda la zona C1.1 del capoluogo è pari a 177 euro/mc.

Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 140 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

Valori stimati

immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2
destinazione prevalente	Residenziale	Residenziale
localizzazione	C1.1	C1.1
caratteristiche posizionali intrinseche	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 250 mc	Terreno edificabile con capacità edificatoria pari a 500 mc
Annotazioni	Comuncazione Agenzia delle Entrate	Perizia giurata di stima - geom. Mario Settimo
superficie territoriale (mq)	718	1.935
superficie fondiaria (mq)		
superficie area pertinenziale (mq)		
valore unitario stimato area pertinenziale (euro/mq)		
valore totale stimato area pertinenziale (euro)		
valore componente fondiaria (euro)		
urbanizzazione (si/no)	si	si
superficie lorda di pavimento (mq)		
volumetria (mc)	250	500
valore stimato (euro)	47.500	95.000
valore unitario (euro/mc)	190	190
valore unitario aggiornato (euro/mc)	177	177

Le elaborazioni svolte – Ambito 2 – Zona C1

Il valore esito delle perizie effettuate dal comune di Camposampiero per quel che riguarda la zona C1 della frazione è pari a 121 euro/mc.

Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 130 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

Prezzi di compravendita

immobile di riferimento	Caso 2
destinazione prevalente	Residenziale
localizzazione	C1 - 109 (Rustega)
caratteristiche posizionali intrinseche	Porzione di lotto edificabile di 651+97+117 mc (cubatura annotata nell'atto)
Annotazioni	2.012
superficie territoriale (mq)	880
superficie fondiaria (mq)	
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	850
prezzo di compravendita (euro)	110.550
prezzo unitario (euro/mc)	130
prezzo unitario (euro/mc)	121

Le elaborazioni svolte – Ambito 2 – Zona C1

AMBITO 2 - ZONA
C1

Il valore esito delle perizie effettuate dal comune di Camposampiero per quel che riguarda la zona C1 della frazione è pari a 188 euro/mc.

Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 140 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

immobile di riferimento	Caso 9
destinazione prevalente	Residenziale
localizzazione	Zona C1.42
caratteristiche posizionali intrinseche	Appezzamento di terreno in zona residenziale
Annotazioni	2.012
superficie territoriale (mq)	
superficie fondiaria (mq)	550
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	656
prezzo di compravendita (euro)	132.500
prezzo unitario (euro/mc)	202
prezzo unitario (euro/mc)	188

Le elaborazioni svolte – Ambito 1 – Zona C1

AMBITO 1 - ZONA
C1

Il valore esito dell'analisi per quel che riguarda la zona C1 del capoluogo è pari a 169 euro/mc che, opportunamente scontato impiegando il coefficiente di **«Divario medio tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita - abitazioni nuove»** pari a 10,8% fornito da Nomisma (Marzo 2017) consente di giungere a 151 euro/mc.

Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 140 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

Prezzi d'offerta

immobile di riferimento	Caso 1
destinazione prevalente	Residenziale
localizzazione	Camposampiero
caratteristiche posizionali intrinseche	Proponiamo in vendita un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale, opportunità unica nelle vicinanze del centro del paese. Possibilità di costruire una casa singola o una bifamiliare. Le dimensioni del lotto sono di 800 mq con la possibilità di costruire fino a 710 mc netti. Presso il nostro ufficio disponiamo già di alcuni esempi progettuali con relativi costi. La vendita del lotto non è condizionata al progetto o alla costruzione.
Annotazioni	
superficie territoriale (mq)	
superficie fondiaria (mq)	800
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	710
prezzo offerta (euro)	120.000
prezzo unitario (euro/mc)	169

Le elaborazioni svolte – Ambito 3 – Zona C2

AMBITO 3 - ZONA
C2

Il valore esito dell'analisi per quel che riguarda la zona C2 della frazione e zone limitrofe è pari a 132 euro/mc.

Si evidenzia che il valore medio ai fini IMU per le medesime zone ammonta a 140 euro/mc evidenziando uno scostamento notevole del comparativo individuato.

Poiché il numero di comparativi risulta tale da non essere ritenuto statisticamente significativo, per la verifica del valore delle aree di cui alla suddetta zona si fa riferimento all'approccio di trasformazione.

Prezzi di compravendita

immobile di riferimento	Caso 6	Caso 7	Caso 8
destinazione prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Zona C2 urbanizzata - San Marco	Zona C2.47 - Via Ponzian	Zona C2 urbanizzato
caratteristiche posizionali intrinseche	Appezamento di terreno in zona residenziale	Appezamento di terreno in zona residenziale	Appezamento di terreno in zona residenziale parte di lottizzazione P.d.L. Giovanni Paolo II
Annotazioni	2.014	2.014	2.013
superficie territoriale (mq)		1.224	
superficie fondiaria (mq)	840		454
urbanizzazione (si/no)	si	si	si
superficie lorda di pavimento (mq)			
volumetria (mc)	630	918	463
prezzo di compravendita (euro)	72.500	110.775	87.501
prezzo unitario (euro/mc)	115	121	189
	107	112	176

La stima del valore con il metodo di trasformazione

L'ultima indagine di questa fase si concentra sulla stima dei valori delle capacità edificatorie degli areali individuati nella mappa di isovalore.

L'assunto alla base del procedimento di stima è che **il valore della capacità edificatoria, ovvero dell'area edificabile, è il valore residuo dato dalla differenza tra il valore di mercato di un fabbricato nuovo finito e tutti i fattori necessari alla sua produzione, al netto del valore della componente fondiaria** e rappresenta il procedimento del valore di trasformazione secondo la seguente formalizzazione:

$$V_a = V_n - K$$

dove:

- V_a valore di mercato dell'area edificabile;
- V_n valore di mercato dell'immobile successivamente alla trasformazione;
- K costi necessari alla trasformazione.

Poiché il valore di trasformazione considera, di norma, il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione del bene immobile, in ragione degli obiettivi della stima, lo sviluppo dell'espressione può avvenire assumendo diversi livelli di complessità che possono tenere in considerazione l'effetto del tempo e dell'articolazione dei costi e dei ricavi sulle quantità economiche.

Nel presente studio, in ragione degli obiettivi e delle caratteristiche delle aree, si assume un modello di valutazione semplificato che non internalizza l'effetto del tempo.

Le fasi delle valutazione

Le valutazioni vengono sviluppate a partire da alcuni progetti forniti dall'Amministrazione Comunale e hanno lo scopo di giungere alla stima del valore unitario della capacità edificatoria espresso sull'unità di volume urbanistico (cfr. paragrafo «Misure di consistenza – Definizioni»).

Attraverso queste valutazioni è possibile:

- verificare la congruità dei valori esito della valutazione comparativa;
- indagare i livelli di valorizzazione sostenibili.

Di seguito sono esplicitate le fasi sottese alla determinazione delle voci strumentali all'elaborazione della stima:

1. l'analisi del progetto e l'identificazione delle superfici;
2. la determinazione delle misure di consistenza;
3. la stima dei ricavi, ovvero il valore di mercato del bene esito della trasformazione;
4. la determinazione dei valori del costo di trasformazione delle aree;
5. la stima del valore residuo, ovvero il valore della componente fondiaria.

