oggetto

Relazione di stima redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno, ubicato nel Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino.
Estremi catastali: Catasto Terreni Comune di Chioggia Fg. 57 particelle 473 e 475.
Richiedente: Centro Servizi Anziani di Chioggia "Felice Federico Casson" (Ente Pubblico – I.P.A.B).
Protocollo richiedente: 3477 del 21/07/2022;
Richiesta di Prestazione: Prot. n. 217925 del 20/10/2022;
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione Prot. 217925 del 20/10/2022.



Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia - Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upfvenezia@agenziaentrate.it

Relazione di stima redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno, ubicato nel Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino.
Estremi catastali: Catasto Terreni Comune di Chioggia Fg. 57 particelle 473 e 475.
Richiedente: Centro Servizi Anziani di Chioggia "Felice Federico Casson" (Ente Pubblico – I.P.A.B).
Protocollo richiedente: 3477 del 21/07/2022;
Richiesta di Prestazione: Prot. n. 217925 del 20/10/2022;
Negozio giuridico: Accordo di Collaborazione Prot. 217925 del 20/10/2022.

INDICE

Premessa 3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE 4
1. Notizie di carattere generale 4
1.1 Descrizione Immobile 5
1.2 Identificazione catastale 6
1.3 Determinazione della consistenza 7
2 Descrizione tecnico-legale del bene 7
2.1 Quadro normativo vigente 7
2.2 Descrizione urbanistica 7
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 9
3 Processo di valutazione 9
3.1 Criteri e metodologia estimativa 9
3.2 Scopo della stima 10
3.3 Analisi del mercato immobiliare 10
3.3.1 Analisi del mercato immobiliare Fondiario 10
3.3.2 Indicatori di Mercato 10
3.4 Metodologia estimativa adottata 11
3.5 Determinazione Valore di Mercato tramite il procedimento del Valore di Trasformazione 11
3.5.1 Esposizione del procedimento 11
3.5.2 Procedura di calcolo 12
3.5.3 Prodotto edilizio da realizzare – Consistenza 13
3.5.4 Descrizione dell'intervento di trasformazione 16
3.5.5 Tempistica dell'operazione immobiliare 16
3.5.6 Determinazione del valore del bene trasformato 17
3.5.7 Determinazione Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach 17
3.5.8 Determinazione del più probabile Valore di Trasformazione 29
Conclusioni 41
ALLEGATI 43

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Premessa

La presente valutazione viene redatta a seguito della richiesta prot. n. 3477 del 21/07/2022, avanzata dal Centro servizi Anziani di Chioggia "Felice Federico Casson" (Ente Pubblico I.P.A.B), nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 217925 del 20/10/2022, sottoscritto tra questa Agenzia ed il sopracitato Ente.

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un terreno situato nel Comune di Chioggia, località Ca' Lino, in previsione di una futura alienazione da effettuarsi con procedura d'asta pubblica.

Il bene oggetto di valutazione, identificato al Catasto Terreni nel comune di Chioggia, al foglio 57 particelle 473 e 475, risulta intestato a:

- ISTITUTO PER ANZIANI Sede in CHIOGGIA (VE) – Proprietà per 1/1.

Per la rilevazione dello stato di fatto e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in data 07/03/2023, in presenza di personale incaricato dalla committenza, è stato effettuato opportuno sopralluogo. In pari data sono state svolte le opportune indagini di mercato, per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, nonché i necessari approfondimenti urbanistici/edilizi presso l'ufficio tecnico del comune di Chioggia.

Pertanto, la presente valutazione viene eseguita sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio, delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali e delle indagini di mercato svolte.

Ai fini della presente valutazione il terreno sarà considerato con caratteristiche e destinazioni d'uso conforme alla sua descrizione, alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, libero da persone e/o cose e da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie e catastali).

Tutte le considerazioni e le valutazioni adottate nella presente stima sono riferite all'attualità.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upt.venezia@agenziaentrate.it

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1. Notizie di carattere generale

Chioggia è un comune della città metropolitana di Venezia. Si trova ai margini meridionali della città metropolitana e confina con la laguna veneta a nord e ad ovest, il mare Adriatico a est, le foci dell'Adige ed il delta del Po a sud.

Chioggia risulta situata geograficamente nell'estremo lembo meridionale della laguna di Venezia, a sud del capoluogo di provincia, e si colloca tra il mare e la laguna divisa da una lunga striscia di arenile (lido di Sottomarina), che va dalla bocca di porto di San Felice alla foce del Brenta.

Chioggia dista circa 52 km da Venezia e 42 km da Padova.

La più importante via di collegamento è la Strada Statale 309 "Romea", importantissimo asse viario in direzione nord-sud per le comunicazioni dal Veneto verso l'Emilia Romagna e la Riviera Romagnola.

Il territorio comunale, sesto per estensione nella regione Veneto, confina con le province di Padova e Rovigo.

Il centro storico della città che, per caratteristiche urbanistiche, è molto simile a quello di Venezia, sorge all'estremità meridionale della laguna, su un gruppo di isolette divise da canali e collegate tra di loro da ponti. Diversamente da Venezia, la gran parte dell'aerea è percorribile da automobili e mezzi pubblici.

Con la vicina località di "Sottomarina", situata nel tratto di terra che divide la laguna dal mare, e con le località di "Borgo San Giovanni" e "Brondolo", Chioggia forma un unico centro urbano grazie alla presenza dell'isola vero centro storico del comune e del suo omonimo ponte che taglia la laguna del "Lusenzo".

La località di Sottomarina, la cui spiaggia si estende dalla bocca di porto di Chioggia fino alla foce del fiume Brenta, e di Isola Verde, che si estende dalla foce del fiume Brenta fino alla foce del fiume Adige, rappresentano le zone balneari della città. In esse sono presenti numerosi stabilimenti balneari che costituiscono un'importante risorsa economica per l'intera città.

Nel resto del territorio comunale, localizzato nell'entroterra e che comprende oltre le foci del Brenta e dell'Adige numerosi altri fiumi minori, sono presenti le seguenti principali frazioni: Brondolo, Sant'Anna, Cà Bianca, Cà Lino, Cà Pasqua, Cavanella d'Adige, Valli.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

Esiste inoltre un territorio naturalistico, appartenente alla riserva naturale "Bosco Nordio" e situato fra le frazioni di "Sant'Anna e Cavanella d'Adige", che fornisce un raro esempio di macchia boschiva del litorale alto adriatico, che nei tempi antichi contraddistingueva gran parte del territorio di tutto il golfo di Venezia.

La principale risorsa e fonte di sviluppo è rappresentata dalla pesca, che fa di Chioggia uno dei porti marittimi più importanti dell'Adriatico.

L'attività portuale, grazie al servizio traghetti con rotte verso la Croazia, e grazie alla presenza del collegamento ferroviario sulla linea Verona-Rovigo-Adria-Chioggia, riesce a dare un valido supporto anche per lo scambio delle merci ed il trasporto delle persone.

Altre importanti fonti di reddito per la città sono rappresentate dalla produzione agricola del radicchio "Rosa di Chioggia", dal turismo balneare, dalle industrie del tessile e dai piccoli cantieri navali che si occupano della realizzazione e riparazione di pescherecci e barche.

La città è dotata di stazione ferroviaria e di stazione di trasporto pubblico su gomma (autobus) che garantisce, oltre al servizio di trasporto urbano, anche i collegamenti nell'ambito delle provincie di Venezia, Padova e Rovigo.

Tra le strutture pubbliche presenti nel comune, ospedale, scuole dell'obbligo, istituti superiori, impianti sportivi, etc., si evidenzia, in particolare, la presenza di una sede staccata dell'Università degli Studi di Padova (corso di studi in Biologia Marina).

1.1 Descrizione Immobile

L'area oggetto di valutazione è situata nel Comune di Chioggia in località Ca' Lino, in zona periferica compresa tra il fiume Brenta, l'Adriatico, il fiume Adige e la S.S. Romea, più precisamente presso la sponda destra alla foce del fiume Brenta, nelle vicinanze dell'arenile. Tale zona, utilizzata ai fini agricoli, include un piccolo nucleo residenziale (centro abitato di Ca' Lino) e una fascia di territorio ad est comprendente la spiaggia di Isola del Bacucco, immobili e strutture destinate alle attività ricettive e turistiche nonché edifici a destinazione residenziale.

Il terreno oggetto di valutazione è facilmente raggiungibile percorrendo la S.S. Romea fino al ponte sul fiume Brenta, seguendo poi via Lungo Brenta, che costeggia il fiume sulla riva destra.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

Oggetto di valutazione è un'area composta da due particelle tra loro non confinanti, identificate al Catasto Terreni nel Comune di Chioggia foglio 57 particelle 473 e 475, separate da una fascia di terreno, particella 474, parte di via Lungo Brenta.

La particella 473 ha forma pressoché trapezoidale con i lati maggiori ortogonali alla sponda del fiume Brenta, presenta giacitura prevalentemente piana e terreno sabbioso, con piano campagna a circa 0,1 m sul livello del mare.

La particella 475 è una striscia di terreno compresa tra il fiume Brenta e la strada carrabile via Lungo Brenta, che la separa dalla particella 473.

Dette particelle, così come i terreni circostanti, risentono del fenomeno denominato "cuneo salino", derivante dalla risalita dell'acqua dell'Adriatico lungo i fiumi nei periodi di limitato apporto d'acqua da parte di quest'ultimi, che rende di fatto i terreni scarsamente produttivi e quindi poco appetibili per un loro eventuale utilizzo agricolo.

Il terreno attualmente risulta incolto e infestato da vegetazione spontanea e parzialmente a canneto.

In sede di sopralluogo è stata accertata la presenza della Centrale di Sollevamento Fognature - Bacino di Chioggia n. DS08, realizzata da Veritas (vedi allegati 4 e 11) esternamente alle particelle oggetto di stima. La centrale risulterebbe realizzata sull'alveo del Canale Adigetto attualmente tombinato. Con la tombinatura del Canale Adigetto, lo stato dei luoghi si è modificato rispetto all'attuale rappresentazione cartografica al Catasto Terreni.

1.2 Identificazione catastale

L'area oggetto di valutazione deriva dall'originaria particella 34 del foglio 57 del Comune di Chioggia, pervenuta in proprietà in data 07/06/1996 (atto Repertorio 692 – Notaio Rotondo - Sede Chioggia).

L'originaria particella 34, avente superficie complessiva di 48.880 m², con Denuncia di Frazionamento prot. n. VE0081913 presentata in data 20/04/2009 è stata suddivisa nelle particelle 473, 474 e 475.

Detto frazionamento consegue dalla procedura di espropriazione della particella 474, avente una superficie di 3.290 m², effettuata dal consorzio Venezia Nuova per l'esecuzione di opere di ricalibratura dell'argine destro del fiume Brenta.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

Pertanto, i beni oggetto di valutazione, risultano catastalmente così identificati nel comune di Chioggia:

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie m²	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
57	473	-	Incolto Produttivo	2	43.636	€ 36,06	€ 9,01
57	475	-	Incolto Produttivo	2	1.954	€ 1,61	€ 0,40
				Superficie Totale	45.590		

intestati a:

- ISTITUTO PER ANZIANI Sede in CHIOGGIA (VE) – Proprietà per 1/1.

