

Dott ing. Paolo Pelizzaro

Via Mazzini 11, 30171 Venezia Mestre - Tel / fax +39 041 5055 677 - paolo.pelizzaro@gmail.com

Titolo	Tribunale ordinario di Venezia Fallimento n. 25/2014
Documento:	Perizia di stima sugli immobili
Committente	Curatore Fallimentare Dott. Massimo Prando
Data	2014-11-17

Indice

1	Premessa.....	1
2	Generalità impresa.....	1
3	Individuazione dei beni	2
3.1	Ulteriori note sui lotti	3
4	Regolarità dei beni sotto profilo urbanistico/edilizio	5
4.1	Lotto 1 terreno edificabile	5
4.2	Lotto 2 Box auto	6
5	Stato di possesso dei beni.....	6
6	Vincoli giuridici sui beni.....	7
7	Spese fisse di gestione.....	7
7.1	Lotto 2 Box auto	7
8	Valutazione complessiva dei beni	8
8.1	Lotto 1 terreno edificabile	8
8.1.1	<i>Criteri e metodologie estimative</i>	8
8.1.2	<i>Individuazione valori di riferimento</i>	8
8.1.2.1	Rilevazioni da osservatori immobiliari	8
8.1.2.2	Informazioni da indagini di mercato immobiliari	8
8.1.3	<i>Valore di trasformazione</i>	9
8.1.3.1	Formulazione del giudizio di stima	10
8.1.3.2	Costi	10
8.1.3.3	Ricavi	12
8.2	Lotto 2 Box auto	13
8.2.1	<i>Rilevazioni da osservatori immobiliari</i>	13
9	Regime fiscale	13
10	Schemi finali.....	14
11	Appendice - Allegati.	
11.1	Fotografie	
11.1.1	<i>Lotto 1 terreno</i>	
11.1.2	<i>Lotto 2 box</i>	
11.2	Tabella di calcolo stima	
11.3	Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1	
11.4	Lotto 2: Box:	
11.4.1	<i>Permesso di costruire</i>	
11.4.2	<i>Certificato di agibilità dell'edificio;</i>	
11.4.3	<i>Estratto della tavola 2 (pianta piano interrato)</i>	
11.5	Lotto 1: ex Piano particolareggiato edilizia Pubblica Comparto C2/9.	
11.5.1	<i>Estratto elaborati 2° e ultima Variante al PPEP (DCC 97 - 29.09.2011)</i>	
11.5.1.1	Relazione NTA	
11.5.1.2	Estratto Tav. 2	
11.5.2	<i>Valutazione oneri urbanizzazione secondaria per lotto UMI3.</i>	
11.5.3	<i>Relazione di sintesi</i>	
11.5.4	<i>Planimetria stralci opere urbanizzazione completate (stralcio 1 e 2)</i>	
11.6	Visure immobili	

1 PREMESSA

Il curatore fallimentare Dott. Massimo Prando ha nominato il sottoscritto ing. Paolo Pelizzaro, con studio a Venezia Mestre in via Mazzini 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2993, quale esperto ai fini della valutazione dei beni immobili della società Duprè Geom. Walter s.r.l. in liquidazione e di cui al fallimento n. 25/2014 – Sentenza n. 26/2014 del 24/02/2014.

2 GENERALITÀ IMPRESA

Da visura alla Camera di commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VENEZIA L'impresa del tipo a responsabilità limitata risulta essere registrata come di seguito:

- Codice fiscale e numero d'iscrizione: 02505680278 del Registro delle Imprese di VENEZIA
- Precedente numero di iscrizione: VE042-36389
- Data iscrizione: 19/02/1996
- Iscritta nella sezione ORDINARIA il 19/02/1996
- Sede legale: Venezia (ve) via Giacomo Zanella 22 cap 30173 frazione: Mestre stradario 00075
- Indirizzo PEC: f25.2014veneziam@pecfallimenti.it
- Numero REA: VE - 222114
- Procedure in corso: scioglimento, liquidazione volontaria, fallimento

Direttore tecnico liquidatore, nominato il 06/02/1996 è l'amministratore geom. Walter Duprè, rappresentante dell'impresa, nato a Zero Branco (TV) il 27/02/1946 e residente Venezia (ve) in via Elicona 16 cap 30100; c.f. DPRWTR46B27M171G .