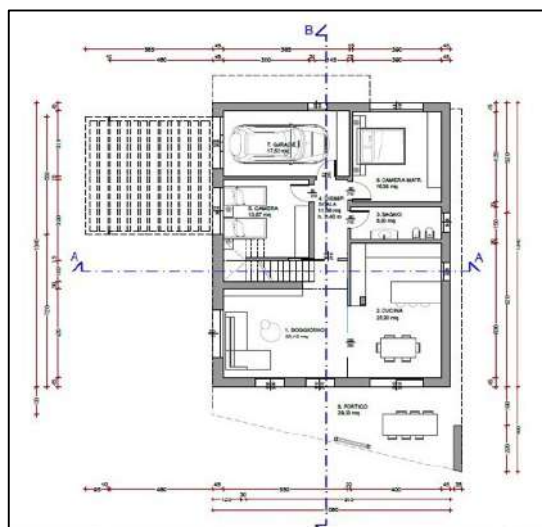
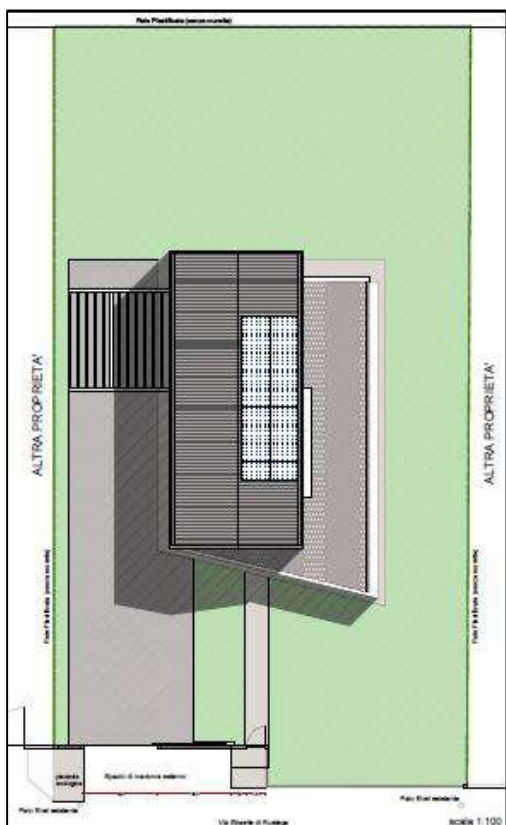
L'analisi del progetto

PROGETTO N° 1

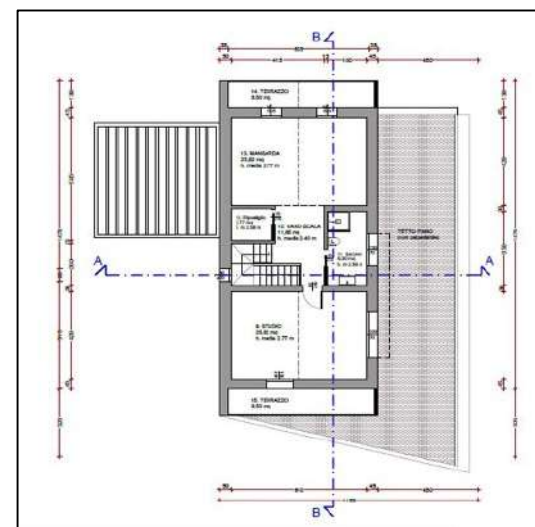
Di seguito sono riportati gli stralci relativi agli elaborati di progetto di fabbricati di nuova costruzione oggetti di recenti rilasci di titoli abilitativi.

Il progetto fa riferimento ad un fabbricato bifamiliare su zona omogenea di tipo C.1.1 e conta una cubatura urbanistica pari a 447,17 mc.

Planimetria generale



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

L'identificazione delle superfici di progetto

Attraverso l'analisi delle planimetrie sono state calcolate le superfici nette e lorde per ogni piano.

	Superficie netta	Superficie lorda totale
Piano terra PT		
Soggiorno	23,1	28,875
Cucina	25,2	31,5
Bagno	6,0	7,5
Disimpegno - Scala	11,06	13,825
Camera	13,68	17,1
Camera matrimoniale	16,38	20,475
Garage	17,52	21,9
Portico	29,12	36,4
Totale	142,06	177,58
<i>Coefficiente conversione superficie lorda</i>	1,25	
Superficie lorda PT	177,58	
Piano primo P1		
Studio	25,62	32,025
Disimpegno	12,1	15,125
Bagno	6,3	7,875
Ripostiglio	2,77	3,4625
Mansarda	25,62	32,025
Terrazzo	8,5	10,625
Terrazzo	8,5	10,625
Totale	89,41	111,76
<i>Coefficiente conversione superficie lorda</i>	1,25	
Superficie lorda P1	111,76	
Superficie totale PT-P1	231,47	289,34
Volume	447,17	

La determinazione della misura di consistenza

A partire dalla superficie lorda del fabbricato, si è proceduto alla stima della superficie vendibile, ovvero la **superficie commerciale**.

Nel rispetto delle pratiche attualmente in uso in Italia, la misura della consistenza dell'unità immobiliare viene effettuata con riferimento alla superficie definita dal DPR 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie commerciale risulta, quindi, pari alla somma delle seguenti componenti:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

Il calcolo della superficie omogeneizzata avviene con riferimento ai coefficienti riportati all'allegato C del citato Decreto, al lordo dei muri perimetrali esterni.

La superficie commerciale

La tabella che segue riassume i coefficienti riportati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Tipologie di superfici	Coefficiente di ragguaglio
Vani principali e accessori a servizio diretto: superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoio e simili	100%
Vani accessori a servizio indiretto: superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili	
- comunicanti con i vani principali	50%
- non comunicanti con i vani principali	25%
Balconi, terrazze e simili: superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	
- comunicanti con i vani principali	30% fino a 25 mq 10% quote eccedenti
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	
- unità immobiliare	10% fino a sup. punto a 2% quote eccedenti

L'articolazione delle superfici omogeneizzate del bene oggetto di valutazione è riportata nella tabella seguente. La misura di consistenza utilizzata è la superficie commerciale espressa in mq.

	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	177,76	100%	177,76
Pertinenze esclusive accessorie di servizio ai vani principali	53,93	50%	26,96
Verande, portici, tetterie	57,65	30%	17,30
Totale	289,34		222,02

La stima dei ricavi – il valore di mercato del bene

PROGETTO N° 1

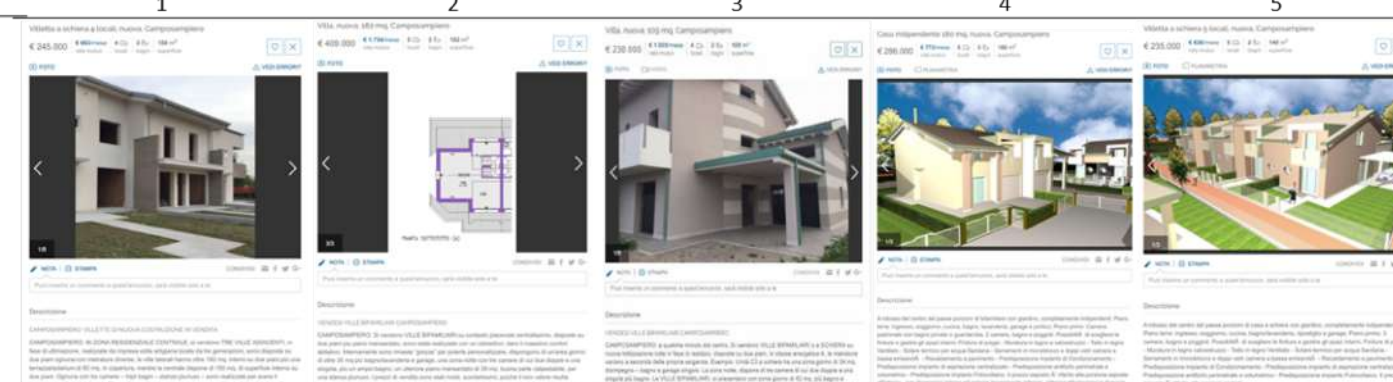
I ricavi – ovvero il valore di mercato degli immobili di nuova costruzione - sono stimati con riferimento alle:

- fonti indirette, rappresentate dalle **quotazioni dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate;**

Villini stato ottimo Fonte: Quotazioni Ville e villini in stato normale, maggiorati del 30% come da indicazioni OMI

	Min	Max	Media
Camposampiero			
Capoluogo	1.495	1.820	1.658
Circonvallazione - Ospedale	1.430	1.820	1.625
Camposampiero media Ambito 1	1.463	1.820	1.641

- fonti dirette rappresentate da **prezzi di offerta relativi ad immobili nuovi.**