1.3 Determinazione della consistenza

Ai fini della seguente relazione, sarà considerata la superficie censuaria agli atti di questo Ufficio relativa alle particelle 473 e 475 che risulta complessivamente pari a 45.590 m².

2 Descrizione tecnico-legale del bene

2.1 Quadro normativo vigente

In assenza di specifica documentazione, i terreni, ai fini della presente valutazione, saranno considerati liberi da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e per regolarizzazioni amministrative (urbanistiche/edilizie/catastali).

2.2 Descrizione urbanistica

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente - Variante al P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 18/08/2021 - i terreni in oggetto ricadono all'interno della perimetrazione della Z.T.O. D3.2 "Zona per attività sportive e ricreative all'aria aperta".

Per quanto riguarda i terreni oggetto di valutazione, si fa riferimento alle previsioni delle "Schede Tecniche di Attuazione Progetti Speciali e Progetti Norma" allegate alla

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upt.venezia@agenziaentrate.it

Variante Generale ed in particolare alle "Schede Tecniche di Attuazione Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde".

La scheda Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde, individua tre comparti che costituiscono ambito unitario minimo di intervento convenzionati: Comparto A - Servizi alla nautica; Comparto B – Darsena; Comparto C – Campo da Golf.

L'area oggetto di stima è compresa all'interno del Comparto A – Servizi alla nautica, le cui modalità di attuazione prevedono il rilascio del Permesso di costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'art. 63 della LR 61/85.

Le convenzioni relative ai comparti A e B devono garantire, nel tratto compreso entro i rispettivi ambiti, la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto, con le modalità indicate nell'articolo 34 "Riapertura del Canale Adigetto" delle NTA della VPRG. Il comparto B deve garantire la riapertura del suddetto Canale anche nel tratto compreso tra i due comparti (Comparto A e Comparto B). Le convenzioni relative ai comparti B e C devono garantire la realizzazione delle previsioni relative alle connessioni viabilistiche.

Si riportano di seguito le carature e le prescrizioni previste per il Comparto A:

COMPARTO A – SERVIZI ALLA NAUTICA (ambito in cui ricadono i terreni oggetto di richiesta di valutazione)

AMBITO MQ	146.847 m²
STANDARD	
PARCHEGGIO	6.811 m²
STRUTTURE DI SUPPORTO	
Yachting club, servizi	1.500 m² (superficie lorda di pavimento)
Officine e rimessaggio	8.160 m² (superficie coperta)
h.max	10 m

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Tetti prevalentemente a falde con pendenza compresa tra il 25% - 35% e manto di copertura in coppi.

Saranno ammesse maggiori altezze per comprovate esigenze tecniche funzionali.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

In particolare la convenzioni dovrà garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto nel tratto compreso entro l'ambito del Comparto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le piantumazioni nelle aree verdi e nei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona.

Il progetto delle opere di sistemazione esterne, dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde.

I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili.

L'intervento è subordinato alla redazione di adeguato studio idraulico e alla approvazione degli organismi competenti.

Lo studio idraulico potrà indicare eventuali giustificate modifiche alla perimetrazione delle zone destinate a parcheggio, rimessaggio, ambito edificatorio e riapertura del canale Adigetto nel rispetto del dimensionamento indicato nella scheda.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Processo di valutazione

3.1 Criteri e metodologia estimativa

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, di un terreno situato in località Ca' Lino ed identificato al Catasto Terreni nel Comune di Chioggia foglio 57 particelle 473 e 475, in previsione di una futura alienazione da effettuarsi con procedura d'asta pubblica.

3.3 Analisi del mercato immobiliare

3.3.1 Analisi del mercato immobiliare Fondiario

L'Agenzia delle Entrate con la pubblicazione "Terreni – Statistiche IV trimestre 2022" fornisce una serie di informazioni sulle dinamiche, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario (terreni agricoli, terreni edificabili), la sua dinamica e la sua articolazione territoriale a livello di aree geografiche aggregate: Nord-Ovest, Nord-Est, Centro, Sud e Isole. La fonte dei dati elaborati è la "base dati compravendite immobiliari", costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto.

La serie storica dei dati trimestrali (periodo dal 2011 al 2022) relativi alle compravendite dei terreni, dopo la caduta significativa degli scambi rilevata nel secondo e terzo trimestre del 2020 (periodo pandemico), ha registrato il suo pronto riassorbimento già dalla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza anche nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel secondo semestre dello stesso anno.

A livello nazionale, per quanto riguarda i terreni edificabili, si registra nel IV trimestre del 2022, un incremento delle superfici scambiate rispetto all'omologo trimestre del 2021, pari al + 13,4%. Nella macroarea Nord-Est in controtendenza al dato nazionale, nel IV trimestre, si segnala un valore negativo pari a – 13,7%.

In tutte le macroaree territoriali gli atti relativi ad acquisti di terreni edificabili da parte di persone non fisiche presentano superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche.

3.3.2 Indicatori di Mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, non valorizza i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

3.4 Metodologia estimativa adottata

Dall'analisi del mercato immobiliare, considerato lo stato attuale dei terreni oggetto di compravendita e quanto previsto dagli strumenti urbanistici (Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde), è emersa una totale assenza di idonei elementi di confronto, tale da impedire sia l'utilizzo del procedimento comparativo diretto che quello per capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia le "Schede Tecniche di Attuazione Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde" relativamente al "Comparto A - Servizi alla nautica" (comparto dove sono inseriti i terreni oggetto di richiesta di valutazione) consentono di ipotizzare una trasformazione in beni che rientrano in un segmento di mercato sufficientemente dinamico. Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero "Comparto A" sarà determinato tramite il procedimento basato sul valore di trasformazione.

Il valore così determinato, sarà diviso per la superficie dell'intero "Comparto A" (1.654.487,00 m²) in modo da definire il suo più probabile valore di mercato unitario (€/m²). Di conseguenza, si procederà a determinare il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di valutazione, moltiplicando il valore unitario relativo al "Comparto A" per la superficie catastale complessiva dei terreni (particelle 473 e 475 - 45.590,00 m²).

3.5 Determinazione Valore di Mercato tramite il procedimento del Valore di Trasformazione

3.5.1 Esposizione del procedimento

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione del prodotto realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- definizione del prodotto edilizio da realizzare;

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

3.5.2 Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$V_T = V_M/q^n – (K+U_p)/q^n$

dove:

- V_T= valore di mercato del bene da trasformare;
- V_M=valore di mercato del bene trasformato;
- K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;
- U_p= utile del promotore;
- q=(1+r) fattore di attualizzazione;
- r= saggio di attualizzazione;
- n= durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$V_T = V_M/q^n – \{[(C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P\}/q^n$

nella quale:

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

<table>
<tr><td>V_T</td><td colspan="4">Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>V_M</td><td colspan="4">Valore di mercato del prodotto della trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{SC}</td><td>Costo di trasformazione superfici coperte</td><td colspan="2" rowspan="2">C_{TT}
Costo tecnico di trasformazione o costi diretti</td><td rowspan="11">K
Costo Totale di trasformazione</td></tr>
<tr><td>C_{SE}</td><td>Costo di trasformazione delle superfici esterne</td></tr>
<tr><td>O_{UPS}</td><td>Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria</td><td rowspan="2">O_U
Oneri di urbanizzazione</td><td rowspan="5">C_{IT}
Costi indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{CC}</td><td>Contributi concessori sul costo di costruzione</td></tr>
<tr><td>O_P</td><td>Onorari professionali</td><td rowspan="3">C_G
Costi di gestione dell'operazione</td></tr>
<tr><td>S_G</td><td>Spese generali</td></tr>
<tr><td>S_C</td><td>Spese di commercializzazione</td></tr>
<tr><td>O_{FT}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{IA}</td><td colspan="3">Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>O_{FA}</td><td colspan="3">Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione</td></tr>
<tr><td>U_p</td><td colspan="4">Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione</td></tr>
</table>

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T.

Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a t x V_T (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a f x V_T (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione

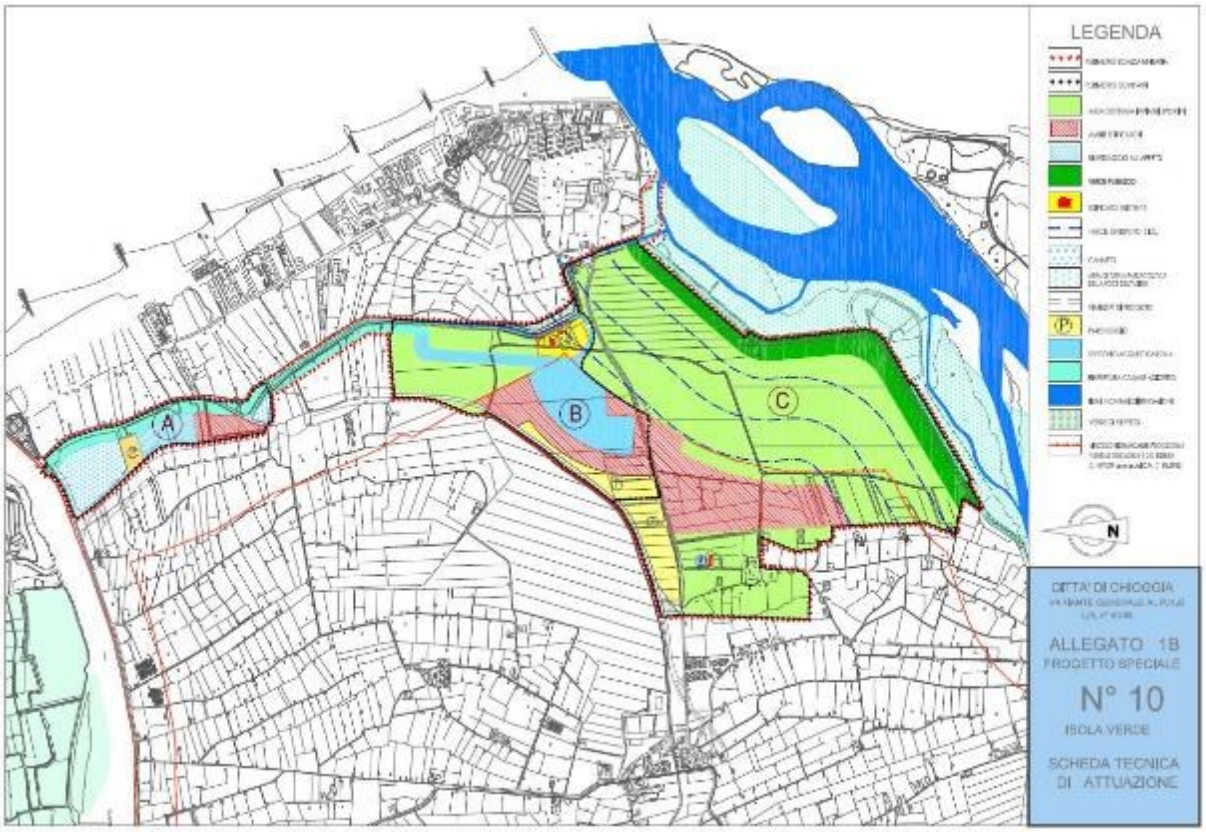
(V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \Sigma_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

3.5.3 Prodotto edilizio da realizzare – Consistenza

Per quanto riguarda il prodotto edilizio da realizzare, in mancanza di un dettagliato progetto di trasformazione edilizia, si farà riferimento ai dati di consistenza, alle prescrizioni ed alle previsioni urbanistiche indicate nell'elaborato grafico e nella Scheda Tecnica di Attuazione "Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde" relativamente al "Comparto A – Servizi alla nautica" che si riportano di seguito:

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



- Ambito 146.847 m²
- Parcheggi 6.811 m²
- Yachting club, servizi 1.500 m² (superficie lorda di pavimento)
- Officine e rimessaggio 8.160 m² (superficie coperta)
- h.max 10 m

Relativamente alla prescritta riapertura del "Canale Adigetto" l'art. 34 "Riapertura corsi d'acqua" delle N.T.A. della V.P.R.G., prevede:

Sezione del Canale

- Max ml.20,00 in corrispondenza a possibili punti di attracco natanti;
- sponde realizzate in palificata di legno con tecniche di ingegneria naturalistica;
- il tracciato potrà subire lievi modificazioni conseguenti allo studio idraulico esecutivo e la sezione può essere allargata per garantire la sicurezza e la funzionalità della navigazione e per giustificate e comprovate esigenze tecniche.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Profondità del Canale

- Atta ad accogliere natanti a vela con chiglia.

