

Repertorio n. 34947

===== VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA =====

===== (Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666) =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemiladiciassette il giorno ventidue del mese di
novembre. =====

===== (22 novembre 2017) =====

In Rubano, nel mio studio in Piazza Adelaide Lonigo n. 8. =

Avanti a me Dr. Marco Silva, Notaio in Rubano ed iscritto
nel Collegio Notarile del Distretto di Padova, =====

===== è comparso il signor: =====

- MAMPRESO PAOLO, nato a Padova il 6 ottobre 1976, residente
a Selvazzano Dentro (PD), Via Lombardia n. 8; =====

Codice Fiscale: MMP PLA 76R06 G224Q; =====

il quale dichiara di essere iscritto all'Ordine degli
Architetti di Padova al n. 2615. =====

Detto comparante della cui identità personale io Notaio
sono certo mi richiede di ricevere il presente verbale
mediante il quale chiede di asseverare con giuramento la
perizia di stima che si allega al presente verbale sotto la
lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. ==

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il
comparante il quale presta quindi il giuramento di rito
ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente
proceduto alle operazioni a me affidate." =====



Il comparente mi dispensa dalla lettura dell'allegato. ====

Di ciò richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale
che ho letto al comparente il quale lo ha approvato e
confermato. =====

Scritto prevalentemente a macchina da persona di mia
fiducia e completato di mio pugno, consta di un foglio
scritto per pagine *una e quarto* conforme
al presente. _____

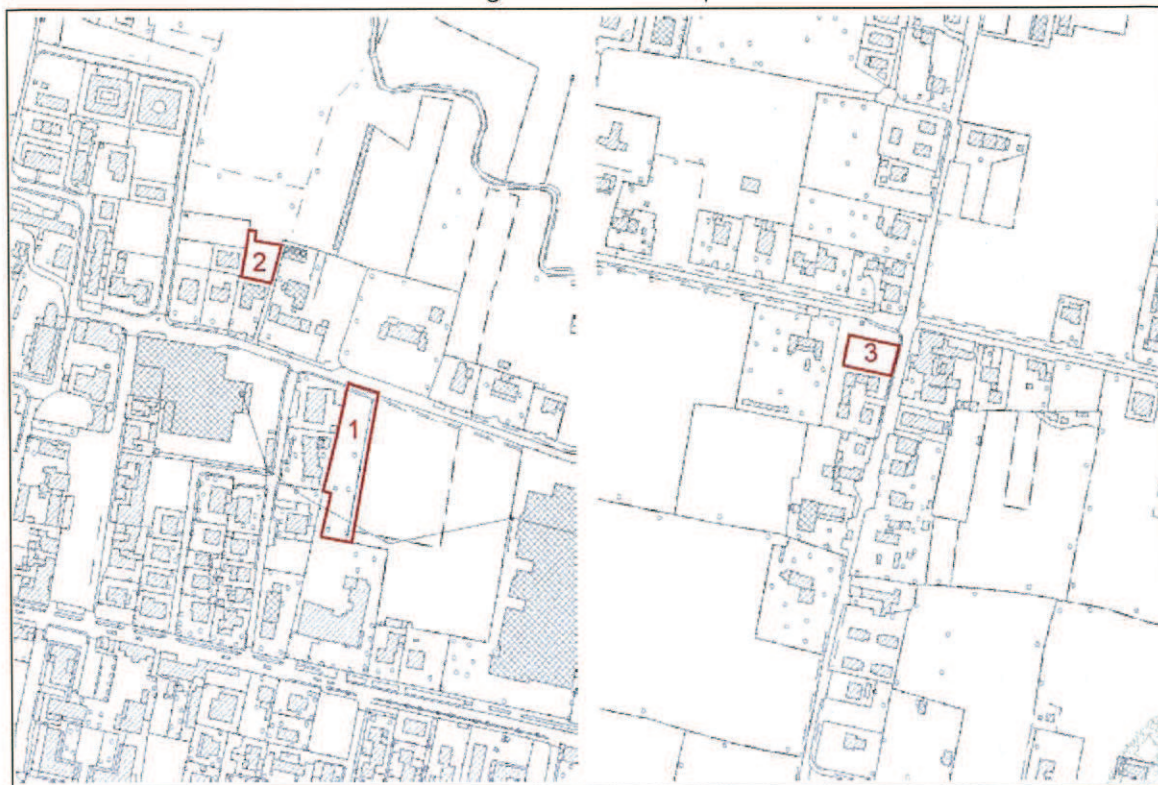
Paolo Mangano
Giuseppe Sgarbi



VALUTAZIONE ECONOMICA DI AREE OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (art. 6 L.R. 11/2004)