Localizzazione	Camposampiero	Camposampiero	Camposampiero	Camposampiero	Camposampiero
Ambito	1	1	1	1	1
Caso	1	2	3	4	5
Caratteristiche					
Superficie (mq)	150	182	109	180	140
Prezzo d'offerta (euro)	245.000	409.000	238.000	286.000	235.000
Divario medio prezzo d'offerta - prezzo di compravendita	10,80%	10,80%	10,80%	10,80%	10,80%
Prezzo effettivo assunto (euro)	218.540	364.828	212.296	255.112	209.620
Prezzo unitario (euro/mq)	1.457	2.005	1.948	1.417	1.497

La determinazione dei valori del costo di trasformazione

La funzione del costo di produzione (Cp) rappresenta i costi legati all'attuazione del progetto e comprende le seguenti voci di costo:

- **il costo di costruzione del fabbricato** valutato con riferimento ad una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni. In ragione dell'obiettivo della stima, il costo di costruzione del fabbricato viene stimato con riferimento ai valori desunti dall'applicativo «CNAPPC-CRESME» riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale;
- **gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo sul costo di costruzione** così come indicati nel titolo abilitativo e forniti dagli uffici comunali;
- **le spese tecniche** riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere e le spese generali in carico ai soggetti attuatori, assunte pari al 5% del costo di costruzione;
- **gli imprevisti e le altre spese** sono stimate a corpo e ammontano a 5.000 euro/unità;
- **gli interessi finanziari** sono assunti pari al 3% del costo di costruzione;
- **il profitto, o margine lordo**, dello sviluppatore immobiliare è stimato nella misura massima del 10%, assumendolo nullo in caso di autocostruzione.

La stima della componente fondiaria

PROGETTO N° 1

La tabella che segue illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area espressa sull'unità di volume urbanistico**.

Viste le caratteristiche del mercato locale e il progetto di trasformazione, si assume un valore unitario del fabbricato finito pari alla media tra le quotazioni OMI e prezzi desunti dalle fonti dirette e riferiti all'ambito 1.

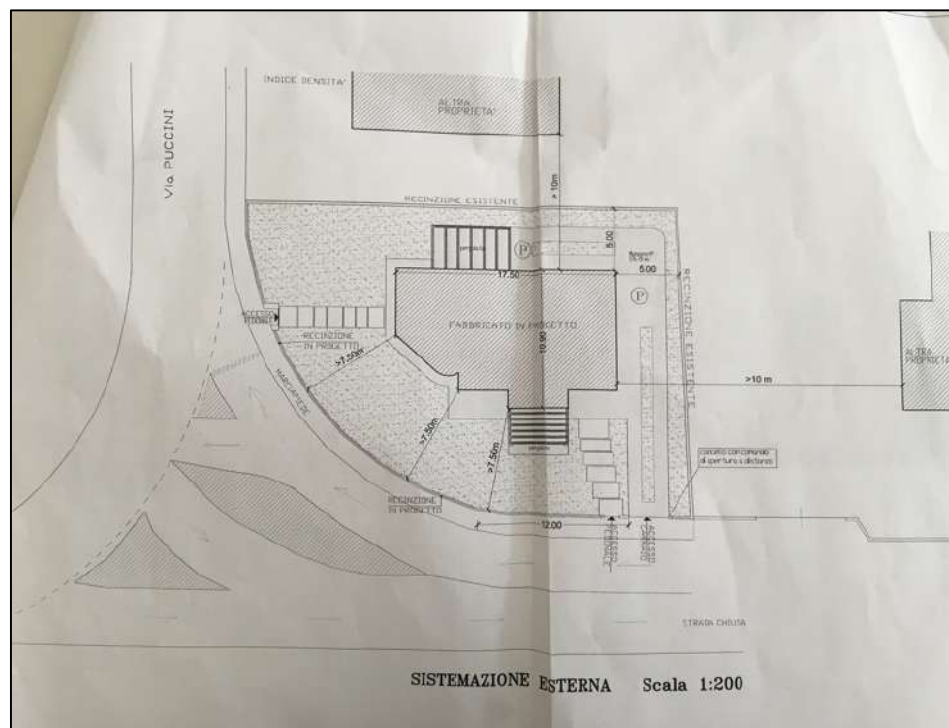
Infine, viene calcolata **l'incidenza dell'area**, esito del rapporto tra il valore totale dell'area e il valore di mercato dell'immobile finito, che ammonta al 16%.

Zona C1.1	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	222,02mq di superficie commerciale	1.720,00	381.874,40
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	289,34 mq di superficie lorda	893,79	258.607,13
Oneri U1&U2			9.531,00
Contributo cc			7.954,00
Spese tecniche	5% sui costi di costruzione		12.930,36
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)			5.000,00
Interessi	3% sui costi di costruzione		7.758,21
Utile sviluppatore	5% sui ricavi		19.093,72
Totale costi trasformazione			320.874,42
Valore residuo (euro/mq lordo)			60.999,98
Volume netto			447,17
Valore area per mc			136,41
Incidenza area			16%

L'analisi del progetto

PROGETTO N° 2

Il progetto fa riferimento a un fabbricato unifamiliare su zona omogenea di tipo C.1.1 e conta complessivamente una cubatura urbanistica pari a 720,80 mc.



Planimetria generale

L'identificazione delle superfici di progetto

Attraverso l'analisi delle planimetrie sono state calcolate le superfici nette e lorde per ogni piano.

	Superficie netta	Superficie lorda totale
Locali		
Cucina	31,24	39,05
Bagno	7,00	8,75
Disimpegno	1,79	2,24
Soggiorno	61,23	76,54
Disimpegno	5,81	7,26
Lavanderia	6,52	8,15
Garage	16,32	20,40
Studio	13,56	16,95
Camera	13,45	16,81
Disimpegno	10,31	12,89
Bagno	5,44	6,80
Camera	14,47	18,09
Bagno	8,27	10,34
Camera	17,37	21,71
Disimpegno	10,70	13,38
Camera	16,60	20,75
Terrazzo	5,32	6,65
Terrazzo	5,32	6,65
Poggiolo	1,50	1,88
Poggiolo	1,50	1,88
Poggiolo	1,50	1,88
Poggiolo	1,50	1,88
Camera	17,36	21,70
Sottotetto	117,45	146,81
Totale	391,53	489,41
<i>Coefficiente conversione superficie lorda</i>	1,25	
Superficie lorda PT	489,41	

Superficie totale	391,53	489,41
--------------------------	---------------	---------------

Volume	720,80
---------------	---------------

La superficie commerciale

Come evidenziato in precedenza, la superficie commerciale risulta pari alla somma delle seguenti componenti:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

Il calcolo della superficie omogeneizzata avviene con riferimento ai coefficienti riportati all'allegato C del già citato DPR 23 marzo 1998 n. 138, al lordo dei muri perimetrali esterni.

L'articolazione delle superfici omogeneizzate del bene oggetto di valutazione è riportata nella tabella seguente. La misura di consistenza utilizzata è la superficie commerciale espressa in mq.

	Superficie lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	301,40	100%	301,40
Pertinenze esclusive accessorie di servizio ai vani principali	41,20	50%	20,60
Verande, portici, tetterie	146,81	30%	44,04
Totale	489,41		366,04

La stima della componente fondiaria

PROGETTO N° 2

La tabella che segue illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area espressa sull'unità di volume urbanistico**.

Viste le caratteristiche del mercato locale e il progetto di trasformazione, si assume un valore unitario del fabbricato finito pari alla media tra le quotazioni OMI e prezzi desunti dalle fonti dirette e riferiti all'ambito 1.

Infine, viene riportato il **valore dell'incidenza dell'area**, esito del rapporto tra il valore totale dell'area e il valore di mercato dell'immobile finito, che ammonta al 18%.

Zona	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	366,04mq di superficie commerciale	1.720,00	629.595,25
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	489,41 mq di superficie lorda	893,79	437.432,28
Oneri U1&U2			2.182,00
Contributo cc			4.688,00
Spese tecniche	5% sui costi di costruzione		21.871,61
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)			5.000,00
Interessi	3% sui costi di costruzione		13.122,97
Utile sviluppatore	5% sui ricavi		31.479,76
Totale costi trasformazione			515.776,62
Valore residuo (euro/mq lordo)			113.818,63
Volume netto			720,80
Valore area per mc			157,91
Incidenza area			18%

La verifica di congruità dei valori

Un'ultima verifica di congruità, effettuata attraverso il valore di trasformazione ha riguardato l'applicazione di un modello base, utilizzato per tutti i comuni del Camposampierese, che **a partire dal valore di mercato di un metro quadrato commerciale di un bene finito, sottraendo tutti i fattori necessari alla sua produzione, giunge al valore unitario della componente fondiaria.**

Per la formalizzazione di tale modello sono state elaborate alcune assunzioni specifiche.