Successivamente si è proceduto:

1. a calcolare la superficie ed il volume del "Canale Adigetto" relativamente al "Comparto A" in base ai seguenti dati:
   - Lunghezza (misurata graficamente sul sito google maps) 930,00 m;
   - Profondità ipotizzata (per natanti a vela con chiglia) 4,00 m;
   - Larghezza canale 20,00 m;
   - Superficie totale canale (930,00 m x 20,00 m) 18.600,00 m²;
   - Volume totale canale (930,00 m x 20,00 m x 4,00 m) 74.400,00 m³.
2. A definire il prodotto edilizio realizzabile:
   - superficie lorda relativa alla porzione da adibire a Yachting club e servizi = 1.500,00 m², ipotizzata realizzata su due piani fuori terra;
   - superficie lorda relativa alla porzione da adibire a Officine e rimessaggio = 8.160,00 m²;
   - completa la consistenza immobiliare commerciale, l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati, data dalla differenza tra la superficie relativa all'intero "Comparto A", pari a 146.847,00 m², la superficie coperta della struttura adibita ad Officine e rimessaggio, pari a 8.160,00 m² e la superficie di sedime della struttura adibita a Yachting club e servizi, pari a 750,00 m² (1.500,00 m² / 2 piani):
     146.847,00 m² - (8.160,00 m² + 750,00 m²) = 137.937,00 m²

Si riassume nella seguente tabella il calcolo della superficie totale commerciale del prodotto edilizio realizzabile:

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Fabbricato	Superficie (m^2)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie (m^2)
Officine e rimessaggio	8.160	1,00	8.160,00
Yachting club e servizi	1.500	1,00	1.500,00
Scoperto esclusivo	137.937	0,10	13.793,70
superficie totale ragguagliata (arrotondata)			**23.454,00**

Il calcolo della superficie lorda commerciale del prodotto edilizio realizzabile è stata determinata secondo le istruzioni fornite dal MOSI (Manuale Operativo Stime Immobiliari) realizzato dalla "Direzione Centrale SEOMI di questa Agenzia che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel DPR 138/98, colmando alcuni "vuoti" non esaustivamente espressi nello stesso DPR.

3.5.4 Descrizione dell'intervento di trasformazione

Il criterio di stima del valore di trasformazione, si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

L'ipotesi progettuale di trasformazione urbanistico/edilizia da considerare sarà quella tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario.

Considerato quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, si ritiene di ipotizzare la trasformazione in un'immobile costituito da un corpo di fabbrica a destinazione produttiva con annesso blocco uffici e servizi distribuito su due piani.

3.5.5 Tempistica dell'operazione immobiliare

Considerata la tipologia e le dimensioni dell'intervento da eseguire, si ipotizza, nell'ordinarietà del mercato, la presenza di un committente che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari alla realizzazione dell'opera.

Per la tempistica relativa all'intera operazione immobiliare, ipotizzata come detto la presenza di un committente, che di fatto azzera i tempi relativi alla commercializzazione,

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto delle dimensioni e del tipo di intervento di trasformazione ipotizzato, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata in 42 mesi, secondo le fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	**Momento Iniziale**	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	18
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	24
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	42

3.5.6 Determinazione del valore del bene trasformato

Il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione e quello che il bene in stima sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

Di conseguenza il procedimento da adottare per la stima del bene trasformato sarà di tipo diretto.

Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

3.5.7 Determinazione Valore di Mercato del bene trasformato tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach

Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene oggetto di stima, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di recenti atti di trasferimento di diritti reali;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare (fabbricato da realizzare); si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Analisi del mercato immobiliare

Con il Rapporto Immobiliare 2022 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è stata fornita una panoramica del mercato nazionale degli immobili non residenziali. In tale Rapporto sono stati pubblicati i risultati dell'analisi dei mercati

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

immobiliari relativamente alla tipologia uffici, negozi e capannoni, in termini di volumi di compravendite realizzate nel 2021, di intensità di mercato e livello delle quotazioni immobiliari medie per regione, area territoriale e nelle maggiori città italiane.

Questa edizione, non effettua, rispetto alle precedenti, solo un confronto tra il 2021 ed il 2020, essendo stato quest'ultimo segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia.

Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quale modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020. Per quanto riguarda le unità immobiliari riconducibile al settore produttivo (principalmente cat. D/1 e D/7), nell'Area geografica Nord Est (Emilia Romagna, Veneto e Friuli Venezia Giulia), nel 2021 il Veneto è la regione che presenta il maggior numero di stock immobiliare (n. 97.130) e, rappresenta il 12,1% dello stock complessivo a livello nazionale, secondo solo alla Lombardia (19,8%).

Analisi del segmento immobiliare

È stata condotta un'approfondita analisi sull'andamento del segmento di mercato di immobili con caratteristiche simili al fabbricato realizzabile (destinazione produttiva con annesso blocco uffici). La ricerca dei dati di mercato è stata svolta con riferimento all'intero ambito comunale di Chioggia e, al fine di poter disporre di dati in comparazione sufficienti, attendibili ed il più omogenei possibile tra loro, con particolare riferimento alla consistenza, è stata estesa all'intero ambito Provinciale.

Indicatore di mercato

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, non valorizza nella zona OMI - R1 Zona Rurale e Località, all'interno della quale è compreso l'immobile oggetto di valutazione e più in generale per l'intero territorio comunale, il segmento immobiliare "Produttivo". Pertanto, nel caso in esame, non si procede con il test di ammissibilità.

Beni di confronto (comparables) selezionati

Con riguardo alle considerazioni finora espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

Si è proceduto all'individuazione di un adeguato campione di unità comparabili (n. 4) a destinazione "Produttiva", che sono state oggetto di recente compravendita e di cui sono quindi noti i relativi prezzi e che, presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle dell'unità "tipo" ipotizzata realizzabile nell'ambito in argomento.

Di seguito si elencano le principali informazioni inerenti i comparables selezionati:

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 10472 – notaio: Giovanni Ricci – Sede: Milano (MI)
Data dell'atto:		23/12/2019
Prezzo (€):		6.207.000,00
Comune:		Scorzè
Zona OMI:		E1 – Zona Industriale Gardigiano
Indirizzo	**Toponimo**	Via Falcone Borsellino
	Numero civico	24
Dati catastali	**Foglio**	24
	Particella	958
	Subalterni	1, 3, 4, 5, 9 e 10
	Categoria	Varie (D/8, D/1, A/10)
Superficie ragguagliata:		8844,00* m²
Osservazioni	**livello della tipologia costruttiva**	ordinario
	dotazione impiantistica	elevata
	accessibilità e collegamenti viari	ottima
	dotazione area scoperta	scarsa
	altezza	ordinaria
	stato manutentivo	ottimo
Ulteriori informazioni:	Immobile composto da più unità immobiliari suddiviso in magazzini di complessivi 6.219 m² (altezza interna 7,60-7,75 m), uffici e servizi di complessivi 1.640 m² distribuiti su due piani collegati tra loro da più scale interne e da locali tecnici, completano la consistenza dell'immobile una piccola terrazza, le pensiline aggettanti ed un'area scoperta di pertinenza di complessivi 7.986 m². L'immobile è ubicato nella zona artigianale-produttiva della frazione di Gardigiano, adiacente alla S.P. 39 (Moglianese), a circa 6 Km dalla barriera autostradale di Martellago-Scorzè. Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Scorzè e precisamente: - Permesso di Costruire n. 9940 del 02/07/2010; - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) prot. 29540 del 28/12/2010; - Permesso di Costruire n. 10068 del 31/05/2011; - Permesso di Costruire n. 9940/1 VAR del 24/10/2011; - S.C.I.A. n. 1241 del 18/01/2012; - Permesso di Costruire n. 10138 del 14/08/2012; - S.C.I.A. n. 19577 del 30/08/2012; - S.C.I.A. n. 22218 del 26/09/2012; - Certificato di Agibilità n. 9940/DIA/2VAR del 09/06/2011; - Certificato di Agibilità n. 9940/1VAR del 22/11/2012; - Convenzione Urbanistica del 15/06/2009 rep. n. 24059/12662 a rogito del Notaio Alberto Gasparotti e sua integrazione e modifica del 06/06/2011 rep. n. 26225/14321 a rogito Notaio Alberto Gasparotti. Il livello della tipologia costruttiva è di tipo ordinario, mentre, considerata la recente edificazione si considera "ottimo" lo stato manutentivo complessivo.	

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 2685 – notaio: Giovanna Giopato – Sede: Treviso (TV)
Data dell'atto:		07/04/2020
Prezzo (€):		3.200.000,00
Comune:		Noventa di Piave
Zona OMI:		E2 – Zona Artigianale
Indirizzo	**Toponimo**	Via Volta
	Numero civico	49
Dati catastali	**Foglio**	13
	Particella	350
	Subalterni	1
	Categoria	D/1
Superficie ragguagliata:		9.866,00* m²
Osservazioni	**livello della tipologia costruttiva**	ordinario
	dotazione impiantistica	carente
	accessibilità e collegamenti viari	ottima
	dotazione area scoperta	scarsa
	altezza	ordinaria
	stato manutentivo	normale
Ulteriori informazioni:	L'edificio è composto da una zona produzione di 8.565 m² con altezza interna pari a 7,00 m, da più zone uffici e servizi di complessivi 515 m² suddivise su due piani collegati tra loro da scale interne e da locali tecnici, completa la consistenza dell'immobile un'area scoperta esclusiva di 7.646 m². L'immobile è ubicato nella zona produttiva del comune di Noventa di Piave, a circa 2 Km dalla barriera autostradale di San Donà-Noventa. Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Noventa di Piave e precisamente: - Concessione Edilizia n. 95 del 22 gennaio 2003; - Permesso di costruire in sanatoria – variante n. 60 del 29 luglio 2004; - D.I.A. prot. n. 12972 del5 agosto 2004; - Certificato di agibilità rilasciato in data 6 agosto 2004 al n. 95/2002; - Permesso di costruire in sanatoria n. 78 del 21 ottobre 2004. Il livello della tipologia costruttiva è di tipo ordinario, mentre, considerata l'epoca di costruzione si considera "normale" lo stato manutentivo complessivo.	