PROPONENTE PRIVATO

Ragione sociale o denominazione: Salviato Alberto e altri
Indirizzo: Via Cornara n. 73, 35010 Villanova di Camposampiero - PD
Codice fiscale/Partita Iva: SLVLR60P01B563M
Riferimenti proposte: Richiesta prot. n.8099 del 20/09/2016
Integrazione Richiesta prot. n. 7530 del 11/09/2017



Aree oggetto di accordo Pubblico Privato: Ambiti 1, 2, 3

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune: Villanova di Camposampiero

Provincia: Padova

Frazione: --

Indirizzo: Via Piovega Nord, Via del Donatore e Via Cornara (loc. Murelle)

Cap: 35010



21 Novembre 2017

Roberto Mangano
Roberto Mangano

RIVALUTA S.r.l. P.IVA 04030840245

Sede Operativa: Via E. Bernardi n.1/A - 35030 Rubano, PD. Sede Legale: Via A. Dalla Pozza n. 35 - 36100 Vicenza, VI.

Telefono: 0497443100 - 0497443101. Email: rivaluta@rivaluta.eu. - www.rivaluta.eu

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Data del sopralluogo: 06/07/2017

Premessa

La presente valutazione esamina tre ambiti urbani oggetto di trattativa tra il Comune di Villanova di Camposampiero e i privati proponenti, finalizzata alla formalizzazione di un accordo tra pubblico e privato. Verrà valutato l'ammontare economico dei beni oggetto di accordo, in particolare il valore immobiliare della proprietà proponente, **Ambito 1**, secondo l'attuale destinazione del P.I. vigente, in raffronto all'ammontare economico derivante dal progetto di variante P3 al P.I. delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, **Ambito 2 e 3**.

1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Oggetto di verifica			
Tipologia immobile			
☒ Aree edificabili	☐ Appartamento	☐ Negozio	☐ Magazzino
☒ Aree per servizi pubblici e di uso pubblico	☐ Abitazione unifamiliare	☐ Ufficio / Studio	☐ Capannone industriale
	☐ Abitazione bifamiliare	☐ Ristorante	☐ Capannone artigianale
	☐ Villa	☐ Albergo / Meubl�	☐ Capannone commerciale
	☐ Casa a schiera		☐ Immobile in costruzione
	☐ Fabbricato rurale		

1.1 Propriet 

Ambito 1 - mappali 478 e 480

Masetto Jole nata a Villanova di Camposampiero il 14/07/1941 C.F: MSTLIO41L54L979A

Salviato Edoardo nato a Camposampiero il 07/10/1994 C.F: SLVDRD94R07B563U

Salviato Alberto nato a Camposampiero il 01/09/1960 C.F: SLVLRT60P01B563M

Salviato Egidio nato a Camposampiero il 13/12/1940 C.F: SLVGST40T13B524W

Provenienza (non probatoria) da: Visure catastali

Ambito 2 e 3 - mappali 843 e 945

Ragione sociale o denominazione: Comune di Villanova di Camposampiero

Indirizzo: via Caltana n. 156, 35010 Villanova di Camposampiero - PD

Codice fiscale / Partita Iva: 80010390286

Provenienza (non probatoria) da: Visure catastali

1.2 Ubicazione

ZONA: ☐ di pregio ☒ centrale ☐ semicentrale ☒ periferica ☐ rurale

Le zone di ubicazione degli ambiti in esame, appartengono al Comune di Villanova di Camposampiero, precisamente per gli ambiti 1 e 2 riguardano la zona centrale del capoluogo, posta a circa 300 metri dal centro parrocchiale, mentre per l'ambito 3, riguarda una zona periferica in località Murelle, posta a circa un chilometro dal centro del paese. Il tessuto urbano del Comune è organizzato secondo il graticolato romano.

1.3 Descrizione dei luoghi



Ambito 1

Lotto di terreno di geometria irregolare allungata, di circa mq. 3.354 di superficie, con accesso da Via Piovega Nord, confinante sul lato Ovest con edifici residenziali, a Est con terreno a coltivazione agricola, a Sud con la Scuola media Statale "Scardeone Villanova".



