

Comune di San Giorgio delle Pertiche

Stima del valore del diritto di superficie
relativo al compendio immobiliare “Ex
Capannina” sito in località Arsego a San
Giorgio delle Pertiche (Pd)

Rapporto di Stima

Ottobre 2021

Arch. Valentina Antoniucci

Indice

1. INFORMAZIONI GENERALI SULL'INCARICO	3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ACCERTAMENTI SVOLTI.....	4
3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	5
3.1. CARATTERI GENERALI.....	5
3.2. ESTREMI CATASTALI, PROPRIETÀ E STATO GIURIDICO	7
3.3. SITUAZIONE RISPETTO ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.....	8
4. VALUTAZIONE DEI BENI	10
4.1. DEFINIZIONI E PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE	10
4.1. IPOTESI DELLA VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI	13
4.2 IL MIX FUNZIONALE ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE E LA CONSISTENZA	14
4.3 L'ANALISI DI MERCATO	16
4.4 L'IMPLEMENTAZIONE DEL MODELLO DI CALCOLO.....	20
4.4.1 LA STIMA DEI RICAVI.....	20
4.4.2 LA STIMA DEI COSTI.....	20
4.4.3 LA STIMA DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE	21
4.4.4 LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO EDILIZIO	24
5. IL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	24
5.1 LA STIMA DEL REDDITO ANNUO	24
5.2 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DEL SUPERFICIARIO	25
6. SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE	26
7. LA STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AL NETTO DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE DELLE PARTI PUBBLICHE DEL COMPENDIO	27
8. ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE	28
ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	30
ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	35
ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	47

1. Informazioni generali sull'incarico

L'incarico è stato affidato all'arch. Valentina Antoniucci, Dottore di Ricerca in Estimo ed Economia Territoriale, docente a contratto di Valutazione economica del Progetto presso l'Università degli Studi di Firenze, iscritta con il n. 2205 all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Vicenza, Sezione A, con sede a Bassano del Grappa (Vi) in via S. Chiara 22/A.

L'incarico è stato affidato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche (Pd) con comunicazione del Responsabile del Settore V, geom. Giuseppe Menato, prot. 7291, in data 8 giugno 2021, di cui alla Det. Reg. Gen. n. 383 del 04/06/2021.

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche intende promuovere la riqualificazione del compendio immobiliare denominato "Ex Capannina", situato tra via Roma e via Piovego in località Arsego, nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (Pd) senza l'impiego di risorse pubbliche. A tale scopo, l'Amministrazione predisporrà un bando per la concessione del diritto di superficie della proprietà, di durata in corso di definizione, a fronte della realizzazione delle opere di ristrutturazione del compendio, anche con parziale demolizione e ricostruzione. Obiettivo dell'Amministrazione è inoltre ottenere, una volta riqualificato lo stabile, una porzione dello stesso in disponibilità pubblica per finalità collettive, nelle forme giuridiche che saranno definite nella fase di predisposizione del bando di gara.

Pertanto, oggetto dell'incarico è la determinazione del valore del diritto di superficie dell'"Ex Capannina" e la stima dell'ammontare da corrispondere al Comune rispetto al più probabile importo dei lavori da eseguire.

Il compendio oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 3, mappali n. 236, sub. n. 1, n. 400, sub. n. 1, n. 401, sub. n. 1, mappale n. 402 sub. nn. 1, 2, 3 e 4, mappale n. 1205 sub. nn. 36, 37, 38 e 39e al Catasto Terreni al foglio 3 mappali nn. 236, 401, 402, 403 e 1205.

Nell'ambito della valutazione, l'incaricato ha assunto le definizioni ed indicazioni contenute negli standard professionali ed in particolare in Red Book RICS Valuation Professional standard (edizione gennaio 2020) che incorpora International Valuation Standard (IVS).

La stima è stata effettuata nel mese di settembre 2021.

2. Documentazione acquisita e accertamenti svolti

La documentazione relativa ai beni oggetto di stima è stata fornita dalla Committenza. Di seguito vengono elencati i materiali impiegati, rilevanti ai fini della stima del compendio immobiliare:

- visure al catasto terreni e fabbricati;
- visure e planimetria catastale della cabina di proprietà “E-Distribuzione s.p.a”, adiacente alla proprietà comunale;
- estratto di mappa catastale;
- estratto di planimetria catastale;
- estratto di progetto di ristrutturazione e ampliamento di una parte del compendio immobiliare del 1981;
- elaborati relativi alla variante n. 5 al Piano degli Interventi;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28/09/21 per la variazione di competenza del bilancio di previsione 2021-2023.