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

In data 15 maggio 2014 ho eseguito sopralluogo alla presenza del geom. Walter Duprè e del dott. Massimo Prando per l'individuazione delle proprietà in questione divisibili in due lotti distinti e consistenti in:

- 1 un terreno edificabile (edilizia privata) contraddistinto dai seguenti riferimenti al Catasto dei Terreni: Foglio 31, mappali 1161, 1168 e 1177. I tre mappali sono all'interno del lotto UMI3, ubicato in comune di Mogliano V.to (TV) nel comparto edificatorio C2/9, il lotto è confinato a sud da via S. Matronilla, a ovest da un ramo di via Ghetto e a nord ed est da marciapiedi e aiuole di lottizzazione e L'area del lotto è da catastali pari a 2370 mq.
Il terreno risulta attualmente confinato con recinzione di cantiere e ricoperto da prato incolto. Sulla parte est del lotto si è rilevata inoltre la presenza di un modesto accumulo di materiali di risulta da costruzioni avente un'estensione in pianta di circa 8x6m per un volume di circa 20-30mc. Tale accumulo è ora ricoperto da vegetazione spontanea e non si ritiene che influenzi data la quantità e il costo di smaltimento il valore di vendita.
- 2 un box auto in garage interrato presso il condominio residenziale "i tigli" in via Bellincioni a Mogliano V.to (TV), sempre nell'area C2/9 di cui sopra, con il seguente riferimento nel Catasto Fabbricati: sezione D, foglio 5, particella 1240 sub 21. (Consistenza 18mq)
Tra le pertinenze di parti comuni sono presenti la piazzola di sosta, la rampa di accesso la corsia di manovra, i locali di servizio e le bocche di lupo individuate al sub 4 della particella 1240.
Non sono presenti altre pertinenze, accessori e/o servitù.
I millesimi di parti comuni ed eventuali servitù, interpellato l'amministratore del condominio dott. Lucio Antonello con studio in via A. Costa 20 a Venezia Mestre, risultano essere 2.98/1000.

Per quanto riguarda l'**inquadramento generale**, Mogliano Veneto ricade nella parte meridionale della provincia di Treviso e si estende per circa 46 Km² su un territorio pianeggiante.

Il comune è integrato nel tessuto urbanistico tra i capoluoghi di provincia di Venezia, Treviso e Padova oramai costituenti una macroarea metropolitana, i collegamenti viari principali che realizzano le connessioni con i comuni e le province limitrofe sono la SS14 (terraglio), l'autostrada A27 e anche il passante di Mestre, il comune è inoltre servito dalla linea ferroviaria Mestre – Treviso Belluno tramite la stazione di via Roma.

La via Ghetto è piuttosto articolata, in particolare, il tratto che interessa il nuovo comparto va dalla villa Zanga, posta all'angolo con via Roma, (strada che dalla stazione ferroviaria di Mogliano collega i comuni verso ovest) fino alla viabilità che interessa la zona artigianale posta a sud-ovest del centro abitato. Si parla di saturazione perché il comparto interessato costituisce una ricucitura urbanistica tra l'edificato ad est e a nord di questa via.

Circa le tipologie edilizie delle zone urbanizzate limitrofe al lotto, sono presenti sia ville e villette con giardino sia, in direzione del centro edifici a più piani, così come quelli previsti all'interno della lottizzazione.

Generalmente si può riscontrare comunque un contesto più che decoroso in cui sia le abitazioni che il tessuto viario e l'ambiente circostante sono stati progettati con una certa cura.

3.1 *Ulteriori note sui lotti*

Entrambi i lotti sono stati pignorati per intero e sono intestati per intero (1/1) alla ditta fallita Duprè Geom. Walter s.r.l..

Il lotto 1 formato dai tre mappali (Fig.31 map.1161, 1168 e 1177) interessa la quasi totalità del lotto UMI3, ed è un terreno edificabile avente forma quadrilatera regolare con una piccola appendice sul lato sud dedicata al probabile ingresso della rampa verso l'interrato. Il comparto C2/9, di cui questa unità minima d'intervento fa parte, è ubicato ad est della Via Ghetto e interessa un'area in fase di edificazione residenziale saturante il centro abitativo posto ad ovest del Terraglio.

Si precisa quanto descritto sull'individuazione del lotto 1. Lo scostamento, tra il perimetro individuato dai tre mappali e quello definito dall'Umi3 nelle tavole di convenzione, definisce delle aree private ad uso pubblico destinate a marciapiede, tali aree sono in capo ad altri lottizzanti parimenti firmatari delle varianti.

La modifica alla perimetrazione dell'umi3 (con altri modesti cambiamenti al piano) è stata eseguita dalla **Variante n. 1 al P.P.E.P.** con data 5 marzo 2008, posteriormente al frazionamento iniziale dei lotti. Tale modifica non ha avuto riscontro in termini di nuovi frazionamenti ai mappali con la verosimile intenzione di completare tale operazione una volta ultimate le opere di urbanizzazione con la cessione delle stesse.

Si ribadisce comunque che tale incongruenza però non modifica il valore del terreno in quanto si ritiene che le aree mancanti (alla totale perimetrazione dell'umi3) non possano essere utilizzate diversamente da come definisce il piano, ovverosia, aree private ad uso pubblico destinato a marciapiede.