Ambito 2

Lotto di terreno di geometria irregolare, di mq. 851 di superficie, facente parte di un più ampio mappale, con accesso da Via del Donatore, circondato sui lati Nord da terreno a prato, Est e Sud da edifici residenziali e confinante ad Ovest con un parcheggio e strada pubblica.



Ambito 3

Lotto di terreno di geometria regolare, di circa mq. 990 di superficie, prospiciente a via Cornara lungo il lato Est; sui confini Sud e Ovest sono presenti pertinenze di edifici residenziali, a Nord terreno libero.



1.4 Identificazione catastale

CATASTO TERRENI

Comune di Villanova di Camposampiero	Provincia di Padova
--------------------------------------	---------------------

AMBITO 1



Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
6	478	-	Semin. Arbor. 3	3.289	A21; A4	23,83	15,29
6	480	-	Semin. Arbor. 3	65	A21; A4	0,47	0,30

Confini in blocco da Nord: Mapp.li 359, 479, 291, 442, 433, 441, 432, 430, 68, salvo altri.

AMBITO 2



Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
6	843	-	Seminativo 4	2.323 (parte 851 mq.)	A21; A4	13,03	10,80

Confini in blocco da Nord: Mapp.li 843, 53, 980, 420, 982, 846, salvo altri



AMBITO 3



Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
11	945	-	-	Semin. Arbor. 3	990	7,93	4,60

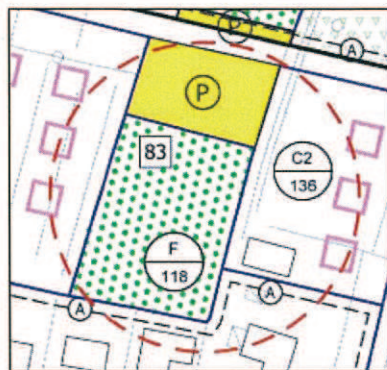
Confini in blocco da Nord: Mapp.li 944, via Cornara, 869, salvo altri.

1.5 Inquadramento urbanistico da P.I. vigente



AMBITO 1

Zona residenziale, area per parcheggio, attrezzature a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e per lo sport e a strada", Zona C2/161/1



AMBITO 2

Aree per attrezzature a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport", Zona F/118.



AMBITO 3

Zona residenziale sparse con edificabilità puntuale di 600 mc", Zona C1/1, con scheda progetto sub 2.

Paolo Mangano

1.5.1 Inquadramento urbanistico da progetto di variante al P.I. vigente (scheda normativa P3)



AMBITO 1 (invariato rispetto al P.I. vigente)

Comparto perequativo della Zona C2/161/1, comprensivo di aree per insediamenti residenziali, parcheggio pubblico, attrezzature a parco e per il gioco e lo sport e a strada".



AMBITO 2

2.1 - Zona C di completamento con indice di edificabilità fondiaria di 1,3 mc/mq. Attuazione con intervento diretto. Altezza degli edifici m. 7,50.

2.2 - Obbligo di realizzazione della viabilità di accesso al lotto attraverso il sub-ambito 2.2, la viabilità rimane di proprietà pubblica.



AMBITO 3

3 - Zona C1.1 residenziali sparse e scheda progetto sub 2 con edificabilità puntuale di mc. 800; attuazione con intervento diretto. Altezza degli edifici m. 6,50.

Distacchi : Confini m. 5,00, strada m. 9,00 e pareti finestrate m. 10,00. L'edificio di progetto deve avere il medesimo allineamento sul fronte est via Cornara con l'edificio esistente interno alla scheda sub/2

2. RILEVAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

2.1 Determinazione delle superfici reali

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici sono state:

- ☐ rilevate sul posto
- ☐ determinate graficamente sulla base di planimetrie catastali
- ☒ determinate dalle visure catastali
- ☒ determinate da Elaborato P3 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004

2.1.1 Superfici e destinazioni da P.I. vigente

	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di P.I.	Sup. per Zona
AMBITO 1	1	6	478	3.289	-	C2.161.1 - Residenziale	3.289
					-	F.163 - Verde attrezzato, parcheggio e strada	
	1	6	480	65	-	Viabilità	65
	Totale superficie ambito 1				-		mq. 3.354

AMBITO 2	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di P.I.	Sup. per Zona
	2.1	6	843 (parte)	810+41	851*	F.118 – Verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport	851
	2.2	6	843 (parte)				
	Totale superficie ambito 2				mq. 851		mq. 851

* Superfici desunte da P3 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.