In primo luogo, per la determinazione delle misure di consistenza, è stato necessario ricavare, a partire dai progetti di nuova costruzione di immobili residenziali forniti dagli uffici tecnici dei comuni della Federazione, una serie di coefficienti che consentissero di stimare:

- a partire da un mq di superficie commerciale, l'ammontare della superficie lorda;
- a partire dalla superficie lorda così stimata, l'ammontare della volumetria consentita;

per gli immobili collocati in zona C1 e assimilabili e per quelli collocati in zona C1.1 e assimilabili.

Zona	C1.1	C1
Rapporto superficie lorda/superficie commerciale	1,27	1,21
Rapporto volume/superficie lorda	1,71	1,77

Le assunzioni alla base della valutazione – la stima dei ricavi

I ricavi unitari assunti nell'ambito della valutazione riflettono l'articolazione del territorio comunale in areali di isovalore e la zona urbanistica di riferimento degli immobili: C1.1 o C1.

Per l'ambito 1:

- Il valore di mercato unitario nell'ipotesi di una zona C1.1 si assume pari alla media tra quotazioni OMI e fonti dirette riferite all'ambito 1.
- Il valore di mercato unitario nell'ipotesi di una zona C1 invece, si stima pari al valore assunto per la zona C1.1, opportunamente scontato del 5%, in vista di dimensioni generalmente inferiori dei spazi pertinenziali scoperti rispetto ai lotti a volumetria predeterminata che generalmente presentano un valore aggiunto riconducibile alla componente «ampio giardino».

Per l'ambito 2 e 3:

- Il valore di mercato unitario nell'ipotesi di una zona C1.1 si assume pari al valore assunto per l'ambito 1, opportunamente scontato del divario medio tra le quotazioni dei due ambiti.
- Il valore di mercato unitario di un immobile in zona C1, utilizzando il medesimo approccio, si assume pari al valore assunto per l'ambito 1, opportunamente scontato del divario medio tra le quotazioni dei due ambiti.

Le assunzioni alla base della valutazione – la stima dei costi

Le voci di costo sono stimati come di seguito:

- **il costo di costruzione del fabbricato** fa riferimento ai valori desunti dall'applicativo «CNAPPC-CRESME» riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale;
- **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** sono desunti dai valori tabellari così articolati:
 - Per la zona C1.1. viene utilizzato il valore complessivo degli oneri riferito alle zone C di espansione con indice di densità fondiaria inferiore a 1,00 mc/mq;
 - Per la zona C1 viene utilizzato il valore complessivo degli oneri riferito alle zone C di espansione con indice di densità fondiaria superiore a 1,00 mc/mq e inferiore a 3,00 mc/mq;
- **il contributo sul costo di costruzione e gli imprevisti**, sono stimati a partire dai progetti forniti dagli uffici tecnici dei comuni, calcolando l'incidenza media degli stessi in rapporto al costo di costruzione del fabbricato;

Zona	C1.1	C1
Incidenza imprevisti e altre spese sul costo di costruzione	1,50%	1,50%
Incidenza contributo sul costo su cc	1,50%	1,50%

- **le spese tecniche** riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere e le spese generali in carico ai soggetti attuatori, assunte pari al 5% del costo di costruzione;
- **gli interessi finanziari** sono assunti pari al 3% del costo di costruzione;
- **il profitto, o margine lordo**, dello sviluppatore immobiliare è stimato tra il 5% e l'10% dei ricavi, a seconda de progetto.

La stima della componente fondiaria – Ambito 1 – Zona C1.1

AMBITO 1 – ZONA
C1.1

Zona C - df. < 1,00 - ipotesi C1.1 (600 mc) ->			
df 0,6 mc/mq	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	1.720,00	1.720,00
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	1,27 mq di superficie lorda	893,79	1.135,11
Oneri U1&U2			37,16
Contributo cc	1,5% sui costi di costruzione		17,03
Spese tecniche	5,0% sui costi di costruzione		56,76
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)	1,5% sui costi di costruzione		17,03
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		34,05
Utile sviluppatore	5,0% sui ricavi		86,00
Totale costi trasformazione			1.383,13
Valore residuo (euro/mq lordo)			336,87
Volume netto			2,17
Valore area per mc			155,12
Incidenza area			20%

La stima della componente fondiaria – Ambito 1 – Zona C1

AMBITO 1 – ZONA
C1

Zona C - 1,00< df. < 1,00 - ipotesi C1	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	1.635,00	1.635,00
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	1,21 mq di superficie lorda	893,79	1.081,49
Oneri U1&U2			23,71
Contributo cc	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Spese tecniche	5,0% sui costi di costruzione		54,07
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		32,44
Utile sviluppatore	5,0% sui ricavi		81,70
Totale costi trasformazione			1.305,86
Valore residuo (euro/mq lordo)			328,14
Volume netto			2,14
Valore area per mc			153,66
<i>Incidenza area</i>			20%

La stima della componente fondiaria – Ambito 2 – Zona C1.1

AMBITO 2 – ZONA
C1.1

Zona C - df. < 1,00 - ipotesi C1.1 (600 mc) ->			
df 0,6 mc/mq	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	1.630,00	1.630,00
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	1,27 mq di superficie lorda	893,79	1.135,11
Oneri U1&U2			37,16
Contributo cc	1,5% sui costi di costruzione		17,03
Spese tecniche	5,0% sui costi di costruzione		56,76
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)	1,5% sui costi di costruzione		17,03
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		34,05
Utile sviluppatore	5,0% sui ricavi		81,50
Totale costi trasformazione			1.378,63
Valore residuo (euro/mq lordo)			251,37
Volume netto			2,17
Valore area per mc			115,75
Incidenza area			15%

La stima della componente fondiaria – Ambito 2 – Zona C1

AMBITO 2 – ZONA
C1

Zona C - 1,00< df. < 1,00 - ipotesi C1	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	1.555,00	1.555,00
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	1,21 mq di superficie lorda	893,79	1.081,49
Oneri U1&U2			23,71
Contributo cc	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Spese tecniche	5,0% sui costi di costruzione		54,07
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		32,44
Utile sviluppatore	5,0% sui ricavi		77,75
Totale costi trasformazione			1.301,91
Valore residuo (euro/mq lordo)			253,09
Volume netto			2,14
Valore area per mc			118,17
Incidenza area			16%

La stima della componente fondiaria – Ambito 3 – Zona C1.1

AMBITO 2 – ZONA
C1.1

Zona C - df. < 1,00 - ipotesi C1.1 (600 mc) -> df 0,6 mc/mq		Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore (euro)
Ricavi		1,00mq di superficie commerciale	1.545,00	1.545,00
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione		1,27 mq di superficie lorda	893,79	1.135,11
Oneri U1&U2				37,16
Contributo cc		1,5% sui costi di costruzione		17,03
Spese tecniche		5,0% sui costi di costruzione		56,76
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)		1,5% sui costi di costruzione		17,03
Interessi		3,0% sui costi di costruzione		34,05
Utile sviluppatore		5,0% sui ricavi		77,25
Totale costi trasformazione				1.374,38
Valore residuo (euro/mq lordo)				170,62
Volume netto				2,17
Valore area per mc				78,56
Incidenza area				11%

La stima della componente fondiaria – Ambito 3 – Zona C1

AMBITO 2 – ZONA
C1

Zona C - 1,00< df. < 1,00 - ipotesi C1	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	1.470,00	1.470,00
Costo di trasformazione			
Costo di costruzione	1,21 mq di superficie lorda	893,79	1.081,49
Oneri U1&U2			23,71
Contributo cc	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Spese tecniche	5,0% sui costi di costruzione		54,07
Imprevisti& altre spese (allacciamenti ec..)	1,5% sui costi di costruzione		16,22
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		32,44
Utile sviluppatore	5,0% sui ricavi		73,50
Totale costi trasformazione			1.297,66
Valore residuo (euro/mq lordo)			172,34
Volume netto			2,14
Valore area per mc			80,47
Incidenza area			12%