Nella *Tavola 2 "Trattamento dello spazio aperto e delle umi scala 1/500"* dell'ultima **Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di edilizia pubblica denominato C2/9 tra via Ghetto, via Pasubio e via Roma, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.** è possibile comprendere lo scostamento suddetto tra perimetro del lotto e area dei tre mappali.

In questa tavola è riportato in linea tratteggiata azzurra il perimetro dell'UMI3 come da variante, mentre con linea rossa sono perimetrata delle aree interne al lotto, destinate ad uso pubblico.

Il perimetro formato dai tre mappali è delimitato:

- sul lato sud e nord dalla linea rossa (tranne sempre sul lato sud la zona con la rampa in cui il confine mappali coincide con la linea azzurra);
- sul lato est dalla linea azzurra fino alla risega sullo spigolo SE;
- sul lato ovest dalla linea nera a ovest della linea azzurra.

Quindi sul lato ovest parte del mappale 1161 sarà da cedere tramite frazionamento al comune.

Ancora nella succitata tavola allegata sono riportati i limiti del sedime dei fabbricati e i piani previsti per gli edifici, in particolare per questo lotto sono previsti edifici a 3 e 5 piani (quest'ultima caratteristica vale solo su una piccola porzione del lotto all'estremità est).

Per quanto riguarda il lotto (2) relativo al box nel garage interrato, la pianta ha forma trapezia non regolare con basi di lato (da disegni concessione) circa 4,15m e 1,46m e profondità interna di 5,77m e altezza 2,70m, il basculante d'accesso al box ha passaggio netto pari a 2,50m. Sono presenti impianto luce e prese elettriche autonomi una volta richiesta fornitura elettrica.

Al box si accede scendendo la rampa alla fine di via Bellincioni e percorrendo la corsia di manovra verso est (a destra scendendo) fino al suo termine, il garage è l'ultimo sulla destra (lato sud).

4 REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO PROFILO URBANISTICO/EDILIZIO

4.1 Lotto 1 terreno edificabile

Il Comparto C2/9 comprende 51.164 m² di area, con un indice di edificabilità pari a 1,8 metri cubi per metro quadro di area. Il piano prevede la realizzazione di 89.541 m³ ripartiti in 44.760 di edilizia libera e 44.781 di “convenzionata” o E.R.P (Edilizia Residenziale Pubblica).

L’area è stata divisa in 15 Unità Minime d’Intervento (UMI), tra cui per l’appunto l’UMI 3, formato per la maggior parte dai tre mappali 1161 1168 1177 del Foglio 31 e qui distinto come lotto 1.

La convenzione di lottizzazione è stata sottoscritta in data 7 ottobre 2003 (Rep. N. 3681 e prot. n. 30063), e il successivo Atto Unilaterale d’Obbligo (che sostituisce la convenzione per la realizzazione dell’edilizia convenzionata) è stato stipulato in data 3 dicembre 2004 (Rep. N. 3759 prot. n. 40467) dal Segretario Generale del Comune di Mogliano V.to.

L’UMI3 è dedicato all’edilizia libera, ha area complessiva di 2370 mq e ha assegnato da convenzione un volume edificabile fuori terra di 10123 m³.

L’accordo di programma prevede che le costruzioni delle varie UMI possano essere realizzabili anche in mancanza delle opere d’urbanizzazione, purché queste, eseguibili per stralci, siano in regola al momento della richiesta di abitabilità dei singoli lotti.

A tal proposito si è appurato che, allo stato attuale le *opere di urbanizzazione primaria* sono completate solo parzialmente anche se per la maggior parte; l’intero comparto è stato suddiviso in tre stralci funzionali, di cui ora risultano completati e collaudati i primi due.

Nel dettaglio è stato eseguito in data 28.12.2007 un primo collaudo parziale per le opere del primo stralcio e, in data 11.11.2009, un secondo collaudo parziale per il secondo stralcio; i collaudi sono a firma dell’ing. Zigiotta e certificano le opere effettivamente realizzate, a meno del manto di usura e della segnaletica orizzontale. In funzione di questi collaudi sono già stati eseguiti e resi abitabili tre lotti (Umi 6, 8 e 9) e un quarto è in fase di ultimazione (Umi7).

Per quanto concerne il lotto UMI3, il certificato di collaudo per il secondo stralcio rende possibile il rilascio dell’abitabilità per detto lotto.

Circa le opere di urbanizzazione “fuori ambito” previste in convenzione si è constatato che una parte di queste non sono state eseguite dalla ditta lottizzante, e quindi in seguito all’istanza di fallimento della stessa, il comune ha chiesto di escutere la fidejussione prevista a garanzia per completarle .

Infine si menziona che per il lotto UMI3 è stato rilasciato, in data 17/7/2009, Permesso di costruire n. 108/09 Pratica AdP 554/03/U3 con successiva denuncia di inizio lavori in data 15/7/2010.