	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di P.I.	Sup. per Zona
AMBITO 3	3	11	945	990	990	C1/1 - Residenziale	990
	Totale superficie ambito 3				mq. 990		mq. 990

2.1.2 Superfici e destinazioni da progetto di variante al P.I. vigente (scheda normativa P3)

	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di var. al P.I.	Sup. per Zona
AMBITO 1 (invariato)	1	6	478	3.289	-	C2.161.1 - Residenziale	3.289
					-	F.163 - Verde attrezzato, parcheggio e strada	
	1	6	480	65	-	Viabilità	65
	Totale superficie ambito 1				-		mq. 3.354

AMBITO 2	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di var. al P.I.	Sup. per Zona
	2.1	6	843 (parte)	851	810*	C - Completamento	810
	2.2	6	843 (parte)			Viabilità	41
	Totale superficie ambito 2				mq. 810		mq. 810

* Superfici desunte da P3 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.

	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Zona di var. al P.I.	Sup. per Zona
AMBITO 3	3	11	945	990	990	C1.1 - residenziali sparse	990
	Totale superficie ambito 3				mq. 990		mq. 990



3. STIMA E GIUDIZIO TECNICO

La valutazione viene effettuata a valore di mercato. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Circolare n. 263/2006 della Banca d'Italia).

3.1 Valori unitari di mercato

Ambito 1

Per la zona omogenea F, comprendente il verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, oltre ai parcheggi e strada, ai fini della valutazione si assume quale valore unitario di stima, il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, approvato con D.G.C. n. 59 del 17/07/2014.

Per la zona F 163 - ubicata in Via Piovega Nord, in prossimità della scuola secondaria, si assume il seguente valore unitario:

Valore unitario applicato alla Zona F 163, Verde pubblico, Parcheggi e Strada: €/mq. 15,00

Per la zona residenziale C2/161/1 si assume quale valore unitario di stima, il valore medio delle aree C2 non urbanizzate riferite al capoluogo, desunto dal prospetto dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, approvato con D.G.C. n. 59 del 17/07/2014, pari ad €/mq. 50,00, rivalutato in funzione della posizione centrale, ottenendo pertanto €/mc. $50,00 \times 1,20 =$ €/mc. 60,00.

Valore unitario applicato alla Zona C2/161/1: €/mc. 60,00

Ambiti 2 e 3

Determinazione del valore unitario di mercato della Zona C

Per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, si è utilizzato il Metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.); si è provveduto alla ricerca di beni comparabili al bene da valutare, ovvero aree edificabili in vendita nella zona in esame, da cui ricavare il prezzo medio corretto (€/mc.) applicabile alle volumetrie edificabili da P.I. Vigente e da P.I. in variante.

Comparabili	Importo (€)	Superficie (Mq.)	Volume (Mc.)	Indice di edificabilità (Mc./Mq.)	Prezzo unitario medio (€/Mc.)	Apprezzeramenti deprezzamenti (+/-%) posizione	Prezzo unitario medio corretto (€/mc.)
1	150.000	1.100	1.600	1,45	94	-	94,00
2	50.000	700	500	0,70	100	-	100,00
Media							97,00

Comparabile 1:

Lotto edificabile a destinazione d'uso residenziale di 1.100,00 mq in Località Reschigliano del Comune di Campodarsego, con indice di edificabilità di 1,45 mc./mq.

Comparabile 2:

Lotto edificabile a destinazione d'uso residenziale di 700,00 mq. in Località Murrelle del Comune di Villanova di Camposampiero, con potenzialità edificatoria di 500 mc.



Riassumendo quanto espresso sopra, il valore unitario medio desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 10/11/2017 è pari a €/mc. 97,00, arrotondato ad €/mc. 100,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato, da ritenersi rappresentativo quale valore medio delle aree edificabili di zona risulta pari a:

Zona C di completamento (ambito 2)

Rispetto al prezzo medio desunto dal mercato, si applica una decurtazione percentuale del 15% in funzione della volumetria concessa (mc. 1.053) e dell'indice territoriale (mc. /mq. 1,30): si assume: €/mc. $100,00 \times (1-0,15) = \text{€/mc. } 85,00$

Zona C1/1 residenziali sparse (ambito 3 - lotto ineditato di 800 mc):

Si assume il prezzo medio desunto dal mercato: €/mc. 100,00.