Riepilogo degli approcci utilizzati: i livelli di verifica



Il segmento produttivo: analisi critica dei comparativi

immobile di riferimento	Caso 1
destinazione prevalente	Artigianali-Industriali
localizzazione	D1-18
caratteristiche posizionali intrinseche	Lotto di terreno all'interno del P.d.L. Muson 2 e del P.U.A. vigente P.P. Muson 2
Annotazioni	
superficie territoriale (mq)	3.879
superficie fondiaria (mq)	
urbanizzazione (si/no)	si
superficie lorda di pavimento (mq)	
volumetria (mc)	
rapporto di copertura (%) e superficie coperta (mq)	50%
prezzo offerta (euro)	520.000
prezzo unitario (euro/mq SF)	134

immobile di riferimento	Caso 1	
destinazione prevalente	Produttivo	
localizzazione	Camposampiero	
caratteristiche posizionali intrinseche	In zona residenziale proponiamo due lotti di terreno artigianale-commerciale di 1620 mq e 950 mq, con sviluppo totale di 1944 mc e di 1140 mc, già lottizzati. Possibilità anche di acquisto singolo. Rif 174-c Euro 370.000,00	
Annotazioni		
superficie territoriale (mq)		
superficie fondiaria (mq)	2.570	
urbanizzazione (si/no)	si	
superficie lorda di pavimento (mq)		
volumetria (mc)	3.084	
rapporto di copertura (%) e superficie coperta (mq)		
prezzo offerta (euro)	370.000	
prezzo unitario (euro/mq SF)	120	98

Divario medio tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita - Capannoni

18%

L'analisi di mercato ha evidenziato l'assenza di un segmento di mercato specifico dinamico e attivo.

I dati raccolti si riferiscono a:

- il prezzo di compravendita di un'area urbanizzata a destinazione artigianale D1 scambiata a 134 euro/mq di superficie fondiaria;
- il prezzo d'offerta di un'area urbanizzata a destinazione artigianale, che opportunamente ragguagliato utilizzando il divario medio tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita, ammonta a 98 euro/mq di superficie fondiaria.

Si evidenzia che per le tipologie *ordinarie* di aree produttive e artigianali i valori a fini fiscali attualmente vigenti ammontano:

- A 100 euro/mq per le aree localizzate in zona D1 e D2 esistenti già urbanizzate o in corso di urbanizzazione avanzata ove è già possibile acquisire la concessione edilizia o soggette ad intervento diretto, localizzate a Camposampiero est e nel polo produttivo, e 80 euro/mq a Rustega;
- A 35 euro/mq per le aree da urbanizzare in zona D1 e D2 di tutto il territorio.

Il valore di trasformazione per la stima del valore delle aree

La presenza di un mercato poco attivo e, quindi, l'impossibilità di reperire un numero di casi comparabili adeguato all'implementazione di una stima fondata sull'approccio di mercato (stima comparativa diretta) ha determinato la necessità di procedere all'elaborazione di valutazioni basate sul metodo del valore di trasformazione.

L'assunto alla base del procedimento di stima è che **il valore dell'area edificabile è pari alla differenza tra il valore di mercato del capannone nuovo e tutti i costi necessari alla sua produzione**, al netto del valore della componente fondiaria.

Il procedimento del valore di trasformazione segue la seguente formalizzazione:

$$V_a = V_n - K$$

dove:

- V_a valore di mercato dell'area edificabile a destinazione produttiva;
- V_n valore di mercato dell'immobile produttivo successivamente alla trasformazione;
- K costi necessari alla trasformazione.

La stima del valore con il metodo di trasformazione

Poiché il valore di trasformazione considera, di norma, il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione del bene immobile, in ragione degli obiettivi della stima, lo sviluppo dell'espressione può avvenire assumendo diversi livelli di complessità che possono tenere in considerazione l'effetto del tempo e dell'articolazione dei costi e dei ricavi sulle quantità economiche.

Nel presente studio, in ragione degli obiettivi e delle caratteristiche delle aree, si assume un modello di valutazione semplificato che non internalizza l'effetto del tempo.

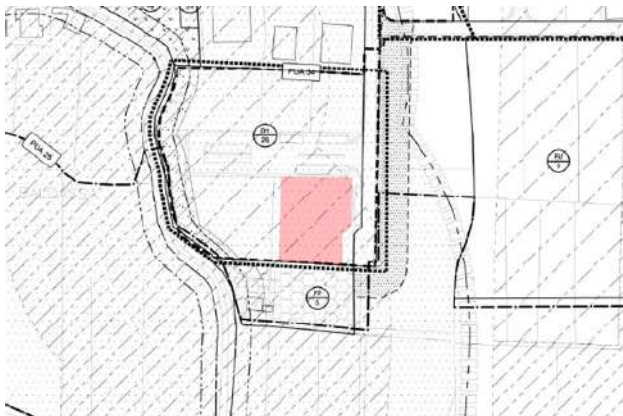
Di seguito sono esplicitate le fasi sottese alla determinazione delle voci finalizzate all'elaborazione della stima:

1. l'analisi del progetto e l'identificazione delle superfici;
2. la determinazione delle misure di consistenza;
3. la stima dei ricavi, ovvero il valore di mercato del bene esito della trasformazione;
4. la determinazione dei valori del costo di trasformazione delle aree;
5. la stima del valore residuo, ovvero il valore della componente fondiaria.

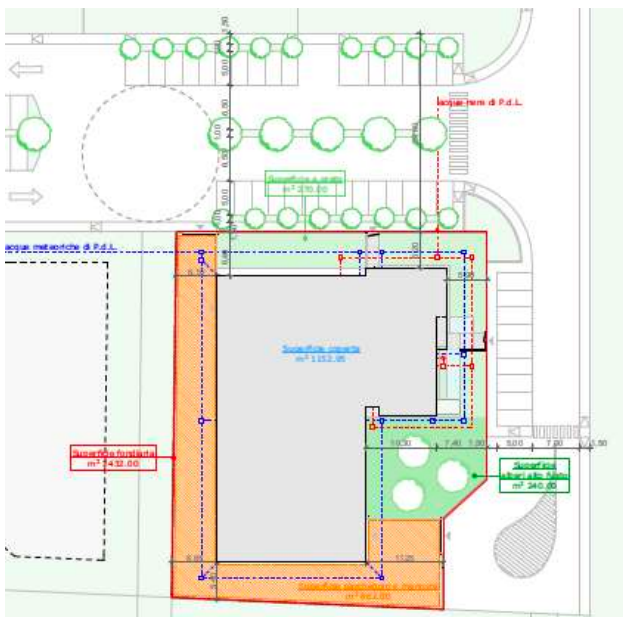
L'analisi del progetto e individuazione delle superfici di progetto

Il progetto fa riferimento a un fabbricato artigianale su zona omogenea di tipo D1 e conta complessivamente una superficie fondiaria pari a 2.432,00 mq.

Planimetria generale



Pianta Piano Terra



Attraverso l'analisi delle planimetrie **sono state calcolate le superfici** per ogni piano.

Dati superficiali	Superficie
Superficie territoriale	
Superficie fondiaria	2.432,00
Superficie coperta	1.152,95

Superficie parcheggio e spazi manovra	602,00
Area a verde e prato	510,00
Superficie nd	167,05

Superficie produttiva	830,11
Altre superfici (area produttiva)	46,68
Area servizi/uffici	176,10

Soppalco	51,47
Area servizi/uffici	172,17

Area servizi/uffici	155,51
Totale	1.380,57
Totale area produttiva e uffici	1.333,89

La stima del valore di mercato unitario del bene finito

I ricavi – ovvero il valore di mercato del capannone di nuova costruzione - sono stimati con riferimento alle fonti indirette rappresentate rispettivamente dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'analisi dei prezzi di offerta relativi ad immobili nuovi non ha condotto ad alcun risultato, con l'eccezione di tre casi attualmente in vendita ad un prezzo d'offerta medio pari a 580 euro/mq.