I lavori non risultano di fatto mai iniziati e il permesso di costruire, decorsi i trentasei mesi dalla data di inizio lavori, risulta ormai scaduto.

Per quanto riguarda il lotto oggetto della presente valutazione non sono presenti *servitù*.

Si riporta in appendice il certificato di destinazione urbanistica emesso dal comune di Mogliano Veneto per i mappali formanti il lotto 1 e costituenti la quasi totalità dell'UMI3.

Circa l'attitudine edificatoria e i vincoli urbanistici si riporta la tavola 2 dell'ultima variante al Piano Particolareggiato

4.2 *Lotto 2 Box auto*

È stato effettuato un accesso agli atti depositati in comune di Mogliano V.to, per verificare la regolarità urbanistica del garage e si è potuto constatare la non difformità dello stesso rispetto alla concessione.

In particolare si è visionata l'ultima e unica Variante n. 043/08 del 04.03.2008 al Permesso di costruire originale secondo Accordo di programma del 27.02.2002 ratificato con D.C.C. n. 20 del 26.03.2002.

Della variante si riporta in appendice estratto della tavola 2 "pianta p. interrato" a firma del progettista arch. Mauro Frate, ove è possibile individuare il box "G24".

Si allega inoltre il certificato di agibilità con prot. 11832 del 28.03.2008.

5 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Circa lo stato di possesso dei beni questi risultano non occupati da terzi.

6 VINCOLI GIURIDICI SUI BENI

Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; separati tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, si sono individuati tramite ispezione ipotecaria i seguenti vincoli:

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

Sia per il lotto 1, e per tutti i tre mappali, che per il lotto 2, è risultata la seguente iscrizione:

- 1 **Iscrizione** del 26/02/2014 – Registro Particolare 717 Registro Generale 5045,
Pubblico ufficiale *Tribunale* Repertorio 553 del 05/02/2014;
Ipoteca giudiziale derivante da *decreto ingiuntivo* per il capitale di 1'100'000,00€ (totale) a favore di Banco di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Società Cooperativa. (vedi visure in appendice)
- 2 **Trascrizione** del 20/03/2014 - Registro Particolare 5268 Registro Generale 7119
Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario Di Venezia Sez. Fallimentare Repertorio 26/2014 del 20/02/2014
Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa Di Fallimento
- 3 **Trascrizione** del 03/11/2003 ai n reg. gen. 46700 reg. part. 31270
Convenzione edilizia a favore del comune di Mogliano Veneto stipulata con atto in data 7/10/2003
n. rep. 3681/2014 segretario del comune di Mogliano Veneto

Non sono risultati da visura altri vincoli che restano a carico dell'acquirente: quali domande giudiziali e sequestri o ulteriori atti di asservimento urbanistici.

7 SPESE FISSE DI GESTIONE

Si riassumono le spese fisse di gestione relative al lotto 2 (garage) non essendovene per il lotto 1 (terreno).

7.1 Lotto 2 Box auto

Sentito l'amministratore di condominio dott. Lucio Antonello risulta che, l'importo annuo delle spese di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni. (esercizi 2012-13 e 2013-14) ammontano a 857,25€

Mentre l'importo delle spese di gestione annua per l'esercizio 2013/2014 sono di 172,75 €

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

8.1 Lotto 1 terreno edificabile

8.1.1 Criteri e metodologie estimative

Considerata la maggiore omogeneità dei valori venali espressi dal mercato immobiliare relativamente ai fabbricati ad uso abitativo rispetto a quelli relativi alle aree edificabili, si preferisce stimare il bene sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione.

Nella valutazione condotta con il suddetto criterio si confronteranno i costi di costruzione e i valori di vendita delle tipologie edilizie a destinazione residenziale.

Pertanto, sono stati presi in esame anche atti di compravendita recenti aventi per oggetto unità abitative poste nel comune di Mogliano, in posizione analoga a quella in esame.

8.1.2 Individuazione valori di riferimento

8.1.2.1 Rilevazioni da osservatori immobiliari

Sono stati presi in esame i prezzi ricavati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso del 2° semestre 2013.

I valori indicati per Mogliano V.to nella zona semicentrale C1 e centrale B1 sono riportati in tabella sotto:

Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
C1- Semicentrale	Abitazioni civili	OTTIMO	1500	1600
B1 - Centrale	Abitazioni civili	OTTIMO	1750	1900
C1- Semicentrale	posti auto coperti	OTTIMO	820	1100
B1 - Centrale	posti auto coperti	OTTIMO	1100	1450

Si fa notare che l'area in questione rimane quasi a cavallo della demarcazione tra la zona semicentrale C1 e quella centrale B1 e che probabilmente verrà incorporata in quest'ultima una volta ultimata l'urbanizzazione che di fatto ricuce urbanisticamente il tessuto urbano a sud di via Roma.