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 37491 – notaio: Anna Bianchini – Sede: San Donà di Piave (VE)
Data dell'atto:		23/07/2019
Prezzo (€):		2.000.000,00
Comune:		Noventa di Piave
Zona OMI:		E2 – Zona Artigianale
Indirizzo	**Toponimo**	Via Maiorana
	Numero civico	2/A
Dati catastali	**Foglio**	4
	Particella	183
	Subalterni	3 e 4
	Categoria	D/8
Superficie ragguagliata:		5.380,00* m²
Osservazioni	**livello della tipologia costruttiva**	ordinario
	dotazione impiantistica	normale
	accessibilità e collegamenti viari	ottima
	dotazione area scoperta	scarsa
	altezza	ordinaria
	stato manutentivo	normale
Ulteriori informazioni:		Immobile composto da due unità immobiliari suddiviso in magazzini di complessivi 4.161 m² con altezza interna pari a 7,00 m), uffici e servizi di complessivi 512 m² suddivisi su due piani collegati tra loro da scala interna e da locali tecnici, completano la consistenza dell'immobile, alcune tettoie ed un'area scoperta di complessivi 6.742 m². L'immobile è ubicato nella zona produttiva del comune di Noventa di Piave, a circa 2 Km dalla barriera autostradale di San Donà-Noventa. Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Noventa di Piave e precisamente: - Concessione Edilizia n. 54/95 del 5/10/1995 e variante prot. 5086 del 24/04/1996; - Agibilità n. 54/95 del 06/09/2001, prot. n. 5371/12817; - Concessione Edilizia n. 27/97 del 16/06/1997 prot. n. 7887 (riferimento C.E. 54/95); - Pratica e variante n. 67/1998 del 13 e 23 ottobre 1998 prot. n. 12978; - Agibilità n. 27/97 del 06/08/2001 prot. n. 4623/11450; - Concessione Edilizia n. 73/2001 del 06/08/2001 prot. n. 8425/1453; - Variante n. 20 del 19/03/2002 n. 20 prot. n. 3750; - Agibilità n. 73/01 del 21/10/2003 prot. n. 16588/15320; - Permesso di costruire in sanatoria alla Concessione Edilizia n. 20/2002 del 19/03/2002, n. 20/2013 del 07/06/2013 prot. n. 7462; - Agibilità n. 20/13 del 11/09/2013 prot. n. 10518/11770. Considerata l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo complessivo sarà assunto normale". Il livello della tipologia costruttiva è di tipo ordinario, mentre, considerata l'epoca di costruzione si considera "normale" lo stato manutentivo complessivo.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 7227 – notaio: Dario Restuccia – Sede: Milano (MI)
Data dell'atto:		10/02/2021
Prezzo (€):		5.300.000,00
Comune:		Annone Veneto
Zona OMI:		D2 – Zona Industriale Postumia Nord
Indirizzo	**Toponimo**	Via Sandro Pertini
	Numero civico	14
Dati catastali	**Foglio**	1
	Particella	753
	Subalterni	3, 7, 8, 9, 10 e 11
	Categoria	Varie (D/1 e D/7)
Superficie ragguagliata:		17.937,00* m²
Osservazioni	**livello della tipologia costruttiva**	ordinario
	dotazione impiantistica	normale
	accessibilità e collegamenti viari	normale
	dotazione area scoperta	normale
	altezza	ordinaria
	stato manutentivo	normale
Ulteriori informazioni:	Immobile composto da più unità immobiliari suddiviso in ampia area deposito di complessivi 13.131 m² (altezza interna 7,50 m), uffici e servizi di complessivi 1.813 m² distribuiti su due piani collegati tra loro da più scale interne e da locali tecnici, completano la consistenza dell'immobile le pensiline aggettanti ed un'area scoperta di pertinenza di complessivi 27.053 m². L'immobile è ubicato nella zona artigianale/produttiva di Annone Veneto, ottimamente accessibile tramite la viabilità di collegamento alla vicina S.R. 53 (Postumia). I caselli autostradali di riferimento sono quelli di Portogruaro e San Stino di Livenza, posti, rispettivamente a circa 14 e 10 km dall'immobile. Dalla lettura dell'atto di compravendita si rileva che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Annone Veneto e precisamente: EDIFICIO - Concessione n. 4/96/Generale del 09/05/1996 – Progetto generale relativo alla costruzione di fabbricati industriali e artigianali nella lottizzazione denominata Postumia Nord; - Concessione Edilizia n. 4/96/1 del 13/05/1996 – Costruzione di fabbricato industriale relativo al 1° stralcio; - D.I.A. 36-97 del 21/02/1997 – Costruzione di nuova recinzione (Fabbricato "A"); - D.I.A. 36-97 del 21/02/1997 – Variante in corso d'opera alla C.E. n. 4/96; - D.I.A. 55-97 del 30/05/1997 – Variante in corso d'opera alla C.E. n. 4/96; - D.I.A. 56-97 del 03/06/1997 – Variante in corso d'opera alla C.E. n. 4/96; - Certificato di Agibilità 4/96/1 – fabbricato "A" – prot. n. 4597 del 30/06/1997; - D.I.A. del 04/03/2002 – Opere di adeguamento del fabbricato; - Permesso di Costruire in sanatoria n. 02/13 del 30/05/2013 – Opere interne ed esterne a fabbricato produttivo – fabbricato "A"; - C.I.L.A. prot.n. 280810 del 23/11/2018 – Lavori di modificazione interna; - S.C.I.A. prot. n. 159260 del 03/06/2019 – Lavori di costruzione di serbatoio e locale tecnico per impianto antincendio. CABINA ELETTRICA - Concessione Edilizia n. 127/96 del 25/02/1997 – Costruzione di una cabina elettrica comparto D1/1; - Concessione Edilizia n. 127/96/A del 03/06/1997 – Variante 1^ alla C.E. 127/96 del 25/02/1997; - Agibilità prot. 4282 del 11/06/1997. Il livello della tipologia costruttiva è di tipo ordinario, mentre, considerata l'epoca di costruzione si considera "normale" lo stato manutentivo complessivo.	

*N.B: Il calcolo della superficie lorda commerciale delle uu.ii.uu. compravendute è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali agli atti di quest'Ufficio secondo le istruzioni fornite dal MOSI (Manuale Operativo Stime Immobiliari) realizzato dalla "Direzione Centrale SEOMI

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

di questa Agenzia che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel DPR 138/98, colmando alcuni "vuoti" non esaustivamente espressi nello stesso DPR.

Valore di mercato del bene trasformato (VM)

Sulla base dei dati tecnico-economici rilevati attraverso l'indagine di mercato e precedentemente illustrati, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare ipotizzata realizzabile assumendo a riferimento i seguenti fattori:

- livello della tipologia costruttiva: *superiore all'ordinario;*
- dotazione impiantistica: *elevata;*
- accessibilità e collegamenti viari: *normale;*
- dotazione area scoperta: *elevata;*
- altezza: *superiore all'ordinaria;*
- stato manutentivo: *ottimo;*
- superficie ragguagliata: 23.454,00* m².

*N.B: la consistenza dell'unità è stata assunta pari a 23.454,00, m² (vedi paragrafo 3.5.3 Prodotto edilizio da realizzare – Consistenza).

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Caratteristiche		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
consistenza	Superficie ragguagliata	m²
Livello della tipologia costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Con la Caratteristica "Dotazione Impiantistica", si è ritenuto di valorizzare la presenza o meno di una porzione di edificio destinato ad "ufficio" ed il relativo nomenclatore è stato attribuito dal confronto tra le unità immobiliari, in funzione del rapporto percentuale tra la superficie "ufficio" e la superficie "produttiva" destinata alle lavorazioni o allo stoccaggio.

Si riportano di seguito, per ogni immobile in stima (comparabili e oggetto della stima) la rispettiva percentuale d'incidenza data dal rapporto tra la superficie destinata ad ufficio e la superficie produttiva:

- Immobile oggetto di valutazione: sup. Ufficio 1.500 m²/sup. Produttiva 8.660 m² = 18%;
- Comparabile Ca: sup. Ufficio 1.640 m²/sup. Produttiva 6.219 m² = 26%;
- Comparabile Cb: sup. Ufficio 515 m²/sup. Produttiva 8.565 m² = 6%;
- Comparabile Cc: sup. Ufficio 512 m²/sup. Produttiva 4.161 m² = 12%.
- Comparabile Cd: sup. Ufficio 1.813 m²/sup. Produttiva 13.131 m² = 14%;

La scelta del campione omogeneo e significativo, tendente a minimizzare le differenze delle caratteristiche rispetto al subject di stima, non ha permesso di reperire immobili di confronto appartenenti alla stessa classe di superficie. Tuttavia, dalle risultanze emerse dall'indagine di mercato, si è riscontrato che tale circostanza relativamente ai capannoni, che per tipologia costruttiva sono ordinariamente costituiti da più partizioni contigue che consentono, con modesti interventi edilizi funzionali alle esigenze proprie dell'attività che

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upt venezia@agenziaentrate.it

viene svolta, la fusione in unità immobiliari singole o la separazione in più unità immobiliari, non influenza sul valore unitario. Per cui la differenza di superficie tra Comparables e Subject, opportunamente omogeneizzata, non influisce sulla determinazione del valore finale.

Tabella - Immobili in comparazione

Nella Tabella "Immobili in comparazione", sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

CARATTERISTICA			TABELLA - IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA
			comparable C_a	*comparable* C_b	*comparable* C_c	*comparable* C_d	*subject S*
fonte del dato			atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo - offerta - valore		€	6.207.000,00	3.200.000,00	2.000.000,00	5.300.000,00	
contrattazione		%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo		€	6.207.000,00	3.200.000,00	2.000.000,00	5.300.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore			2° semestre 2019	1° semestre 2020	2° semestre 2018	1° semestre 2021	1° semestre 2023
zona OMI		Comune	Scorzè	Noventa di Piave	Noventa di Piave	Annone Veneto	Chioggia
		sigla	E1	E2	E2	D2	R1
		denominazione	Zona Industriale Gardigiano	Zona Artigianale	Zona Artigianale	Zona industriale Postumia Nord	Zona Rurale e Località
indirizzo o zona			via Falcone e Borsellino, 24	via Volta, 49	via Maiorana 2/A	via Pertini, 14	
dati catastali		foglio	24	13	4	1	57
		particella	958	350	183	753	473 e 475
		subalterno	1, 3, 4, 5, 9 e 10	1	3 e 4	3, 7, 8, 9, 10 e 11	
Come previsto dal MOSI (Manuale Operativo Stime Immobiliari) Criteri e calcolo delle consistenze "Capannoni"	superficie dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali		6.219,0	8.565	4.161	13.131	8.160
	Uffici e servizi		1.640,0	515	512	1.813	1.500
	superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali comunicanti		238,0			214	
	superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali non comunicanti		94,0	84	102	225	
	balconi, terrazze e simili		434,0		68	1.240	
	area scoperta		7.986,0	7.646	6.742	27.053	137.937
	totale superfici ragguagliate		8.844	9.866	5.380	17.937	23.454
livello della tipologia costruttiva			ordinario	ordinario	ordinario	ordinario	superiore all'ordinario
dotazione impiantistica			elevata	carente	normale	normale	elevata
accessibilità e collegamenti viari			ottima	ottima	ottima	normale	normale
dotazione area scoperta			scarsa	scarsa	scarsa	normale	elevata
altezza			ordinaria	ordinaria	ordinaria	ordinaria	superiore all'ordinaria
stato manutentivo			ottimo	normale	normale	normale	ottimo