Inoltre, il soggetto incaricato della stima ha provveduto ad acquisire autonomamente il fotopiano digitale del complesso di beni oggetto di stima e le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

Nell’ambito di precedente attività, l’incaricato ha svolto il sopralluogo presso i beni **oggetto di stima** in data 18 febbraio 2021. La stima assume che da tale data lo stato dei luoghi sia rimasto invariato.

3. Descrizione dei beni oggetto di stima

3.1. Caratteri generali

Il bene oggetto di valorizzazione è costituito da un edificio ad oggi inutilizzato e in stato di degrado denominato “Ex Capannina”, un tempo adibito a discoteca. Nello specifico, il bene è ubicato tra via Roma e via Piovego nella frazione di Arsego a San Giorgio delle Pertiche (PD).

Il quartiere in cui è inserito il bene oggetto di valorizzazione è prettamente a destinazione residenziale e commerciale. Gli edifici sono per lo più ville singole o bifamiliari di massimo tre o quattro piani fuori terra e ospitano delle unità commerciali al primo piano fuori terra. Il contesto ove è ubicato il bene oggetto è caratterizzato da diversi servizi tra i quali, oltre a numerose attività commerciali, due scuole, una chiesa con relativa parrocchia e diverse sedi di associazioni.

Figura 1 – Localizzazione delle aree oggetto di stima



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Marzo 2021

I beni godono di una buona accessibilità: la proprietà infatti è compresa tra la SP 10 ad est, che collega Borgoricco a Piazzola sul Brenta e la SP 46 a ovest, che collega Limena con Villa del Conte e che attraversa l'abitato di Arsego (cfr. *Figura 1*). L'autostrada E70-Torino Trieste è accessibile tramite il casello di Padova ovest che dista circa 15 km a sud. La stazione ferroviaria di San Giorgio delle Pertiche dista circa 4 km così come il centro urbano. Nelle vicinanze non si trovano fermate di trasporto pubblico locale, ma

l'area urbana è servita dai principali servizi commerciali di vicinato e alcuni servizi pubblici come la scuola primaria e dell'infanzia di Arsego (cfr. Figura 2).

Figura 2 - Planimetria generale dei beni oggetto di stima



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Marzo 2021

La conformazione dell'immobile, composto da due fabbricati principali adiacenti, è irregolare e presenta tre lati liberi ciascuno dei quali dotato di accesso. La porzione nord – est del compendio è in aderenza e parzialmente compenetra proprietà di terzi residenziali e commerciali. Infine, in adiacenza al fronte sud del fabbricato è realizzata una cabina elettrica di proprietà di “E-Distribuzione spa”.

Il compendio immobiliare un tempo ospitava una discoteca, denominata Capannina, ma da circa vent'anni l'immobile è inutilizzato. La conformazione planivolumetrica, irregolare, è funzionale alla destinazione a discoteca: al primo piano fuori terra vi è un ingresso principale, un guardaroba, delle stanze dedicate a uffici e spogliatoi, due grandi sale da ballo degli spazi dedicati ai bar e infine i servizi igienici. Al piano interrato sono presenti i locali tecnici e un locale adibito a servizi: tale livello, poiché l'immobile è attualmente privo di impianti in funzione, è attualmente interessato da rilevanti fenomeni di ristagno d'acqua in occasione delle precipitazioni. Infine, al secondo piano fuori terra è presente una terza sala da ballo con annesso spazio dedicato a bar. Adiacente alla discoteca vi è una abitazione al secondo piano fuori terra con annesso uno spazio dedicato a laboratorio (sulla base della destinazione

catastale). Si precisa che una porzione est della proprietà, è costituita da un fabbricato sottoposto a tutela storico – artistica con vincolo di Piano.

La proprietà si presentano solo parzialmente recintata, in particolare nella porzione nord a ridosso di proprietà residenziali di terzi.

Lo stato manutentivo del compendio immobiliare è pessimo: attualmente l'immobile non è agibile e in particolare il piano interrato presenta fenomeni di allagamento già descritti a causa del mancato funzionamento impianti e dell'ordinaria manutenzione.