8.1.2.2 Informazioni da indagini di mercato immobiliari

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona si rileva, che per abitazioni nuove i prezzi sono generalmente più alti rispetto ai valori precedenti di circa il 20%, non è

quindi mediamente un grande scostamento dai valori calcolati dall'osservatorio O.M.I. dell'Agenzia del Territorio

In funzione dei dati suesposti si ritiene che il valore unitario di mercato per le nuove abitazioni da realizzare nella zona del Comparto Edificatorio C2/9 per l'unità UMI3, sia pari a **€/mq 1'825.00**.

Infine, per le destinazioni accessorie al piano interrato, si attribuisce un valore pari alla media delle medie dei valori dell'osservatorio OMI, e quindi si ha:

$$V_{\text{accessori}} = \text{€/mq } 1'117.50$$

Mentre per le aree scoperte, si attribuisce il 10% del valore del parametro di vendita fuori terra e quindi:

$$\text{Area scoperta} = \quad \times 0,1 = \text{€/mq } 182.50$$

Riassumendo in tabella i *valori di mercato della costruzione residenziale finita e nuova*

Edificio fuori terra	€/mq 1'825.00
Edificio entro terra	€/mq 1'117.50
Area scoperta	€/mq 182.50

8.1.3 Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione corrisponde al più probabile valore di mercato del prodotto finito da cui vengono decurtati i costi di costruzione, progettazione, urbanizzazione, commercializzazione, oneri finanziari, ecc., nonché il profitto, o tornaconto dell'imprenditore.

I dati attinti dal mercato vanno resi uniformi sotto il profilo cronologico ossia è necessario attualizzare i costi ed i ricavi che matureranno nel futuro. Ciò viene fatto attraverso un coefficiente di attualizzazione.

La formula generale di calcolo del valore di trasformazione del bene è la seguente:

$$V_a = \frac{V_{mpf} - (K + P)}{q^n}$$

dove:

V_a è il valore attuale di trasformazione del bene

V_{mpf} è il valore di mercato del prodotto finito (edificio costruito)

K è la somma dei costi per la costruzione

P è il profitto dell'imprenditore (produttore)

q^n è il coefficiente di attualizzazione degli addendi economici

essendo

$q = (1 + r)$ con

r rendimento nell'edilizia o rendimento industriale

n tempo di maturazione dei fattori economici positivi e negativi

8.1.3.1 Formulazione del giudizio di stima

La tabella di calcolo in appendice 11.2 esegue l'analisi dettagliata dei costi di costruzione, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, agli standards urbanistici nonché, agli oneri di urbanizzazione stimati da convenzione ed ai costi di costruzione.

La cubatura realizzabile (fuori terra) è stata desunta dai documenti relativi al piano di lottizzazione e affinata per alcuni aspetti riguardanti l'interrato in relazione a progetti analoghi .

Si è fatto riferimento per il conteggio della superficie realizzabile per i piani fuori terra, al valore desunto dividendo il volume realizzabile per un'altezza di piano di metri 3; per l'interrato si è invece fatto riferimento a progetti similari in zona per estensione, valutandone il volume moltiplicandone la superficie per l'altezza di 2,60m.

L'area scoperta, in armonia con quanto ordinariamente esistente nelle zone di espansione limitrofe già urbanizzate, è stata calcolata sottraendo alla superficie del lotto l'area coperta dalle future costruzioni, ipotizzando il volume edificabile concentrato su quattro piani. I dati sopra descritti sono stati riassunti nella tabella sottostante:

Superficie del lotto	2370 mq
Volume abitazioni fuori terra	10123 mc
Volume accessori interrati	4990 mc
Superficie abitazione fuori terra	3374 mq
Superficie accessori interrati	1900 mq
Superficie area scoperta	470 mq

8.1.3.2 Costi

Si sono presi a riferimento per il costo di costruzione i valori riportati nell'allegato D della *Deliberazione* della giunta regionale n. 1270 del 16 luglio 2013 che aggiorna i prezzi al settembre 2012.

Per il tipo di edificio realizzabile in tipologia e volumetria risulta un costo di costruzione di 361,45 €/mc (Edificio residenziale pluripiano Sviluppo 3200 m² ,Volume 10500 m³)

Si ritiene che, per i prezzi di mercato attuali, il valore sia ancora congruo e si assumono pertanto come costo di costruzione i seguenti valori arrotondati

Costi di costruzione	
fuori terra	€/mc 360.0
entro terra	€/mc 180.0
area scoperta	€/mc 40.0