Tabella - Dati

Nella Tabella "Dati", sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					TABELLA - DATI				IMMOBILE IN STIMA subject S
					comparable C_a Scorzè Falcone e Borsellino, 2	comparable C_b Noventa di Piave via Volta, 49	comparable C_c Noventa di Piave via Maiorana 2/A	comparable Cd Annone Veneto via Pertini, 14	Chioggia 0
ambito	n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
unità immobiliare	C_1	livello della tipologia costruttiva	inferiore all'ordinario	0	1	1	1	1	2
			ordinario	1					
			superiore all'ordinario	2					
	C_2	dotazione impiantistica	carente	0	2	0	1	1	2
			normale	1					
			elevata	2					
	C_3	accessibilità e collegamenti viari	scadente	0	2	2	2	1	1
			normale	1					
			ottima	2					
	C_4	consistenza	superficie ragguagliata	m²	8.844	9.866	5.380	17.937	23.454
	C_5	dotazione area scoperta	scarsa	0	0	0	0	1	2
			normale	1					
			elevata	2					
	C_6	altezza	inferiore all'ordinaria	0	1	1	1	1	2
			ordinaria	1					
			superiore all'ordinaria	2					
	C_7	stato manutentivo	scadente	0	2	1	1	1	2
			normale	1					
			ottimo	2					

Tabella - Prezzi impliciti

Nella Tabella "Prezzi impliciti", sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Nell'individuare i prezzi impliciti da attribuire, si è fatto riferimento ai costi e alle percentuali utilizzate in precedenti stime redatte da quest'Ufficio, opportunamente adeguate per il caso specifico, in ragione del contesto di riferimento e della specificità dell'oggetto di stima.

CARATTERISTICHE			TABELLA - PREZZI IMPLICITI						
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	comparable C_a Scorzè Falcone e Borsellino, 2	comparable C_b Noventa di Piave via Volta, 49	comparable C_c Noventa di Piave via Maiorana 2/A	comparable Cd Annone Veneto via Pertini, 14
unità immobiliare	C_1	livello della tipologia costruttiva	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,05	310.350,00	160.000,00	100.000,00	265.000,00
	C_2	dotazione impiantitica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,10	620.700,00	320.000,00	200.000,00	530.000,00
	C_3	accessibilità e collegamenti viari	$Kc_3 \times P_{Ci}$	€	0,10	620.700,00	320.000,00	200.000,00	530.000,00
	C_4	consistenza ragguagliata	$Kc_{4.1} \times p_{min}$	€/mq	1,00	295,48	295,48	295,48	295,48
	C_5	dotazione area scoperta	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,10	620.700,00	320.000,00	200.000,00	530.000,00
	C_6	altezza	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,05	310.350,00	160.000,00	100.000,00	265.000,00
	C_7	stato manutentivo	$Kc_8 \times S_S$	€	300,00	7.036.200,00	7.036.200,00	7.036.200,00	7.036.200,00

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Tabella - Valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "Valutazioni e sintesi valutative", si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: Pcorretto = Pci + ΣΔPi.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

CARATTERISTICHE			TABELLA - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA								IMMOBILE IN STIMA	
			comparabile C_a **Scorzè** *via Falcone e Borsellino, 24*		*comparabile C_b* **Noventa di Piave** *via Volta, 49*		*comparabile C_c* **Noventa di Piave** *via Maiorana 2/A*		*comparabile Cd* **Annone Veneto** *via Pertini, 14*		***subject S*** *0*	
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi ($S-C_a$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_b$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_c$)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi ($S-C_e$)	correzioni prezzo ΔP_i		
unità immobiliare	c_1	livello della tipologia costruttiva	1	310.350,00	1	160.000,00	1	100.000,00	1	265.000,00		
	c_2	dotazione impiantistica	0	0,00	2	640.000,00	1	200.000,00	1	530.000,00		
	c_3	accessibilità e collegamenti viari	-1	-620.700,00	-1	-320.000,00	-1	-200.000,00	0	0,00		
	c_4	consistenza ragguagliata	14.610,0	4.316.942,63	13.588,0	4.014.963,48	18.074,0	5.340.480,57	5.517,0	1.630.155,54		
	c_5	dotazione area scoperta	2	1.241.400,00	2	640.000,00	2	400.000,00	1,0	530.000,00		
	c_6	altezza	1	310.350,00	1	160.000,00	1	100.000,00	1	265.000,00		
	c_7	stato manutentivo	0	0,00	1	7.036.200,00	1	7.036.200,00	1	7.036.200,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	5.558.342,63	$\sum \Delta P_i$	12.331.163,48	$\sum \Delta P_i$	12.976.680,57	$\sum \Delta P_i$	10.256.355,54		
		prezzo corretto iniziale	P'_{Ca}	6.207.000,00	P'_{Cb}	3.200.000,00	P'_{Cc}	2.000.000,00	P'_{Cd}	5.300.000,00	P_S	15.354.733,20
		prezzo corretto finale	$P'_{Ca} + \sum \Delta P_i$	11.765.342,63	$P'_{Cb} + \sum \Delta P_i$	15.531.163,48	$P'_{Cc} + \sum \Delta P_i$	14.976.680,57	$P'_{Cd} + \sum \Delta P_i$	15.556.355,54		
		prezzo unitario corretto finale	p'_{Ca}	501,63	p'_{Cb}	662,20	p'_{Cc}	638,56	p'_{Cd}	663,27	p_S	654,67
		scostamento percentuale	Δ %	-18,6%	Δ %	7,4%	Δ %	3,6%	Δ %	7,6%		

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

3.5.8 Determinazione del più probabile Valore di Trasformazione

Costo della trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Ordinariamente, il costo tecnico di costruzione, è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI});
- costo di costruzione delle superfici coperte (C_{SC});
- costo di sistemazione delle aree esterne e realizzazione parcheggio (C_{SE}).

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

In generale, in assenza di una progettazione di dettaglio alla quale fare riferimento (progettazione esecutiva), i costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario che sarà diverso a seconda del tipo di opera, calcolando la consistenza dell'opera di futura realizzazione e applicando ad essa un costo unitario parametrico.

Nel caso specifico, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive dei fabbricati realizzabili "edificio Produttivo", si è proceduto, al fine della determinazione dei più probabili costi di costruzione/ristrutturazione degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.

Come costi di costruzione di riferimento si assumono quelli pubblicati dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano "Prezzi e Tipologie Edilizie 2019" edito da DEI s.r.l. Tipografia del Genio Civile (ultimo dato disponibile).

Inoltre, considerati i dati disponibili di questo Ufficio, le pubblicazioni del settore immobiliare, le indagini di mercato condotte, ai fini della quantificazione dei costi relativi

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

alle opere di "idoneizzazione" previste per l'area: taglio di vegetazione spontanea arbustiva esistente e realizzazione del canale navigabile, si farà riferimento al Prezzario della Regione Veneto dei Lavori Pubblici (aggiornato all'anno 2022).

Pertanto, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive dei beni da valutare, delle opere di "idoneizzazione" da realizzare, i costi individuati sono i seguenti:

Prezzario della Regione Veneto dei Lavori Pubblici

- Per la determinazione del più probabile costo di idoneizzazione (C_{OI}), si è proceduto a rilevare:
  - disboscamento e decespugliamento (voce I.03.04.00 del prezzario Regione Veneto – allegato 9). Si assume quale parametro economico di riferimento, il costo unitario pari a 1,64 €/m² (costo riferito al 2022).
  - realizzazione canale navigabile scavo a sezione obbligata eseguito a macchina (voce E.02.04.a del prezzario Regione Veneto – allegato 10). Si assume quale parametro economico di riferimento, il costo unitario pari a 9,23 €/m² (costo riferito al 2022).

Prezzi e Tipologie Edilizie 2019" edito da DEI s.r.l.[1]

- Per la determinazione del più probabile Costo di costruzione "a nuovo" delle superfici coperte a destinazione produttiva (C_{SCP}), si è proceduto a rilevare il costo unitario per una tipologia edilizia, quanto più assimilabile a quella oggetto di trasformazione e, nella fattispecie, si è assunta la tipologia "E8 – Complesso Industriale Completo" (con riferimento alla porzione produttiva ed alla porzione uffici e servizi). Si è fatto riferimento, quali parametri economici di riferimento, i costi di costruzione unitari relativi alla summenzionata tipologia edilizia pari a:
  - Capannone/produttiva: 233,00 €/m²;
  - Uffici e servizi: 1.036,00 €/m².

  Detti costi sono riferiti al 31/12/2018 e sono comprensivi delle spese per gli allacciamenti dei servizi (fognature, acqua, gas, energia elettrica, ecc.);

[1] Costo da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

- Per la determinazione del più probabile costo di sistemazione superfici esterne e la realizzazione dei parcheggi (C_{SE}), si è fatto riferimento alle tipologie edilizie quanto più assimilabile all'intervento in esame. Nella fattispecie alla tipologia "E8 – Complesso Industriale Completo" (con riferimento alla porzione opere esterne) e la tipologia "H3 – Parcheggio a raso".

  Si assumono pertanto, quali parametri economici di riferimento, i costi unitari relativi alle summenzionate tipologie pari a:

  - Opere esterne: 37,00 €/m² (E8 – Complesso Industriale Completo);
  - Parcheggio: 50,00 €/m² (H3 – Parcheggio a raso).

Detti costi vengono opportunamente omogeneizzati per renderli meglio confrontabili con il bene oggetto di valutazione in ragione dell'epoca dell'intervento edilizio (aggiornamento temporale), dell'ubicazione e del contesto urbanistico, della consistenza, del livello qualitativo dell'intervento.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

Caratteristiche dell'opera di riferimento									Coefficienti di omogeneizzazione					Valutazione		
Tipologia	Fonte	Oggetto	Luogo	Data	Superficie m²	Volume m³	Tempi mesi	Costo unitario	aggiornamento temporale[2]	Ubicazione e contesto	consistenza	livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario conguagliato	Quantità	**Costo (€)**
Costo opere di idoneizzazione (C_{OI})	Prezziario Regione Veneto	Disboscamento, decespugliamento	Regione Veneto	2022	-	-	-	1,64 €/m²	1	1	1	1	1	1,64 €/m²	146.847,00	240.829,08
		Scavo a sezione obbligata eseguito a macchina	Regione Veneto	2022	-	-	-	9,23 €/m³	1	1	1	1	1	9,23€/m³	74.400,00[3]	686.712,00
Costruzione superfici coperte (C_{SC})	DEI E8	Complesso Industriale completo – Uffici e servizi	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2018	1.680	5.544	12	1.036,00	1,257	1	1	1	1,257	1.302,25	1.500	1.953.375,00
		Complesso Industriale completo - Capannone	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2018	10.389	-	10	233	1,257	1	1	1	1,257	292,88	8.160	2.389.900,80
Sistemazione superfici Esterne (C_{SE})	DEI E8	Complesso Industriale completo – Opere esterne	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2018	18.634	-	12	37	1,257	1	0,9	1	1,131	41,85	66.936,00[4]	2.801.271,60
	DEI H3	Parcheggio a raso	Nord Italia, accessibilità al cantiere normale, terreno pianeggiante	2018	17.300	-	10	50	1.257	1	1,05	1	1,320	66,00	6.811,00	449.526,00
Costo Tecnico di Trasformazione – $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$																**€ 8.521.614,48**

I costi di costruzione sopra indicati, sono comprensivi dei costi dei materiali, manodopera, noli, delle spese generali, degli oneri per la redazione dei Piani Operativi di Sicurezza (P.O.S.) e dell'utile di impresa.