Camposampiero			
Ubicazione	camposampiero	camposampiero	camposampiero
Località	Borgo Padova		
Tipologia	Indipendente		Porzione
Stato manutentivo	Da completare	Ottimo	Nuovo (al grezzo)
Anno di costruzione			
Superficie produttiva	484	1091	365
Altre superfici	120	206	140
Superficie totale	604	1297	505
Scoperto	220,00	1.941,00	
Lotto complessivo			
Prezzo di offerta	300.000,00 €	840.000,00 €	300.000,00 €
Prezzo unitario (euro/mq)	496,50 €	647,65 €	594,96 €

ASSE nord-sud			
Valori OMI	Minimo	Massimo	Media
Loreggia zona industriale sud D1	480	630	
Camposampiero D2	480	640	560
Raggiungiato alla condizione «nuovo»	624	832	728
Borgoricco D2	420	550	485
Campodarsego nord D2	650	750	700
Campodarsego Sant'Andrea D3	600	750	675
Campodarsego sud D4	500	650	575
Campodarsego Reschigliano D1	600	750	675
Cadoneghe D2	500	650	575

Sulla base dell'analisi di mercato, delle indicazioni desunte da OMI e delle caratteristiche di progetto il valore di mercato unitario per la stima del fabbricato finito ammonta a 780 euro/mq.

La determinazione dei valori del costo di trasformazione

La funzione del costo di produzione (Cp) rappresenta i costi legati all'attuazione del progetto e comprende le seguenti voci di costo:

- **il costo di costruzione del capannone** valutato con riferimento ad una destinazione d'uso **artigianale** comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni. In ragione dell'obiettivo della stima, il costo di costruzione viene stimato con riferimento ai valori desunti dall'applicativo «CNAPPC-CRESME» riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale;
- **Il costo per la sistemazione delle aree esterne**, stimato sulla base delle indicazioni desunte dal Prezziario «Tipologie Edilizia» pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile, Scheda E7 Complesso industriale completo;
- **Il contributo al costo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, oneri di smaltimento, ecc.** forniti dagli uffici comunali o desunti dalle tabelle parametriche;
- **le spese tecniche** riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere, così come indicate nelle tabelle riepilogative;
- **gli interessi finanziari** sono assunti pari al 3% del costo di costruzione;
- **il profitto, o margine lordo**, dello sviluppatore immobiliare è assunto pari al 1,5% dei ricavi.

La stima della componente fondiaria

La tabella che segue illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area urbanizzata espresso sull'unità di superficie fondiaria**.

Il valore di mercato ammonta a 99 euro/mq di superficie fondiaria.

Lotto urbanizzato	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)	Note
Ricavi	1.333,89mq di superficie commerciale	780,00	1.040.434,20	
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione	1.380,57 mq di superficie lorda	490,00	676.479,30	cfr. Ordine architetti Bari
Sistemazione piazzale	1.112,00 mq di superficie	50,00	55.600,00	Prezziario DEI
Contributo cc & altri costi			12.612,00	Forniti dall'AC e aggiornati al 2017
Spese tecniche	3,0% sui costi di costruzione		20.294,38	
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		20.294,38	
Utile sviluppatore	1,5% sui ricavi		15.606,51	
Totale costi trasformazione			800.886,57	
Valore residuo (euro/mq lordo)			239.547,63	
Superficie fondiaria			2.432,00	
Valore area per mq di fondiaria			98,50	
Incidenza area			23%	

La stima della componente fondiaria nell'ipotesi di un area non urbanizzata (1/2)

La tabella che segue invece, illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area ipotizzandola come non urbanizzata, espresso sull'unità di superficie territoriale.**

Le assunzioni alla base di questa valutazione sono le seguenti:

- la voce di costo che include il contributo al costo, gli oneri di urbanizzazione, gli oneri di smaltimento ecc. non tiene in considerazione gli oneri di primaria poiché tali opere vengono generalmente eseguite dallo sviluppatore e il loro costo viene scomputato dagli oneri complessivi.
- l'incidenza del profitto dello sviluppatore si assume pari al 2,5% dei ricavi di modo da internalizzare un iter procedurale più complesso rispetto a quello previsto per un area urbanizzata.

La stima della componente fondiaria nell'ipotesi di un area non urbanizzata (2/2)

AREA PRODUTTIVA
NON URBANIZZATA

Sulla base delle precedenti assunzioni, il valore di mercato dell'area non urbanizzata ammonta a 47 euro/mq di superficie territoriale.

Lotto da urbanizzare	Consistenza	Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)	Note
Ricavi	1.333,89mq di superficie commerciale	780,00	1.040.434,20	
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione	1.380,57 mq di superficie lorda	490,00	676.479,30	cfr. Ordine architetti Bari
Costo urbanizzazione e sistemazioni esterne	3.040,00 mq di st (ipotesi 25% di standard)	48,00	145.920,00	
Contributo cc & altri costi			3.153,00	Ipotesi oneri al 25%
Spese tecniche	3% sui costi di costruzione		24.671,98	
Interessi	3% sui costi di costruzione		20.294,38	
Utile sviluppatore	3% sui ricavi		26.010,86	
Totale costi trasformazione			896.529,51	
Valore residuo (euro/mq lordo)			143.904,69	
Superficie territoriale			3.040,00	
Valore area per mq di fondiaria			47,34	
Incidenza area			14%	

La verifica di congruità dei valori

IPOTESI ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

Un'ultima verifica di congruità ha riguardato la stima del valore delle aree attraverso una valutazione sviluppata a partire dagli input riferiti all'unità di misura superficiaria della capacità edificatoria. Le ipotesi alla base della valutazioni sono le seguenti:

- nello strumento urbanistico vigente, le aree produttive/artigianali ZTO D1 hanno un rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria in caso di PUA. Ne consegue che l'edificazione di 1 mq di superficie coperta richiede 2 mq di superficie fondiaria;
- inoltre, nell'ipotesi si tratti di un'area non urbanizzata, si assume un'incidenza delle superfici destinate alle urbanizzazioni pari al 20% dell'ambito.
- infine, nell'ipotesi di un intervento diretto la voce relativa al profitto dello sviluppatore si assume nulla.

LA CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA DEI COSTI

Per quanto attiene le assunzioni alla base delle consistenze di progetto, nella prospettiva del migliore utilizzo possibile dell'area, ai fini della stima dei costi della trasformazione si assume che:

- la **superficie coperta** coincida con la superficie lorda, ovvero quella costruita;
- la **superficie scoperta** sia rappresentata dagli spazi pertinenziali adibiti a parcheggio, spazi di manovra e aree verdi.

LA CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE ESITO DELLA TRASFORMAZIONE

Ai fini della stima del valore di mercato del bene esito dell'operazione di trasformazione, nel rispetto delle pratiche attualmente in uso in Italia, la misura della consistenza vendibile viene effettuata con riferimento alla superficie definita dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e si assume che la **superficie commerciale** coincida con la superficie principale e quella degli eventuali accessori diretti.

La componente di valore connessa alla presenza della superficie scoperta viene internalizzata nel valore unitario di mercato del bene finito.

La stima della componente fondiaria – ipotesi ambito 1

La tabella che segue illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area urbanizzata espresso sull'unità di superficie fondiaria**.

Il valore di mercato del fabbricato finito è assunto pari al valore medio tra quotazioni massimi OMI per l'ambito 1 e prezzi d'offerta reperiti sul mercato, opportunamente ragguagliati.

Il valore di mercato ammonta a 104 euro/mq di superficie fondiaria.

<i>Lotto urbanizzato</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario (euro/mq)</i>	<i>Valore (euro/mq)</i>	<i>Note</i>
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	780,00	780,00	Media fonti dirette e indirette
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione	1,00 mq di superficie lorda	490,00	490,00	cfr. Ordine architetti Bari
Costi sistemazioni esterne	0,60 mq di superficie	50,00	30,00	0
Oneri urbanizzazione I&II	1,00 mq di superficie edificata	10,45	10,45	dati desunti da tabelle oneri
Spese tecniche	3,0% sui costi di costruzione		14,70	
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		15,60	
Utile sviluppatore	1,5% sui ricavi		11,70	
Totale costi trasformazione			572,45	
Valore residuo (euro/mq lordo)			207,55	
Superficie fondiaria	50% Ipotesi rapporto di copertura		2,00	
Valore area per mq di fondiaria			103,78	
Incidenza area			27%	

La stima della componente fondiaria – ipotesi ambito 2

La tabella che segue illustra i dati economici funzionali alla stima del **valore dell'area urbanizzata espresso sull'unità di superficie fondiaria**.