Per la parte di costruzione entro terra, si è ritenuto che il costo di costruzione sia pari alla metà del costo del fuori terra non essendovi necessità particolari quali diaframmatore o altro, mentre per l'area scoperta si è assunto un valore per sistemazione a verde.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono già stati scontati con l'esecuzione delle opere per la realizzazione delle strade, marciapiedi, parcheggi, verde, ecc. e con la relativa cessione.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti dal Comune per le costruzioni nell'area in oggetto, incidono per €/m³ 13,10 conteggiando il volume come somma della quota fuori terra e di quella interrata per il 60%; da tale valore è da scomputare la quota parte relativa a questo UMI già corrisposta con l'esecuzione delle opere fuori ambito e quanto già anticipato dai lottizzanti (in totale 82.182,36€) così come riassunto nell'allegata lettera del comune di Mogliano del 14.10.2014

Nella suddetta lettera è riportato anche il contributo sul costo di costruzione che ammonta al 5% del costo base di costruzione pari a 227.83 €/mq ossia 11.39€/mq, tale valore è da applicarsi sia alla superficie fuori terra che a quella accessoria dell'interrato in funzione del 60%.

Per quanto riguarda le spese tecniche, generali e di commercializzazione, si è valutato in base alle percentuali tipiche di mercato, così come effettuato per le spese fiscali di registro e gli oneri finanziari.

I costi per la progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza di cantiere sono stati quantificati in una percentuale pari al 7% del costo delle opere da eseguirsi.

Le spese di amministrazione e generali sono state quantificate in una percentuale pari al 2% dei costi di costruzione e delle spese tecniche.

Per le spese di commercializzazione si è quantificata una percentuale pari al 2% dei ricavi.

Le spese di registro e notarili sono state conteggiate pari all'11% dell'importo risultante dalla tabella costi-ricavi dopo aver detratto tutte le spese e tutti gli oneri.

Gli oneri finanziari sono stati considerati calcolando il V.A.N. (valore attuale netto di un investimento) come segue ed ipotizzando l'intervento eseguibile in due anni.

Il V.A.N. è stato determinato considerando un tempo totale dell'operazione di 24 mesi ed il tasso di anticipazione pari al 6% . Si è considerato che l'incasso della vendita per l'imprenditore sia concentrato in trimestri e in percentuale sulle vendite, come da tabella costi-ricavi che segue. Si è ipotizzato che le vendite inizino dopo due trimestri dall'acquisto del terreno.

Il V.A.N. calcola il valore attuale netto di un investimento utilizzando un tasso di sconto e una serie di pagamenti (valori negativi) e di entrate (valori positivi)

Il totale dei costi è pari € **5'269'371.37**.

8.1.3.3 Ricavi

Sulla scorta dei dati tecnico-economici rilevati con l'indagine di cui al paragrafi precedenti si sono determinati i valori di vendita.

Detti valori sopra elencati sono stati calcolati con riferimento alla superficie catastale che, come è noto, nel computo, non contempla le superficie di quelle porzioni di costruzione, come i beni comuni non censibili (vano scale, locali comuni, aree di manovra, ecc.), utili alla completa fruizione di tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Tale carenza, per il solo fuori terra, si ritiene compensata da quelle superfici costituite da pertinenze aggiuntive esclusive, come terrazzi, soffitte e similari che, comprese nei costi di costruzione, consentite dalla normativa urbanistica e di fatto realizzate, sono normalmente conteggiate nella superficie lorda vendibile.

Per l'interrato è stato tenuto in considerazione come ricavo solo la parte proveniente dalla vendita dei garage (senza corsia e rampe) valutando questa nella misura del 60% del totale della superficie di interrato.

Il totale dei ricavi è pari a € **7'523'470.83**

Si hanno, inoltre, i seguenti elementi:

Il V.A.N. (Valore Attuale Netto) è pari a € **1'947'150.12**

L'utile commerciale dell'imprenditore (tornaconto dell'imprenditore T_i) è pari a € **1'128'520.63**

Il valore residuo V_r dell'area comprensivo delle spese di registro e notarili è pari a

$V_r = V.A.N. - T_i =$ € **818'629.50**.

Detto valore, depurato delle imposte di registro pari al 10% e delle spese notarili pari al 1%, porta al valore del terreno di:

$V = V_r - (10\% + 1\%) * V$ ossia $V = V_r / (1 + 11\%) =$ € **818'629.50 / 1,11 = € 737'504.05**

Ne derivano i seguenti valori parametrizzati:

Valore superficie fondiaria	€/mq 311.18
Valore a mc edificabile	€/mc 72.85

La tabella completa dei costi ricavi è esposta in appendice.

8.2 *Lotto 2 Box auto*

8.2.1 *Rilevazioni da osservatori immobiliari*

Sono stati presi in esame i prezzi ricavati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Treviso del 2° semestre 2013.

Per il garage di consistenza pari a 18 mq, utilizzando il valore usato in precedenza si otterrebbe:

$$V = \text{€/mq } 1'117.50 * 18 = \text{€ } 20'115 \text{ €}.$$

Valutando però la forma trapezia della pianta si ritiene plausibile deprezzare tale valore a **17'000,00 €**.