3.2. Estremi catastali, proprietà e stato giuridico

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione fornita dalla Committenza (cfr. § *Documentazione acquisita e accertamenti svolti*), gli immobili oggetto di stima sono di proprietà del Comune di San Giorgio delle Pertiche e risultano censiti al foglio 3 del Catasto Fabbricati del medesimo Comune, come meglio specificato nella seguente *Tabella 1*. I mappali sono per la quasi totalità graffiati.

Tabella 1 – Estremi catastali dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 3.

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Superficie (mq)
3	1205	36	S1-T-1	D/3	
	400	1			
	401	1			
	236	1			
	1205	37	T-1	A/3	114
	402	1			
	1205	38	T-1	A/3	
	402	2			
	1205	39	T-1	C/3	29
	402	3			
	402	4		D/1	

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza e dati catastali

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e verificate sulla base della sola documentazione fornita, la superficie lorda edificata è pari a 2.092 mq (come si dirà meglio in seguito) mentre la superficie fondiaria complessiva, comprensiva del sedime dei fabbricati e delle sole aree scoperte, ammonta a 2.547 mq, come mostra *Tabella 2*.

Tabella 2 – Superficie fondiaria dei beni oggetto di stima

Mappale	Superficie lorda (mq)
1205	1.110
236	1.127
401	80
402	20
403	210
Superficie totale (mq)	2.547

Fonte: nostra elaborazione su dati forniti dalla Committenza e dati catastali

La proprietà oggetto di valutazione è inserita nel Piano delle Valorizzazione del Comune di San Giorgio delle Pertiche in forza della D.C.C. n. 45 del 28.09.2021, avente ad oggetto la “Variazione di competenza n. 8 al bilancio di previsione 2021 – 2023”.

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza, sono in corso da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune verifiche in merito alla coerenza tra l'assetto proprietario, l'articolazione catastale dei beni e lo stato di fatto dei luoghi.

Ai fini della presente valutazione, si assume che la proprietà sia esercitata entro i legittimi confini e non vi sia lesione di diritti di terzi.

Infine, si precisa che la cabina elettrica di proprietà di “E-Distribuzione Spa”, realizzata in adiacenza al fronte sud del compendio è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 3, mappale 236, sub. 6, Categoria D/1. Tale manufatto non è comunque ricompreso nella presente valutazione.

3.3. Situazione rispetto alla normativa urbanistica vigente

La disciplina urbanistica del Comune di San Giorgio delle Pertiche è costituita da due distinti strumenti urbanistici: il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI). Il PAT è stato approvato con DGP n. 94 del 06/06/2017 mentre il PI è stato oggetto di successive varianti: la Variante parziale n. 5, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 13.04.2021 e approvata con DCC n. 38 del 30.07.2021 interessa l'ambito oggetto di valutazione.

La Tavola dei Vincoli del PAT classifica il bene oggetto di valorizzazione come immobile di interesse storico o artistico, disciplinato dall'art. 14 delle NTO del PAT. Nello specifico, l'edificio presenta interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 10 comma 1 lett. del D. Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del

Paesaggio ed è nominato alla lettera f – Ex Capannina. I beni culturali di interesse storico o artistico di cui al comma 1) non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure oggetto di interventi che possano arrecare pregiudizio alla loro conservazione. Gli interventi su detti beni devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali vincolati è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio come disposto dalle vigenti norme in materia.

Il perimetro esterno è individuato come agro-centuriato (PTRC vigente), disciplinato dall'art. 35 delle NTA del PAT.

La Variante parziale n. 5 del PI riclassifica la totalità dell'ambito entro cui ricadono i beni oggetto di stima entro la ZTO B, superando la previgente parziale destinazione urbanistica a servizi.

Le Norme Tecniche di Attuazione, agli artt. n. 17 e 18, consentono per tali zone le seguenti destinazioni urbanistiche:

- residenziale;
- attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, esclusi quelli all'ingrosso, limitatamente ai piani seminterrati, interrati e ai piani terra;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar;
- attrezzature pubbliche pertinenti agli insediamenti residenziali;
- laboratori artigianali di servizio per un massimo di 250 mq ai piani terra con una volumetria massima di 1.000 mc.

L'altezza massima consentita è pari a 9,5 mt e l'indice di edificabilità fondiaria previsto dal "Repertorio Normativo" è pari a 2,97 mc/mq.