[2] Il coefficiente relativo all'aggiornamento temporale, pari a 1,257, è stato rilevato sulla base delle variazioni annuali dell'indice del costo di costruzione di un capannone industriale stabilito dall'Istituto Centrale di Statistica – Fonte: Sito internet Istat.it - rivalutazione da dicembre 2018 (data di riferimento costo) a dicembre 2022 (ultimo dato ISTAT disponibile).

[3] La volumetria di scavo del canale è stata assunta pari a 74.400,00 m³ (vedi paragrafo 3.5.3 Prodotto edilizio da realizzare – Consistenza).

[4] La superficie delle opere esterne è data della superficie scoperta pari a 137.937,00 m² (vedi paragrafo 3.5.3 Prodotto edilizio da realizzare – Consistenza) alla quale sono state sottratte le superfici del canale (18.600,00 m²), del parcheggio (6.811,00 m²) e delle particelle 473 e 475 destinate a canneto (45.590,00 m²).

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3588 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

I "costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "**Oneri di urbanizzazione**" (O_U) comprendono:

- "**Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**" (O_{UPS}): che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.R.G., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso;
- "**Contributi concessori sul costo di costruzione**" (O_{CC}): che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

Per la determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primari e Secondari, si è fatto riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 09/02/2021 e relativi allegati.

Nella Zona Territoriale Omogenea "D", gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone a destinazione "Turismo" e tipo di attività "Insediamenti produttivi" con un indice fondiario i.f. < 1,5 (rapporto volume realizzabile/superficie comparto "A"), sono rispettivamente di 58,10 €/m² e 41,85 €/m².

Nel caso in esame non si prevede la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria perché si presuppongono a scomputo delle relative opere previste da realizzare (viabilità area verde e parcheggio).

Il contributo sul costo di costruzione, in mancanza di un calcolo dettagliato da effettuarsi con uno specifico computo metrico, viene assunto in percentuale pari al 5% del costo di costruzione, pari a 215,02 €/m², come comunicato per le vie brevi dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia.

Pertanto si quantificano gli oneri concessori in:

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upTvenezia@agenziaentrate.it

O_{ups}: 41,85 €/m² x 9.660,00 m² = € 404.271,00;

O_{ucc}: 5% x 215,02 €/m² x 9.660,00 m² = € 103.854,66;

$O_u = (O_{ups} + O_{ucc})$ = € 404.271,00 + € 103.854,66 = € 508.125,66.

I "**Costi di gestione dell'operazione**" (C_G) comprendono:

- **Onorari Professionali** (O_P): che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle. Tale percentuale varia normalmente tra il 7% e il 10% in relazione ai maggiori oneri e adempimenti a cui il progettista deve attenersi per la progettazione di un complesso di tale fattispecie.

  Nel caso in argomento si è ritenuto di assumere una percentuale pari al 7%, in ragione delle dimensioni dell'intervento;
- **Spese Generali e di amministrazione** (S_G): sono le spese relative alla gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).

  Tale percentuale si è individuata nella misura del 2%;
- **Spese di commercializzazione** (S_C): ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

  Nella fattispecie in esame, considerata la tipologia e le dimensioni dell'intervento da eseguire, si è ipotizzato, nell'ordinarietà del mercato, la presenza di un committente che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari alla realizzazione dell'opera. Pertanto, trattandosi di opera commissionata le spese di commercializzazione si possono ritenere azzerate.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci	**Simboli**	**Tasso o aliquota**	**Prezzo unitario**	**Unità di misura**	**Quantità**	**Costo (€)**
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_{UPS}	-	€ 41,85	m²	9.660,00	€ 404.271,00
Contributo concessorio sul Costo di Costruzione	O_{CC}	5%	€ 215,02	m²	9.660,00	€ 103.854,66
Oneri di Urbanizzazione	$O_U = (O_{UPS}+O_{CC})$					**€ 508.125,66**
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali	O_P =% x (C_{TT})	7,00%	-	€ 8.521.614,48	-	€ 596.513,01
Spese generali e amministrazione	S_G =% x ($C_{TT}+O_U$)	2,00%	-	€ 9.029.740,14	-	€ 180.594,80
Spese di commercializzazione	S_C = % x V_M	0%	-	€ 15.354.733,20	-	-
Costi di Gestione	$C_G = (O_P+S_G+S_C)$					**€ 777.107,82**
Totale Costi Indiretti di Trasformazione	$C_{IT} = (O_U+C_G)$					**€ 1.285.233,48**

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con q = (1+i).

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T, O_U, C_G). n_1, n_2 e n_3

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.upt.venezia@agenziaentrate.it

corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo 3.5.5 - Tempistica dell'operazione immobiliare - che, per una più facile lettura, si riporta di seguito:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	**Momento Iniziale**	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n_1	18
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	24
Durata del periodo di commercializzazione dell' immobile	n_3	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	42

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale cosi ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	18	n_2+n_3	24
% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(2/3)n_2$	34	$(1/3)n_2+n_3$	8
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/3)n_2$	26	$(2/3)n_2+n_3$	16
% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	18	n_2+n_3	24
% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(2/3)n_2$	34	$(1/3)n_2+n_3$	8

Gli oneri finanziari sono calcolati in riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare e relativamente alla parte della sola esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Si ipotizza, nell'ordinarietà, che il promotore disponga del 50% del capitale necessario all'operazione immobiliare, mentre il restante 50% sarà preso a prestito dagli istituti finanziari.

Quale tasso "i" degli oneri finanziari considerato l'orizzonte temporale dell'operazione immobiliare (42 mesi) si sono esaminati i tassi EURIRS[5], per prestiti con durata di 3 anni (3,39%) e 4 anni (3,23%). Il tasso utilizzato sarà dato dalla media dei tassi riscontrati aumentato dello spread[6], assunto pari al 1,50%, applicato ordinariamente dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi:

- (3,39% +3,23%) /2 = 3,31%

per un totale pari a:

[5] Fonte: sito internet mutuionline.it – Eurirs a 3 e 4 anni aggiornati al 13 marzo 2023

[6] Comprensivo della commissione per massimo scoperto

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

- 3,31% + 1,50% = 4,81%

Gli esborsi relativi al costo di costruzione ed ai costi di gestione, sulla quota di debito (d) del 50% si sono ipotizzati, avvengano in due soluzioni al tempo (n_1) e al tempo (n_1 + 2/3 n_2), mentre gli esborsi relativi agli oneri di urbanizzazione, sulla quota di debito (d) del 50% si è ipotizzato avvenga al tempo (n_1 + 1/3 n_2).

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

ONERI FINANZIARI	Simboli	Tasso i (%)	Tempo a fine periodo (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito (d) (%)	Oneri finanziari (€)
sul costo tecnico di trasformazione	$O_{f1} = 30\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n-1]$	4,81%	24	8.521.614,48	30%	50%	125.924,25
	$O_{f2} = 70\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n-1]$	4,81%	8	8.521.614,48	70%	50%	94.890,14
sugli oneri di urbanizzazione	$O_{f3} = (O_U) \times d \times [(1+i)^n-1]$	4,81%	16	508.125,66	100%	50%	16.423,15
sui costi di gestione	$O_{f4} = 30\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n-1]$	4,81%	24	777.107,82	30%	50%	11.483,35
	$O_{f5} = 70\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n-1]$	4,81%	8	777.107,82	70%	50%	8.653,27
ONERI FINANZIARI - O_{FT}							**257.374,17**

Utile del promotore

L'utile del promotore (U_P) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_M) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Nella fattispecie in esame, considerata la tipologia e le dimensioni dell'intervento da eseguire, si è ipotizzato, nell'ordinarietà del mercato, la presenza di un committente che, non avendo capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari alla realizzazione dell'opera. Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare (42 mesi), della destinazione specifica del fabbricato,

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

essendo di fatto un'opera commissionata, si ritiene che l'utile del promotore possa essere valutato nella misura ordinaria del 10% sui ricavi conseguibili.

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_M (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
15.354.733,20	10	€ 1.535.473,32

Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

• gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e/o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$O_{IA} = t \times V_T$

Nell'ipotesi che il rogito sia soggetto a imposta di registro in misura pari al 9%, e che i compensi notarili, le spese accessorie, consulenze e oneri di mediazione ammontino al 2% del valore si determina:

$$O_{IA} = t \times V_T = 11\% \times V_T$$

• gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i) già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n-1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n-1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n-1) = f \times V_T$

con

$f = (1+t) \times d \times (q^n-1)$

$q = 1+i$

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	f = (1+t) x d x [(1+i)^n-1)] (%)
11,00 %	50,00 %	4,81 %	42	9,92 %

Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che:

- i beni siano liberi da vincoli locativi;
- i fabbricati oggetto di stima siano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- i beni immobiliari siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

L'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Per la determinazione del saggio di attualizzazione "r" considerato l'orizzonte temporale dell'operazione immobiliare (42 mesi) si è esaminato il rendimento relativo all'ultima asta dei titoli di stato (BTP 3 anni – rendimento lordo 3,71%[7]).

Il saggio di sconto andrà applicato ai costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare).

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_M), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Si riportano nella seguente tabella i costi attualizzati relativi al valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_M) e ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio i costi

[7] Ministero dell'Economia e delle Finanze: BTP 3 anni – asta del 14/03/2023

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

diretti e indiretti di trasformazione (C_T), gli oneri finanziari (O_{FT}) e l'utile del promotore (U_P).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_M	15.354.733,20	3,71%	42	0,880294078	13.516.680,70
Valore di mercato attualizzato (a)					**13.516.590,01**
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	1.278.242,17	3,71%	18	0,946823544	1.210.269,78
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	2.982.565,07	3, 71%	34	0,90193423	2.690.077,53
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	1.278.242,17	3, 71%	42	0,880294078	1.125.229,01
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	2.982.565,07	3, 71%	42	0,880294078	2.625.534,37
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	254.062,83	3, 71%	26	0,92410636	234.781,08
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	254.062,83	3, 71%	42	0,880294078	223.650,00
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	116.566,17	3, 71%	18	0,946823544	110.367,60
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	271.987,74	3, 71%	34	0,90193423	245.315,05
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	116.566,17	3, 71%	42	0,880294078	102.612,51
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	271.987,74	3, 71%	42	0,880294078	239.429,19
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	257.374,17	3, 71%	42	0,880294078	226.564,96
Utile del Promotore (U_P)	1.535.473,32	3, 71%	42	0,880294078	1.351.668,07
Costi attualizzati (b)					**10.385.499,15**

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\Sigma j C_{TTj}/q^{nj} + O_U/q^n + \Sigma k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove q= 1+r

r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

$V_M/(1+r)^n$	$\Sigma_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \Sigma_k C_{GK}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1+ t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	**b**	**c**	**$V_T = (a - b)/c$**
13.516.680,70	10.385.499,15	1,1973	**2.615.202,16**

Assunzioni

La stima è stata effettuata all'attualità, nell'ipotesi che i beni:

- siano liberi da vincoli;
- siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;
- siano conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica).