9 REGIME FISCALE

I due immobili non sono strumentali e la vendita degli stessi è soggetta ad IVA.

10 SCHEMI FINALI

lotto	1 (UMI3)
diritto reale staggito	Proprietà per l'intero
quota di proprietà	1/1
identificativo catastale	Catasto terreni, comune di Mogliano V.to (TV): Foglio 31, mappali 1161, 1168, 1177
valore attribuito.	€ 737'500.00

lotto	2 (box)
diritto reale staggito	Proprietà per l'intero
quota di proprietà	1/1
identificativo catastale	Catasto Fabbricati, comune di Mogliano V.to (TV): Sezione urb. D, Foglio 5, mappali 1240, sub 21
valore attribuito.	17'000,00 € .(diciassettemila/00 €)

In fede

dott. ing. Paolo Pelizzaro

Venezia Mestre, 17 novembre 2014

11 APPENDICE - ALLEGATI.

Indice Appendice

- 11 Appendice - Allegati.
 - 11.1 Fotografie
 - 11.1.1 *Lotto 1 terreno*
 - 11.1.2 *Lotto 2 box*
 - 11.2 Tabella di calcolo stima
 - 11.3 Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1
 - 11.4 Lotto 2: Box:
 - 11.4.1 *Permesso di costruire*
 - 11.4.2 *Certificato di agibilità dell'edificio;*
 - 11.4.3 *Estratto della tavola 2 (pianta piano interrato)*
 - 11.5 Lotto 1: ex Piano particolareggiato edilizia Pubblica Comparto C2/9.
 - 11.5.1 *Estratto elaborati 2° e ultima Variante al PPEP (DCC 97 - 29.09.2011)*
 - 11.5.1.1 Relazione NTA
 - 11.5.1.2 Estratto Tav. 2
 - 11.5.2 *Valutazione oneri urbanizzazione secondaria per lotto UMI3.*
 - 11.5.3 *Relazione di sintesi*
 - 11.5.4 *Planimetria stralci opere urbanizzazione completate (stralcio 1 e 2)*
 - 11.6 Visure immobili

11.1 Fotografie



Figura 1 Inquadramento

11.1.1 Lotto 1 terreno



Figura 2 Da angolo Nord Est



Figura 3 Da angolo Sud Est



Figura 4 Da vialetto Nord ovest

11.1.2 Lotto 2 box



Figura 5 Ingresso rampa da via Bellincioni



Figura 6 Box con basculante



Figura 7 box (interno)

11.2 Tabella di calcolo stima

COSTI	%	Prezzo	Quantità	Unità	TOTALE	trim. 1	trim. 2	trim. 3	trim. 4	trim. 5	trim. 6	trim. 7	trim. 8
Terreno			2370 mq										
Spese registro	10,00%												
Spese notariili	1,00%												
Spese tecniche	7,00%	€ 4'561'280,00			€ 319'289,60	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20	€ 39911,20
Spese generali	2,00%	€ 4'880'569,60			€ 97'611,39	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42	€ 12201,42
Spese di commercializzazione	2,00%	€ 7'523'470,83			€ 150'469,42	€ 4'514,08	€ 11'285,21	€ 18'056,33	€ 24'827,45	€ 31'598,58	€ 31'598,58	€ 31'598,58	€ 601'87,77
totale					€ 567'370,41								
Oneri di urbanizzazione													
contributo sul costo di costruzione su superficie costruita (5% costo costr. 227,83€/mq)													
sup. da vol int./2.7 e conteggiata a 60% perché non res.													
oneri urb primaria		€/mq 11,39	4483 mq		€ 51'070,63	€ 51'070,63							
oneri urb secondaria		€/mc 0,00											
anche su vol. interrato (conteggiato 60%)		€/mc 13,10	13117 mc		€ 171'832,70	€ 171'832,70							
a scomputo (vedi lett. Comune del 14-10-2014)					€ 82'182,36	€ 82'182,36							
totale					€ 140'720,97								
Costi di costruzione													
fuori terra		€/mc 360,0	10123 mc		€ 3'644'280,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00	€ 607'380,00
entro terra		€/mc 180,0	4990 mc		€ 898'200,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00	€ 149'700,00
area scoperta		€/mc 40,0	470 mq		€ 18'800,00	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67	€ 6'266,67
totale					€ 4'561'280,00								
totale costi					€ 5'269'371,37	€ 192'833,59	€ 52'112,62	€ 813'706,71	€ 820'477,83	€ 827'248,95	€ 840'286,74	€ 847'057,87	€ 875'647,06
RICAVI													
Edificio fuori terra		€/mq 1'825,00	3374 mq		€ 6'158'158,33	€ 184'744,75	€ 461'861,88	€ 738'979,00	€ 1'016'096,13	€ 1'293'213,25	€ 2'463'263,33	€ 2'463'263,33	€ 2'463'263,33
Edificio entro terra		€/mq 1'117,50	1145 mq		€ 1'279'537,50	€ 38'386,13	€ 95'965,31	€ 153'544,50	€ 211'123,69	€ 268'702,88	€ 268'702,88	€ 268'702,88	€ 511'815,00
Area scoperta		€/mq 182,50	470 mq		€ 85'775,00	€ 2'573,25	€ 6'433,13	€ 10'293,00	€ 14'152,88	€ 18'012,75	€ 18'012,75	€ 18'012,75	€ 34'310,00
totale ricavi					€ 7'523'470,83	€ 225'704,13	€ 564'260,31	€ 902'816,50	€ 1'241'372,69	€ 1'579'928,88	€ 1'579'928,88	€ 1'579'928,88	€ 3'009'388,33
Flusso di cassa													
attualizzazione i-esimo valore						€ 192'833,59	€ 52'112,62	€ 588'002,58	€ 256'217,52	€ 75'567,55	€ 401'085,94	€ 732'871,01	€ 2'133'741,28
VAN						€ 189'983,83	€ 50'583,73	€ 562'316,86	€ 241'404,10	€ 70'146,35	€ 366'810,02	€ 660'336,41	€ 1'894'145,87
tasso anticipazione annuo	6,0%	€ 1'947'150,12											
tasso anticipazione trimestrale	1,5%												
Tornaconto imprenditore	15,0%	€ 1'128'520,63											
Valore prima delle spese fiscali (11%)		€ 818'629,50											
valore		€ 737'504,05											
Valore superficie fondiaria		€/mq 311,18 euro/mq											
Valore a mc edificabile		€/mc 72,85 euro/mc											
valore terreno (arrotondato)		€ 737'500,00											