4. Valutazione dei beni

4.1. Definizioni e procedimento di valutazione

La valutazione è riferita al *Valore del diritto del superficiario* ed è stimato sulla base del più probabile reddito annuo che il superficiario può ricavare dall'immobile sulla base della durata della concessione a tempo determinato (Michieli, Michieli, Trattato di Estimo. Bologna: Edagricole, 2016 ristampa).

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$VdS = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

- VdS è il diritto del superficiario;
- R è il reddito annuo ritraibile;
- n è la durata della concessione;
- q è pari a 1+r;
- r è il saggio di capitalizzazione che rappresenta la rischiosità di investimenti di analoga tipologia e durata.

La stima del Reddito annuo viene effettuata a partire dal **Valore di mercato** del compendio immobiliare secondo l'attuale stato manutentivo e le potenzialità in termini di capacità edificatoria e trasformabilità.

La stima del **saggio di capitalizzazione** funzionale alla definizione del reddito annuo e dell'attualizzazione per un periodo limitato di tempo del valore viene svolta secondo il *Market Approach*, ovvero mediante ricognizione del mercato con riferimento al segmento degli immobili non residenziali.

Il **Valore di Mercato (MV)** definito come: “L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.” (Standard Professionali di Valutazione RICS 2020, IVS-Defined Basis of Value – Market Value, paragrafo 30.1).

La definizione di valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima;
- nel prezzo non vengano computati i costi di transazione;
- l'immobile sia oggetto di una attività di commercializzazione adeguata ed in condizioni di mercato aperto, ovvero che risulti disponibile un adeguato numero di potenziali acquirenti;
- l'acquirente e il venditore agiscano motivati dal proprio interesse;
- l'acquirente e il venditore siano bene informati e agiscano prudentemente ed in modo indipendente.

Il presente elaborato stima il valore di mercato dei beni quale valore di trasformazione, ovvero il valore residuo esito della vendita dei beni finiti, al netto dei costi necessari per conseguire la trasformazione stessa, secondo l'*highest and best use*, ovvero la soluzione funzionale ed edilizia tecnicamente possibile, legalmente consentita ed economicamente sostenibile.

La metodologia di stima impiegata è di tipo finanziario con particolare riferimento al procedimento dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow Analysis*). Tale procedimento si basa sulla capacità del bene di generare reddito, indipendentemente dalla modalità di finanziamento e dallo status fiscale del proprietario (Benedetto, Morri, 2017). La valutazione presuppone l'individuazione di un beneficio economico e di un fattore di correzione temporale funzione del rischio del precedente beneficio economico, rappresentato dalla vendita (ricavi) dell'immobile al netto dei costi operativi di progettazione e costruzione del bene. I flussi di cassa rappresentano la differenza tra le entrate e le uscite dell'immobile, nel periodo di tempo considerato.

I costi e i ricavi, pertanto, non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso opportuni coefficienti per riportarli all'attualità. Il fattore di correzione temporale è funzione del rischio associato al beneficio economico atteso e rappresenta una misura del rendimento richiesto dai potenziali acquirenti e/o investitori.

Inoltre, il DCF è stato redatto senza considerare gli effetti dell'inflazione, cioè a moneta costante. Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

La stima del valore di mercato dei beni mediante DCF è sviluppata con riferimento alle seguenti cinque fasi:

- la misura della consistenza dei beni;

- la stima dei ricavi derivanti dalla vendita dei beni trasformati;
- la determinazione dei costi;
- la terza fase comprende la stima del saggio di attualizzazione e l'elaborazione dei flussi di cassa nel periodo di analisi;
- la fase finale riguarda l'implementazione del modello DCF e la stima del valore di mercato del bene operativo.

La stima del valore di mercato dei beni finiti e dei costi di produzione è svolta mediante *Market Approach* (par. 57, 58- International Valuation Standards Framework) che fornisce un'indicazione del valore comparando i cespiti in oggetto con cespiti identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi. Sotto il profilo metodologico, sulla base della consistenza desunta dalla documentazione acquisita (cfr. § Documentazione acquisita e accertamenti svolti), si procede come segue:

1. analisi del mercato immobiliare al fine di reperire prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative e intrinseche e alla stima del valore unitario di mercato dei beni;
2. individuazione di un valore unitario di riferimento sulla base del sistematico riconoscimento delle caratteristiche di analogia e differenza tra i beni oggetto di stima ed i beni impiegati nella comparazione;

Nell'ipotesi in cui i beni oggetto di stima presentino significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento.