3.1.1 Valore di mercato delle aree urbane di proprietà del proponente

	n.	Zona di P.I.	Sup.per Zona (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc. - €/mq.)	Valore di mercato (€)
AMBITO 1	1	C2/161/1	-	-	3.500	60,00	210.000,00
	1	F 163 - Istruzione	2.700	-	-	15,00	*-40.500,00
	1	Strada e parcheggi					
	1	Viabilità	65	-	-	-	-
	Totale superficie ambito 1		mq. 3.354	Totale valore Ambito 1		€ 169.500,00	

* importo da detrarre in quanto aree da cedere al comune

3.1.2 Valore di mercato delle aree urbane secondo le destinazioni d'uso previste dalla scheda normativa P3 di variante al P.I. vigente, di proprietà dell'Amministrazione Comunale

	n.	Zona di variante al P.I.	Sup.per Zona (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc.)	Valore di mercato (€)
AMBITO 2	2.1	C - Completamento	810	1,3	1.053,00	85,00	€ 89.505,00
	2.2	Viabilità	41	-	-	-	-
	Totale superficie ambito 2		mq. 851	Totale valore Ambito 2		€ 89.505,00	

	n.	Zona di variante al P.I.	Sup.per Zona (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc.)	Valore di mercato (€)
AMBITO 3	3	C- residenziale sparsa	990	-	800	100,00	80.000,00
	Totale superficie ambito 3		mq. 990	Totale valore Ambito 3		€ 80.000,00	

3.1.3 Raffronto del valore di mercato degli ambiti 1,2 e 3

Valore di mercato complessivo Ambito 1 da P.I. Vigente	Arrotondato in € 170.000,00
Valore di mercato complessivo Ambiti 2 e 3 da scheda P.3	Arrotondato in € 170.000,00

4. COMMENTO FINALE

In riferimento alla richiesta della parte proponente prot. n. 8099 del 20/09/2016 e all'integrazione prot. n. 7530 del 11/09/2017, si rileva che le aree oggetto di Accordo tra Pubblico e Privato (art. 6 L.R. 11/2004), risultano pressoché dello stesso valore di mercato stimato, in quanto le aree di proprietà del proponente ammontano secondo il P.I. vigente a circa € 170.000,00 e le aree oggetto di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale in funzione della variante al P.I. secondo la scheda normativa P3, anch'esse ammontano a circa € 170.000,00.

Pertanto si ritiene equa la permuta dei compendi immobiliari oggetto di analisi.

ALLEGATI

- ALLEGATO 01: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 02: Documentazione catastale
- ALLEGATO 03: Scheda Normativa P3
- ALLEGATO 04: Prospetto valori aree edificabili ai fini IMU 2014
- ALLEGATO 05: Schede dei beni comparabili "terreni edificabili"
- ALLEGATO 06: Richiesta di inserimento nel P.I. della proposta di interesse puntuale
- ALLEGATO 07: Integrazione richiesta proposta di interesse P.I. inoltrata in data 20/09/2016
- ALLEGATO 08: Estratto delle N.T.A.

5. DICHIARAZIONE

La sottoscritta Rivaluta S.r.l., con sede legale in Vicenza, 36100 VI, Via A. Dalla Pozza n. 35, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza, Numero di Iscrizione, Codice Fiscale e Partita Iva n. 04030840245, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Villanova di Camposampiero, in conformità all'incarico affidatole, consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punita ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto all'art. 76 del DPR 445/2000, ha effettuato il sopralluogo per una visione generale del sito, ha eseguito le necessarie ricerche catastali, nonché le verifiche di carattere tecnico-amministrativo della documentazione ricevuta dalla proprietà, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più congruo valore corrente di mercato attribuibile, attualmente ai beni trattati, ha redatto la presente perizia di stima, assumendosene le relative responsabilità.

Inoltre, la società ha operato in osservanza al Codice di Condotta dei Periti contenuto nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", senza pregiudizi o interessi di alcun tipo.

21/11/2017

RIVALUTA S.r.l.
Arch. Paolo Mampreso

n° 2615

ARCHITETTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 06/07/2017



1-Vista esterna Ambito 1



2- Vista esterna Ambito 1



3 - Vista esterna Ambito 1



4 - Vista esterna Ambito 2



5- Vista esterna Ambito 2



6- Vista esterna Ambito 2



7- Vista esterna Ambito 3



8- Vista esterna Ambito 3

...omissis...