Il valore di mercato del fabbricato finito è assunto pari al valore riferito all'ambito 1, opportunamente scontato del divario tra ambiti.

Il valore di mercato ammonta a 87 euro/mq di superficie fondiaria.

<i>Lotto urbanizzato</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario (euro/mq)</i>	<i>Valore (euro/mq)</i>	<i>Note</i>
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	745,00	745,00	Valore ambito 1 scontato del divario medio tra ambiti
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione	1,00 mq di superficie lorda	490,00	490,00	cfr. Ordine architetti Bari
Costi sistemazioni esterne	0,60 mq di superficie	50,00	30,00	0
Oneri urbanizzazione I&II	1,00 mq di superficie edificata	10,45	10,45	dati desunti da tabelle oneri
Spese tecniche	3,0% sui costi di costruzione		14,70	
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		15,60	
Utile sviluppatore	1,5% sui ricavi		11,18	
Totale costi trasformazione			571,93	
Valore residuo (euro/mq lordo)			173,08	
Superficie fondiaria	50% Ipotesi rapporto di copertura		2,00	
Valore area per mq di fondiaria			86,54	
Incidenza area			23%	

La stima del valore di mercato dell'area nell'ipotesi di assenza di urbanizzazioni

Le ipotesi impiegate nell'elaborazione riportata nelle pagine precedenti sono riferite ad un'area già urbanizzata e trasformabile mediante intervento diretto.

Allo scopo di valutare il valore di mercato di un'area a destinazione produttiva non urbanizzata, si è proceduto a modificare le ipotesi sottese alla trasformazione nel modo seguente:

- nello strumento urbanistico vigente, le aree produttive/artigianali ZTO D1 e D2 hanno un rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria per le aree soggette a PUA;
- si assume un'incidenza del 20% sulla superficie territoriale delle opere di urbanizzazione;
- ne consegue che l'edificazione di 1 mq di superficie coperta richiede 2 mq di superficie fondiaria;
- inoltre, poiché l'area si assume non urbanizzata, la valutazione considera anche l'incidenza pari al 20% dell'ambito delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento.

Ipotesi superficiali alla base della valutazione		
Rapporto di copertura D1 e D2	50%	
Superficie territoriale	2,50	mq
Superficie fondiaria	2,00	mq
Superficie coperta	1,00	mq

I costi e i ricavi di progetto

La stima del valore di mercato del prodotto esito della trasformazione avviene analogamente a quanto illustrato nel caso dell'area urbanizzata, quindi si rimanda alle pagine precedenti per l'illustrazione delle ipotesi.

Anche per quanto riguarda la stima della funzione del costo di produzione alcune voci di costo rimangono invariate rispetto alla stima precedente: il costo di costruzione, le spese tecniche e gli interessi finanziari.

Le modifiche riguardano:

- la presenza del **costo di urbanizzazione e sistemazioni esterne** che comprende sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento che i costi per la realizzazione delle sistemazioni esterne pertinenti al lotto; il costo è stimato sulla base delle indicazioni desunte dal Prezziario «Tipologie Edilizia» pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile, Scheda E7 Complesso industriale completo;
- lo **scomputo** del contributo dovuto per **oneri di urbanizzazione primaria**, la cui incidenza, ove non fornita dall'Amministrazione, si assume pari al 75% dell'ammontare complessivo degli oneri primari e secondari;
- la presenza della voce di profitto riferito alla remunerazione del rischio dello sviluppatore di primo livello, in ragione di un iter procedurale ed amministrativo caratterizzato da maggiore complessità rispetto all'intervento diretto.

La stima della componente fondiaria – ipotesi ambito 1

La tabella seguente riporta i dati economici funzionali alla stima del valore dell'area produttiva riferita al parametro superficiario della superficie territoriale.

Il valore di mercato esito della valutazione ammonta a 48 euro/mq di superficie territoriale.

<i>Lotto da urbanizzare</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario (euro/mq)</i>	<i>Valore (euro/mq)</i>	<i>Note</i>
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	780,00	780,00	Media fonti dirette e indirette
Costo di trasformazione				
Costo di costruzione	1,00 mq di superficie lorda	490,00	490,00	cfr. Ordine architetti Bari
Costo urbanizzazione e sistemazioni esterne	2,50 mq di st	48,00	120,00	0
Contributo cc & altri costi	1,00 mq di superficie lorda	2,6	2,61	25% dell'ammontare complessivo oneri I e II
Spese tecniche	3,0% sui costi di costruzione		18,30	
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		18,30	
Utile sviluppatore	1,5% sui ricavi		11,70	
Totale costi trasformazione			660,91	
Valore residuo (euro/mq lordo)			119,09	
Superficie territoriale			2,50	
Valore area per mq territoriale			47,64	
Incidenza area			15%	

La stima della componente fondiaria – ipotesi ambito 2

AREA PRODUTTIVA
NON URBANIZZATA

La tabella seguente riporta i dati economici funzionali alla stima del valore dell'area produttiva riferita al parametro superficiale della superficie territoriale.

Il valore di mercato esito della valutazione ammonta a 34 euro/mq di superficie territoriale.

<i>Lotto da urbanizzare</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario (euro/mq)</i>	<i>Valore (euro/mq)</i>	<i>Note</i>
Ricavi	1,00mq di superficie commerciale	745,00	745,00	Valore ambito 1 scontato del divario medio tra ambiti
	-			
Costo di trasformazione	-			
Costo di costruzione	1,00 mq di superficie lorda	490,00	490,00	cfr. Ordine architetti Bari
Costo urbanizzazione e sistemazioni esterne	2,50 mq di st	48,00	120,00	0
	-			
Contributo cc & altri costi	1,00 mq di superficie lorda	2,6125	2,61	25% dell'ammontare complessivo oneri I e II
	-			
Spese tecniche	3,0% sui costi di costruzione		18,30	
	0,0%			
Interessi	3,0% sui costi di costruzione		18,30	
Utile sviluppatore	1,5% sui ricavi		11,18	
Totale costi trasformazione			660,39	
Valore residuo (euro/mq lordo)			84,61	
Superficie territoriale			2,50	
Valore area per mq territoriale			33,85	
Incidenza area			11%	

FASE 5 –
ELABORAZIONE DELLE “TABELLE” DI VALORI

SMART
LAND

Fase 5 – Considerazioni conclusive – sintesi dello studio

- > Il percorso di analisi e di valutazione ha avuto l'obiettivo di individuare gli areali omogenei e i rispettivi valori medi di riferimento per le funzioni prevalentemente residenziali e produttivo-artigianali.
- > L'articolazione individuata riflette, per ogni areale, un analogo livello di apprezzamento del mercato e una localizzazione caratterizzata da simili condizioni di appetibilità in relazione alle dotazioni urbane ed infrastrutturali e alle preferenze della domanda.
- > I valori di mercato riferiti agli areali sono l'esito di un processo valutativo che ha indagato i diversi elementi che possono spiegare la formazione e il riconoscimento del valore fondiario anche laddove attualmente non si rilevi la presenza di un mercato attivo.
- > L'analisi di mercato ha consentito il reperimento di prezzi di scambio, valori e prezzi di offerta. Tale analisi ha evidenziato le caratteristiche dell'attuale mercato fondiario locale, che appare poco dinamico e assente per importanti porzioni del territorio, caratterizzato da scambi eterogenei per dimensione e prezzi/valori, condotti da operatori compositi, spesso mossi da esigenze di natura familiare o, comunque non professionale. Queste caratteristiche non hanno consentito di procedere in modo massivo alla stima dei valori riferiti agli areali mediante l'approccio di mercato (procedimento comparativo).