La stima dei coefficienti di ponderazione è stata effettuata sulla base delle principali pubblicazioni scientifiche (cfr. Orefice M., Orefice L., *Estimo Civile*, Utet, Roma, 2014) e di settore (cfr. Appendice per le Stime, *Consulente Immobiliare*).

Infine, allo scopo di valutare la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento nel suo complesso, il valore del diritto di superficie sarà decurtato dell'importo lavori relativo alla porzione destinata ad attività collettivo in uso all'Amministrazione una volta riqualificato.

4.1. Ipotesi della valutazione e assunzioni speciali

La stima dei beni viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi.

1. La valutazione assume il mix funzionale che l'Amministrazione intende proporre alla base del bando per la concessione del diritto di superficie.
2. La valutazione è stata svolta in condizioni di *incertezza rilevante*, coerentemente alla definizione riportata negli Standard di valutazione relativi al rapporto di valutazione (VPS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) *Red Book RICS Valuation Professional standard*.

La pandemia globale causata dal COVID – 19 (dichiarazione del 11.03.2020 dell'Organizzazione Mondiale della Sanità) ha avuto impatti e ripercussioni rilevanti sulle economie e i mercati finanziari globali. Le ripercussioni sul settore immobiliare sono ad oggi scarsamente valutabili, pertanto è consigliabile procedere con frequenza alla revisione della presente valutazione.

3. Il *valore di mercato* non prende in considerazione alcuna ipoteca, obbligazione o altri atti/procedure che limitino la trasferibilità della proprietà. La stima, pertanto, assume che la totalità dei beni sia libera da leasing immobiliari, comodati d'uso, servitù, ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi.
4. Le valutazioni assumono parametri unitari e parametri finanziari (inflazione, IRS, Euribor) argomentati e verificati, gli esiti delle valutazioni sono quindi connessi all'impiego di tali dati. I materiali funzionali alla misura della consistenza lorda e commerciale dei beni oggetto di stima sono stati forniti dalla committenza e non sono state operate ulteriori verifiche in merito alla congruità di tali materiali. La superficie commerciale è stata calcolata sulla base degli standard previsti dall'*Allegato 5 al Manuale della Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

5. La stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi e amovibili o gli impianti strumentali alla produzione se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare.
6. La stima assume che il complesso immobiliare sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale. In particolare, ogni eventuale passività legata ad azioni tecniche e/o giuridiche inerenti alla bonifica e la riqualificazione ambientale del sito e degli immobili non viene valutata nel rapporto di stima.
7. La stima assume che tutte le unità immobiliari oggetto di stima siano legittimamente edificate e che vi sia piena coerenza tra i titoli abilitativi e gli interventi realizzati.

4.2 Il mix funzionale alla base della valutazione e la consistenza

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza, il Comune ha intenzione di promuovere una trasformazione dell'ambito a **funzioni non residenziali**, con una prevalenza di funzioni sanitarie e cura della persona di tipo privato (es. poliambulatori, cliniche private, etc.), equiparabili sotto il profilo di mercato a funzioni terziarie. Una quota parte della trasformazione potrà poi essere destinata a servizi privati ma di interesse pubblico, equiparabili ad attività commerciali. Tale funzione nella volontà dell'Amministrazione potrà essere collocata al piano terra della porzione storica del fabbricato.

Sotto il profilo edilizio, il Comune auspica una demolizione e ricostruzione, anche con eventuale densificazione, della porzione del fabbricato esistente privo di qualità edilizia e già adibito a discoteca, mentre promuove un'ipotesi di ristrutturazione della porzione storica e vincolata del compendio, limitatamente al fabbricato posto su via Roma.

In assenza di un progetto di dettaglio, ai fini della stima dei costi di trasformazione viene impiegata la superficie lorda misurata sulla base della documentazione fornita, mentre ai fini della stima del valore dei beni esito della trasformazione viene impiegata la slp desunta dalla capacità edificatoria prevista dal PI.

La successiva *Tabella 3* sintetizza la consistenza dei beni nello stato attuale, suddivisi per piano. La volumetria viene evidenziata per le sole porzioni potenzialmente oggetto di demolizione.