Determinazione del valore di mercato

- Il valore di mercato dell'intero "Comparto A", risulta essere pari a:
  € 2.615.202,16;
- Il valore unitario di mercato del "Comparto A", risulta essere pari a:
  € 2.615.202,16 : 146.847,00 m² = 17,81 €/m²;
- Il valore di mercato delle particelle 473 e 475, risulta essere pari a:
  17,81 €/m² x 45.590 m² = € 811.957,90.
- Il valore di mercato dei beni oggetto di stima espresso in cifra tonda risulta pari ad **€ 812.000,00**.

Conclusioni

Ad espletamento dell'incarico ricevuto a seguito della richiesta prot. n. 3477 del 21/07/2022, avanzata dal Centro servizi Anziani di Chioggia "Felice Federico Casson" (Ente Pubblico I.P.A.B), nell'ambito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 217925 del 20/10/2022, sottoscritto tra questa Agenzia ed il sopracitato Ente, si comunica il più probabile valore di mercato, all'attualità, di un terreno, situato nel Comune di Chioggia, località Ca' Lino, identificato al Catasto Terreni al foglio 57 particelle 473 e 475, in **€ 812.000,00 (ottocentododicimila/00)**, in previsione di una futura alienazione da effettuarsi con procedura d'asta pubblica.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

In assenza di dati di mercato sufficienti ed attendibili (compravendite e locazioni) di beni simili, tali da poter utilizzare una metodologia di stima diretta "sintetico-comparativa" o di tipo "reddituale", valutato quanto previsto dalla destinazione urbanistica che ne consente una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato immobiliare locale, è stato determinato il valore con riguardo all'aspetto economico del valore di trasformazione, utilizzato come procedimento di stima indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, finalizzato ad una futura alienazione.

La valutazione è stata eseguita sulla base degli elementi rilevati in sede di sopralluogo effettuato in data 07/03/2023, delle informazioni reperibili agli atti di questo Ufficio, delle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali e delle indagini di mercato svolte.

Ai fini della presente valutazione il terreno è stato considerato con caratteristiche e destinazioni d'uso conformi alla sua descrizione, alle norme urbanistico-edilizie e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, libero da persone e/o cose e da ogni gravame e/o impedimento, servitù, vincoli, ipoteche e da eventuali spese che si rendessero necessarie per attività di bonifica e/o regolarizzazioni amministrative (urbanistiche, edilizie e catastali).

Tutte le considerazioni e le valutazioni adottate nella presente stima sono riferite all'attualità.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro tipo di utilizzo.

Venezia lì, 29 marzo 2023

IL RESPONSABILE TECNICO
Andrea Squicciarini
(firmato digitalmente)

IL CAPO UFFICIO (*)
Claudio Prestini
(firmato digitalmente)

**Firma su delega del Direttore Provinciale*
(Eugenio Amilcare)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

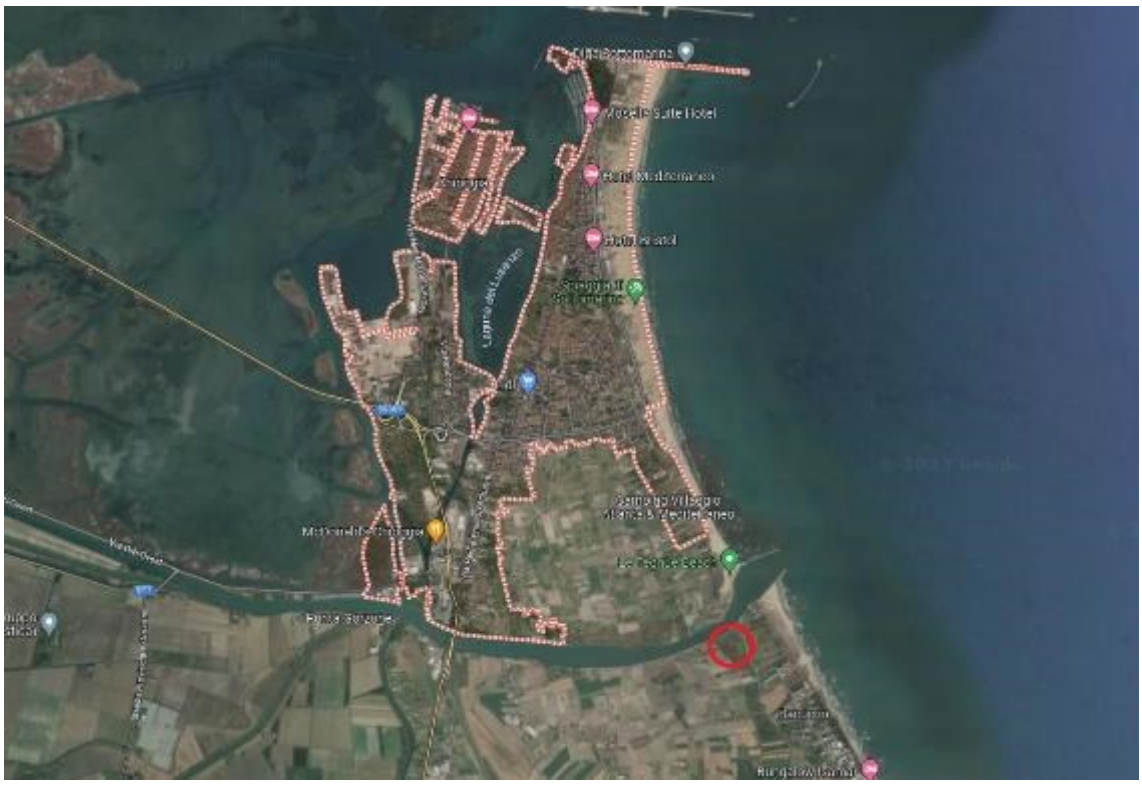
Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

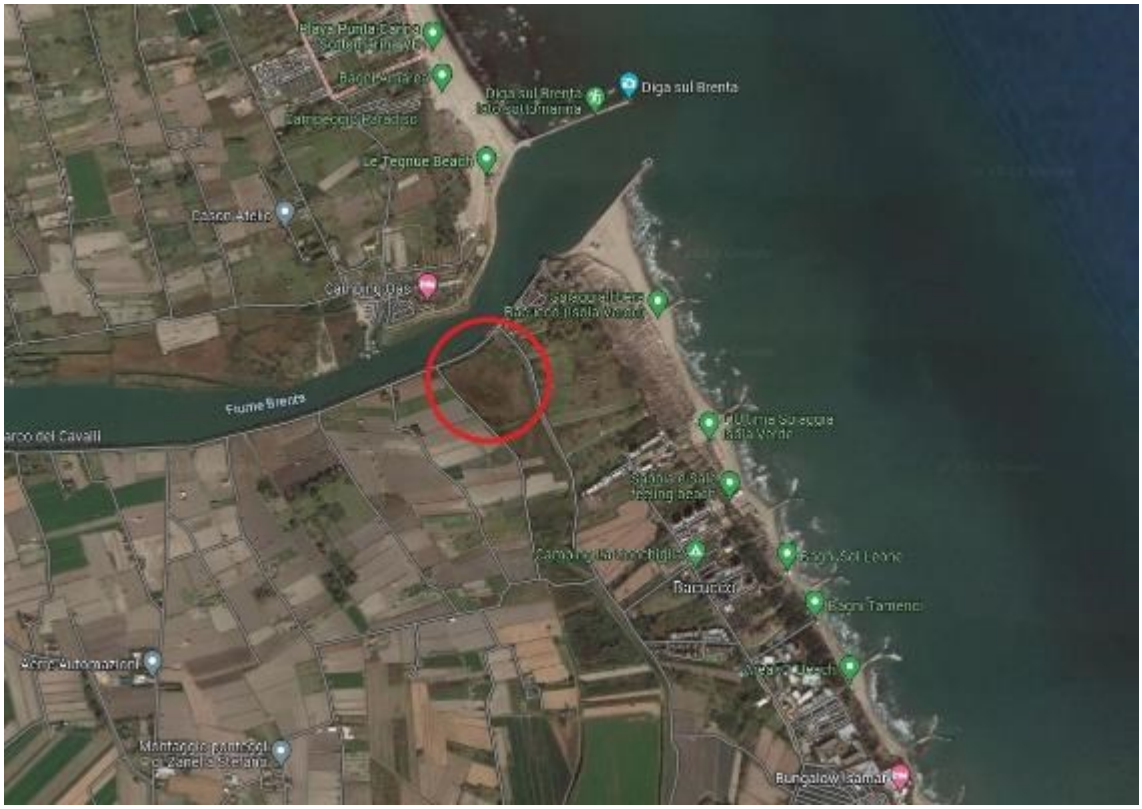
ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale
2. Inquadramento Catasto Terreni
3. Inquadramento della Zona OMI
4. Inquadramento Centrale di Sollevamento Fognature
5. Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde - Ripresa Aerea
6. Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde - Scheda Tecnica
7. Schede Tecniche di Attuazione P.S. n° 10 – Isola Verde
8. Scheda Tecnica Comparto A – Servizi alla Nautica
9. Prezzario Regione Veneto – voce I.03.04.00
10. Prezzario Regione Veneto – voce E.02.04.a
11. Documentazione fotografica