Fase 5 – Considerazioni conclusive – i procedimenti adottati

- > Per questa ragione, si è proceduto ad implementare la valutazione anche con il procedimento indiretto di stima del valore della capacità edificatoria (il metodo del valore di trasformazione) a partire dalle ipotesi desunte da alcuni progetti per i quali vi fosse stato un recente rilascio di titolo abilitativo. L'obiettivo è stato quello di verificare quale fosse l'effettivo livello di valorizzazione raggiungibile attraverso interventi che declinano la capacità edificatoria urbanistica (espressa in volume netto) in fabbricati destinati alla commercializzazione o alla valorizzazione per un impiego familiare. Gli esiti di tale modulo valutativo hanno evidenziato i tratti distintivi della trasformazione immobiliare del territorio comunale (e, più in generale del Camposampierese).
- > Il primo aspetto rimanda alla rilevanza della relazione tra volume urbanistico e volume effettivamente progettato. Questo elemento, apparso evidente indagando tanto i progetti forniti dal Comune quanto i casi riferiti agli altri comuni del territorio del Camposampierese, evidenzia come la declinazione progettuale influisca in modo significativo sul livello di valorizzazione di un'area edificabile a parità di volumetria urbanistica. I valori esito di tale modulo di valutazione appaiono quindi fortemente correlati alle ipotesi di valutazione (in particolare alle superfici effettivamente progettate) tant'è che l'analisi di sensitività ne ha evidenziato una forte variabilità.
- > Questo elemento appare centrale nell'ambito del presente lavoro e rinvia alla necessità di impiegare ipotesi "ordinarie" di trasformazione per la stima del valore della capacità edificatoria media riferita agli areali poiché, l'impiego dei progetti specifici porta ad internalizzare elementi di vantaggio o svantaggio che conducono alla sovrastima, o sottostima, del valore della componente fondiaria.

Fase 5 – Considerazioni conclusive – l’approccio unitario

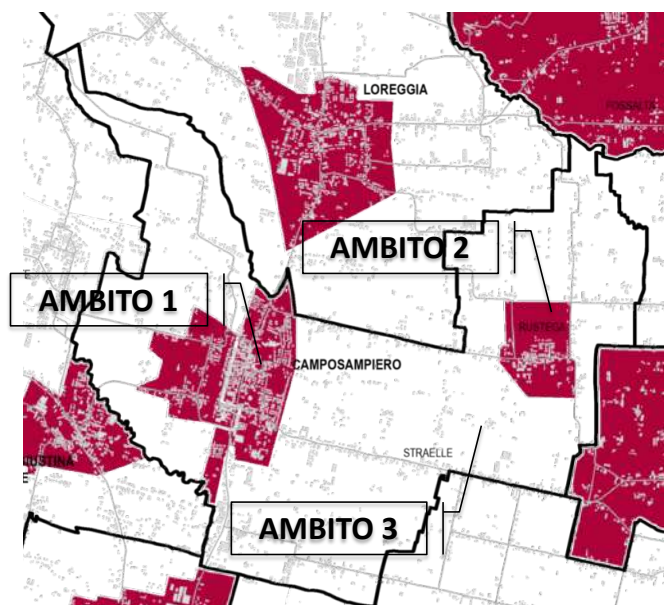
- > Allo scopo di risolvere anche questo aspetto, si è reso necessario un ulteriore passaggio teso a internalizzare le evidenze emerse nelle fasi precedenti e ad implementare una valutazione caratterizzata da ipotesi di “oggettività” poiché non influenzata dalle caratteristiche specifiche del singolo progetto. Tale approccio ha avuto anche il vantaggio di essere utilizzabile per tutti gli areali individuati, anche in relazione a contesti che attualmente non presentano un mercato fondiario attivo.
- > La valutazione, sempre basata sul principio del valore di trasformazione, è stata elaborata sulla base dell’unità di superficie dell’immobile esito della trasformazione di un’area C1, di un lotto puntuale (C1.1. e assimilabili) ovvero di un’area produttiva/artigianale a partire dalle ipotesi “medie e rappresentative” rilevate nelle fasi precedenti.
- > Per quanto attiene le aree non urbanizzate (C2) il valore di mercato è stato stimato detraendo al valore, precedentemente stimato, di un’area urbanizzata il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione (50 euro/mq), opportunamente ragguagliato in ragione dell’indice di utilizzazione medio attualmente riconosciuto dal Piano alle aree C2. Rispetto a quest’ultimo punto, si suggerisce cautela nell’impiego di tali valori medi poiché, in casi specifici, potrebbero non rappresentare correttamente il livello di valorizzazione fondiaria in relazione alle dotazioni territoriali necessarie e previste per l’insediamento.

Fase 5 – Considerazioni conclusive – gli esiti

GLI ESITI

- > In conclusione, i valori medi di mercato delle aree edificabili suddivisi per areali omogenei, si basano sugli esiti dell'ultima fase di valutazione, il “valore di trasformazione unitario” che ha consentito la stima massiva riferita a tutti gli areali, internalizzando gli aspetti operativi della trasformazione desunti da progetti presentati per il rilascio dei titoli abilitativi e opportunamente verificati con i dati economici risultanti delle fasi precedenti per tenere in opportuna considerazione i segnali del mercato, laddove presenti.
- > Le destinazioni d'uso dei suoli presenti nella tabella finale fanno riferimento alla zonizzazione delle aree successivamente alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 6 e successiva variante al Piano degli Interventi.
- > Pertanto, per il segmento residenziale si fa riferimento agli:
 - Ambiti di espansione non urbanizzati > **Z.T.O di tipo C2**
 - Ambiti di completamento ordinariamente urbanizzati > **Z.T.O di tipo C1**
 - Ambiti di edificazione diffusa ordinariamente a volumetria predeterminata (lotti puntuali) > **Z.T.O di tipo C 1.1**
- > Per il segmento produttivo, d'altro canto si stima il valore delle aree riconducibili ad:
 - Ambiti artigianali e industriali > **Z.T.O di tipo D1**

Tabella dei valori medi di mercato unitari



Sulla base dei valori unitari illustrati nelle pagine precedenti, di seguito sono riportati i valori medi articolati in ragione delle tipologie di aree e suddivisi per areali omogenei.

- > **Per le aree C1** e per i lotti puntuali (C1.1. e assimilabili) il valore di mercato è espresso in euro per mc urbanistico.
- > **Per quanto riguarda le aree C2 non urbanizzate**, il valore di mercato è espresso in euro mq di superficie territoriale.
- > **Per quanto attiene alle aree produttive e artigianali D**, il valore è riferito al mq di superficie fondiaria di un lotto urbanizzato ovvero sul mq di suolo non urbanizzato.

Destinazione urbanistica a seguito della formalizzazione di un accordo	Definizione di zona	Livello di urbanizzazione	Ambito 1	Ambito 2	Ambito 3	Note
C1	Aree residenziali totalmente o parzialmente edificate e già dotate delle principali opere di urbanizzazione soggette ad intervento diretto	Urbanizzata	154	118	80	Valore desunto dall'analisi comparativa, la cui congruità è verificata con l'approccio del valore di trasformazione
C1.1	Aree residenziali esterne ai centri urbani soggette ad intervento diretto	Urbanizzata	155	118	79	Valore desunto dall'analisi comparativa, la cui congruità è verificata con l'approccio del valore di trasformazione
C2-PU	Zone di perequazione urbanistica soggette a PUA	Non urbanizzata	109	73	35	Valore desunto a partire dal valore delle zone C1 al netto del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli oneri accessori espresso sulla capacità edificatoria
D1	Insedimenti artigianali industriali da attuare con intervento diretto (Rapporto di copertura da PI = 50%)	Urbanizzata	104	86		Valore stimato con l'approccio del valore di trasformazione
	Insedimenti artigianali industriali da attuare con PUA (Rapporto di copertura da PI = 50%)	Non urbanizzata	48	34		Valore stimato con l'approccio del valore di trasformazione



SMART LAND SRL
CALLE DEL SALE, 33
30174 MESTRE, VENEZIA

T +39 041 987758
INFO@SMARTLAND.IT
WWW.SMARTLAND.IT