	trim. 1	trim. 2	trim. 3	trim. 4	trim. 5	trim. 6	trim. 7	trim. 8
Piano vendite								
rateizzazione	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25
vendite	0,2	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,2
totale incassi	0,03	0,075	0,12	0,12	0,165	0,21	0,21	0,4

11.3 Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1

All'interno è presente anche planimetri catastale 1/2000

11.4 Lotto 2: Box:

Sono riportati così come ottenuti tramite accesso agli atti in comune di Mogliano Veneto:

11.4.1 Permesso di costruire

relativo all'edificio al cui piano interrato e situato il box **G24** (Lt 2);

11.4.2 Certificato di agibilità dell'edificio;

11.4.3 Estratto della tavola 2 (pianta piano interrato)

dell'ultima variante al permesso di costruire iniziale a firma del progettista arch. Mauro Frante

11.5 Lotto 1: ex Piano particolareggiato edilizia Pubblica Comparto C2/9.

Si riportano i documenti significativi per la valutazione del valore del lotto 1 (terreno edificabile)

11.5.1 Estratto elaborati 2° e ultima Variante al PPEP (DCC 97 - 29.09.2011)

11.5.1.1 Relazione NTA

11.5.1.2 Estratto Tav. 2

11.5.2 Valutazione oneri urbanizzazione secondaria per lotto UMI3.

11.5.3 Relazione di sintesi

Si allega relazione dell'ufficio urbanistica del comune di Mogliano V.to con la cronologia degli atti salienti riguardanti il Piano Particolareggiato di Edilizia Pubblica C2/9

11.5.4 Planimetria stralci opere urbanizzazione completate (stralcio 1 e 2)

Si allega piantina opere collaudate con evidenza degli stralci 1 e 2 delle opere di urbanizzazione primaria di cui è stato eseguito collaudo. (stralci 1 e 2).

11.6 Visure immobili

Si riportano le visure effettuate per le verifiche di competenza

1. Visura x immobile Garage DOC_820531917.pdf
2. Ispezione ipotecaria Garage DOC_820533903.pdf
3. Ispezione ipotecaria Trascrizione Fallimento DOC_820534817.pdf
4. Ispezione ipotecaria Iscrizione Decreto ingiuntivo DOC_820538186.pdf
5. Planimetria Garage DOC_820557529.pdf
6. Catastale garage PLN_68750383_1.pdf
7. Planimetria terreni DOC_820568417.pdf
8. Visura storica 1161 DOC_820578520.pdf
9. Visura storica 1168 DOC_820581999.pdf
10. Visura storica 1177 DOC_820581281.pdf
11. Ispezione ipotec Trascrizione DOC_820584796.pdf
12. Ispezione ipotec Elenco 1161 DOC_820597496.pdf
13. Ispezione ipotec Elenco 1168 DOC_820594868.pdf
14. Ispezione ipotec Elenco 1177 DOC_820593919.pdf