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

1 - Inquadramento Territoriale





Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

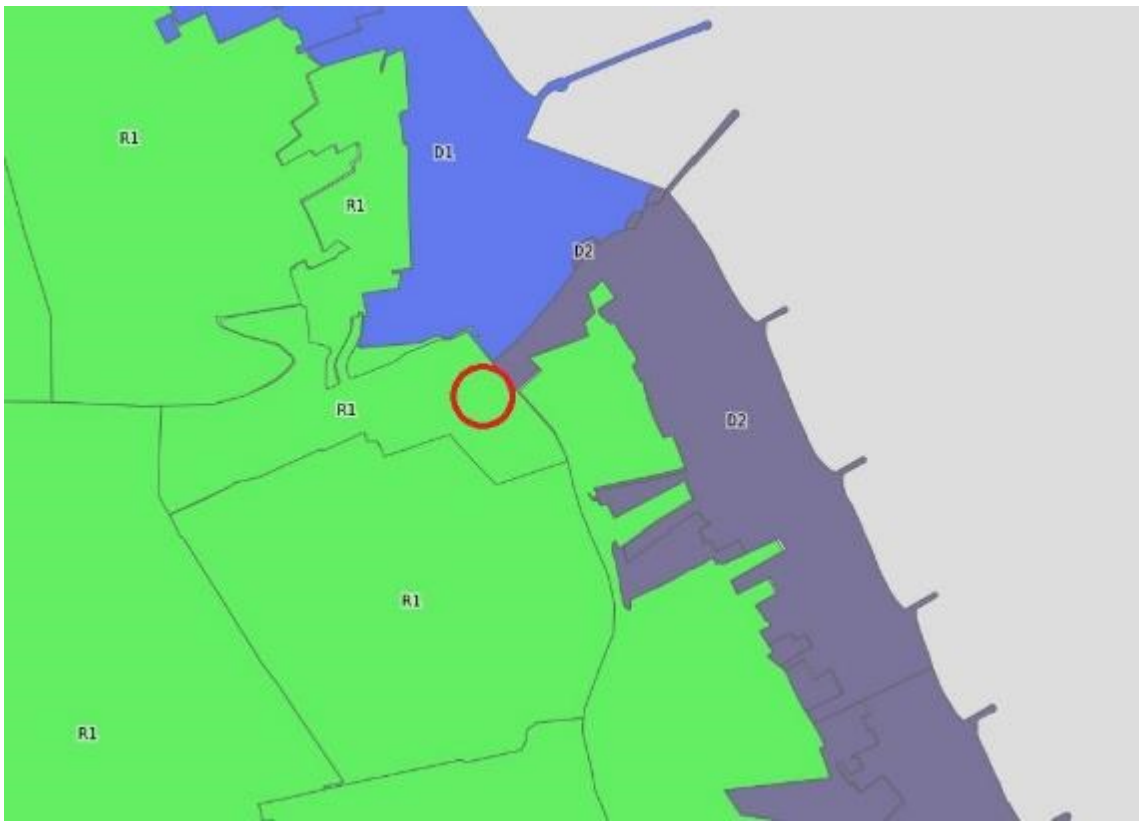
2 – Inquadramento Catasto Terreni





Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

3 – Inquadramento della Zona OMI



4 – Inquadramento Centrale di Sollevamento Fognature

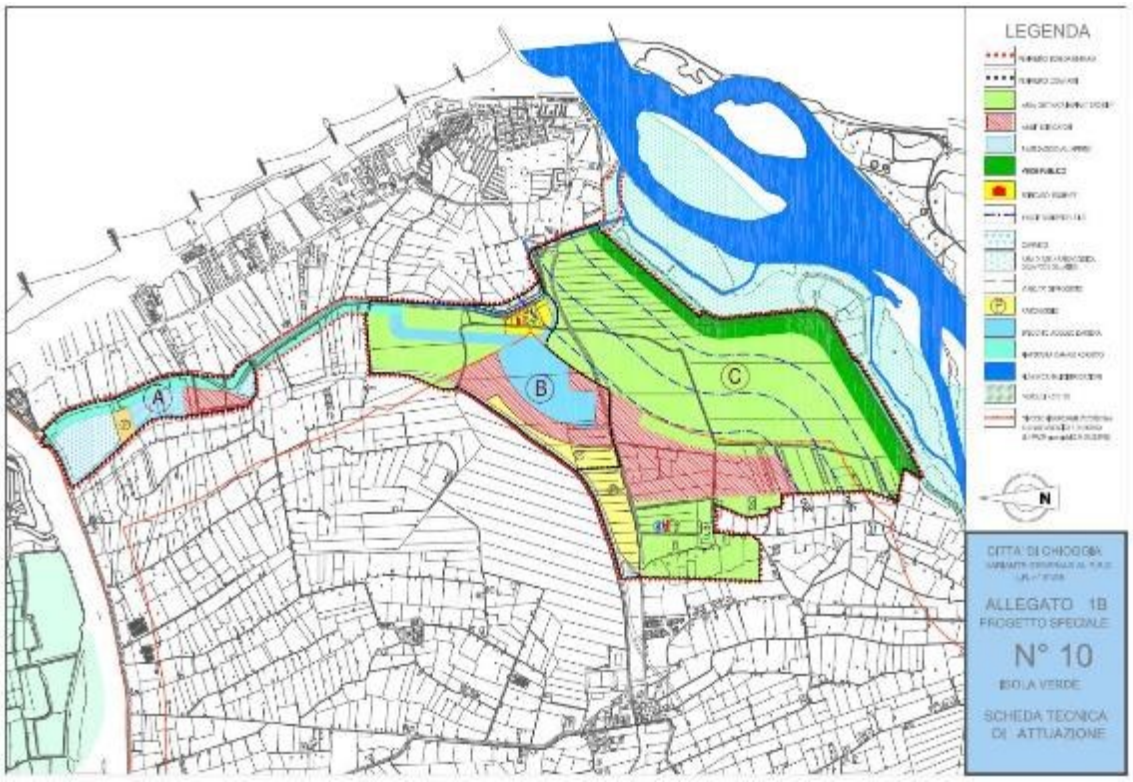


Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

5 – Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde - Ripresa Aerea



6 – Progetto Speciale n. 10 – Isola Verde - Scheda Tecnica



Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

7 – Schede Tecniche di Attuazione P.S. n° 10 – Isola Verde

SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S. n°10 - ISOLA VERDE

Vasto ambito rurale posto tra l'Isola del Bacucco, di consolidata vocazione turistica, e l'ampio comprensorio agricolo caratterizzato dalla presenza degli orti.
La marcata caratterizzazione funzionale e morfologica della zona e la presenza di precisi segni fisici nel territorio consente di inserire con precisione l'intervento in un ambito di particolare interesse paesistico, assegnandogli una funzione di cerniera tra il paesaggio degli orti di Ca' Lino e la realtà balneare dell' Isola del Bacucco.
L'area interessata non presenta elementi di interesse storico od ambientale essendo destinata alla monocultura intensiva e in parte occupata un allevamento di tacchini ma è inserita in un contesto paesistico di notevole valore.
Si segnalano invece alcuni elementi che marcano i confini dell'ambito dell'intervento che vanno opportunamente valorizzati per consentirne il loro riconoscimento: il Canale Brenta Vecchio a nord e il Canale Adigetto a est di cui è prevista la riapertura.
La riapertura del Canale Adigetto è la previsione di maggior rilievo dal punto di vista ambientale ed urbanistico sulla quale si attestano e conformano le altre previsioni.
L'ambito comprende, tre diverse zone omogenee, la D3.2 " Zona per le attività sportive e ricreative all'aria aperta", una zona D1.3 Porti Turistici, una zona D1.4 Darsene, una zona "Apertura corsi d'acqua" normata dall'art.34 delle NTA. E una zona denominata "Zone umide e canneti" normata da art.33 delle NTA
Le destinazioni funzionali previste sono: un Campo da Golf, un Porto Turistico, un Centro per il rimessaggio e la manutenzione delle imbarcazioni da diporto, un maneggio e varie strutture ricettive e di servizio.
La scheda al fine di garantire una attuazione coordinata ed integrata degli interventi individua tre comparti che costituiscono ambito unitario minimo di intervento convenzionati.
Comparto A Rimessaggio
Comparto B Darsena
Comparto C Campo da golf

AMBITO MQ	mq.1.654.487
Comparto A Servizi alla nautica	mq. 146.847
Comparto B Darsena	mq. 362.278
Comparto C Campo da golf	mq. 1.106.850

MODALITA' DI ATTUAZIONE

E' consentito l'intervento edilizio diretto riferito ai tre comparti che costituiscono ambito unitario minimo di intervento.

Il permesso di costruire relativo ad ogni comparto è subordinato alla stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

Le convenzioni relative ai comparti A e B devono garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto con le modalità indicate nell'articolo 34 "Riapertura del Canale Adigetto" delle NTA della VPRG. Le convenzioni relative ai comparti B e C devono garantire la realizzazione delle previsioni relative alle connessioni viabilistiche.

In sede di progettazione è possibile operare una diversa dislocazione degli edifici e delle funzioni.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

8 – Scheda Tecnica Comparto A – Servizi alla Nautica

COMPARTO A – SERVIZI ALLA NAUTICA

AMBITO MQ	mq.146.847
STANDARD	
PARCHEGGIO	mq. 6.811
STRUTTURE DI SUPPORTO	
Yachting club, servizi	mq.1.500 (superficie lorda di pavimento)
Officine e rimessaggio	mq.8.160 (superficie coperta)
h.max	ml.10

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Tetti prevalentemente a falde con pendenza compresa tra il 25% - 35% e manto di copertura in coppi.
Saranno ammesse maggiori altezze per comprovate esigenze tecniche funzionali.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.
In particolare la convenzioni dovrà garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto nel tratto compreso entro l'ambito del Comparto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le piantumazioni nelle aree verdi e nei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona.
Il progetto delle opere di sistemazione esterne, dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde.
I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili.
L'intervento è subordinato alla redazione di adeguato studio idraulico e alla approvazione degli organismi competenti.
Lo studio idraulico potrà indicare eventuali giustificate modifiche alla perimetrazione delle zone destinate a parcheggio, rimessaggio, ambito edificatorio e riapertura del canale Adigetto nel rispetto del dimensionamento indicato nella scheda.

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

9 – Prezzario Regione Veneto – voce I.03.04.00

Elenco dei prezzi

Settore: I - OPERE DIFESA SUOLO

Capitolo: 03 - SFALCI, ABBATTIMENTI E TAGLI VEGETAZIONE

Paragrafo: 04 - DISBOSCAMENTO E DECESPUGLIAMENTO

Articolo	Descrizione estesa
I.03.04	Disboscamento e decespugliamento delle sponde e dei petti arginali, piani golenali e degli isolotti, del cespugliame infestante, dagli elementi arbustivi ed arborei, esclusa l'estirpazione delle ceppaie, compreso il depezzamento in loco, selezione ed esbosco degli elementi più minuti, eseguito con qualsiasi mezzo meccanico necessario, misurazione sulla sola superficie trattata

Codice	Descrizione	umi	Prezzo	% manod.	Analisi
I.03.04.00	DISBOSCAMENTO E DECESPUGLIAMENTO	m²	1,64	54,44	analisi

10 – Prezzario Regione Veneto – voce E.02.04.a

Elenco dei prezzi

Settore: E - OPERE EDILI

Capitolo: 02 - SCAVI

Paragrafo: 04 - SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA ESEGUITO A MACCHINA

Articolo	Descrizione estesa
E.02.04	Scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza, escluso la roccia, compresi eventuali demolizioni di vecchie murature e trovanti di dimensioni non superiori a mc 0,50, lo spianamento e la configurazione del fondo, anche se a gradoni, l'eventuale profilatura di pareti, scarpate e cigli, il paleggio ad uno o più sbracci, il tiro in alto, il trasporto del materiale di risulta a riempimento o in rilevato fino alla distanza media di m 100 e la sua sistemazione nei siti di deposito, oppure il trasporto fino al sito di carico sui mezzi di trasporto entro gli stessi limiti di distanza.

Codice	Descrizione	umi	Prezzo	% manod.	Analisi
E.02.04.a	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA ESEGUITO A MACCHINA Per profondità di scavo fino a 4,00 m	m³	9,23	21,71	analisi

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it

11 – Documentazione fotografica



Particella 473



Particella 473

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



Particella 473



Particella 473

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



Particella 473



Particella 473

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



Particella 473



Particella 473

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



Particella 475



Particella 475

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it



Centrale di Sollevamento Fognature



Centrale di Sollevamento Fognature

Direzione Regionale del Veneto – Direzione Provinciale di Venezia - Ufficio Provinciale – Territorio
San Marco, 3538 – Campo S. Angelo – 30124 Venezia Tel. 041.8692111 – dp.venezia.uptvenezia@agenziaentrate.it