Tabella 3 - La misura della consistenza dei beni nello stato attuale

Piano	Slp (mq)	H (m)	Volume (mc)
S1	183		
PT ex discoteca	1.171	3	3.513
PT porzione storica e centrale termica	222		
P1 porzione storica	212		
P1 ex discoteca	304	2,95	897
Totale	2.092		4.409

Tabella 4 - La consistenza delle superfici scoperte secondo lo stato di fatto

Superfici	Consistenza (mq)
Superficie totale al CT	2.547
Sedime fabbricati	1.393
Superficie scoperta totale	1.154

Sulla base della destinazione urbanistica e degli indici fondiari di zona, la volumetria massima ammissibile è pari a 7.565 mc, corrispondenti a 2.522 mq, adottato il parametro di conversione pari a 3 ordinariamente impiegato per la determinazione della superficie edificabile.

Considerando che la consistenza della porzione storica, non suscettibile di demolizione e ricostruzione è pari a 434 mq (su due livelli), la slp complessiva oggetto di demolizione e ricostruzione è pari a 2.087 mq (cfr. *Tabella 5*).

Tabella 5 - Calcolo della capacità edificatoria di progetto

	Superfici e parametri	U.M
Beni in proprietà	2.547	mq
Indice Uf	2,97	mc/mq
Volume massimo ammissibile	7.565	mc
Slp massima ammissibile	2.522	mq
Slp porzione storica	434	mq
Slp potenzialmente oggetto di demolizione e ricostruzione	2.088	mq

In sintesi, le superfici oggetto di trasformazione edilizia, per un totale di 2.088 mq sono così articolate:

- Superfici esistenti oggetto di demolizione: 1.475 mq;
- Superfici oggetto di ristrutturazione relative alla porzione storica del fabbricato: 434 mq.

Le funzioni di nuova realizzazione sono poi distinte come segue:

- Destinazione d'uso assimilabile al direzionale: 2.300 mq;
- Destinazione d'uso assimilabile al commerciale: 222 mq;

4.3 L'analisi di mercato

L'analisi di mercato viene effettuata con riferimento al segmento delle unità immobiliari commerciali e direzionali assimilabili ai beni di progetto e, con analoghe caratteristiche posizionali, tipologiche e produttive al compendio immobiliare.

L'indagine di mercato è stata effettuata con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima con riferimento a due tipologie di fonti:

- le *fonti indirette*, rappresentate da autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, che hanno consentito di ottenere un quadro orientativo dei valori dei beni finiti nella zona in cui sono localizzati gli immobili oggetto di stima;
- le *fonti dirette*, rappresentate da uffici pubblici e da qualificati operatori del settore immobiliare locale, che hanno consentito una puntuale disamina di prezzi di compravendita e di offerta relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima.

Le più autorevoli fonti indirette che forniscono quotazioni circa il mercato immobiliare a San Giorgio delle Pertiche sono:

- l'*Osservatorio del mercato immobiliare* (OMI), curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati nella pubblicazione con scadenza semestrale, si riferiscono ai principali segmenti di mercato (residenziale, commerciale, direzionale, produttivo) considerando un'articolazione territoriale che riprende le microzone catastali D.P.R. 138/98;

- la *Banca dati dei valori immobiliari*, curata da Nomisma. La fonte pubblica con scadenza semestrale le quotazioni relative ai diversi segmenti del mercato (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo) nei singoli comuni italiani, suddivisi in base a contesti territoriali omogenei per i comuni maggiori.

Il mercato immobiliare, a causa del noto contesto pandemico che ha interrotto forzatamente le attività immobiliari per alcuni mesi del 2020, ha visto un decremento di tutti gli indicatori sia per il segmento residenziale, che per il non residenziale.

A fronte di una diminuzione su base nazionale delle compravendite di uffici del 10%, il Veneto segna una riduzione del 9%, anche inferiore alla media della macroregione Nord – Est che registra – 13,9% di volumi scambiati nel 2020 rispetto al 2019, con una performance peggiore nei comuni non capoluogo. Va segnalato che il mercato direzionale presentava già prima dell'emergenza da Covid – 19 un andamento incostante, con una diminuzione delle compravendite nel 2018, seguita da un aumento nel 2019. Anche i valori unitari a scala regionale decrescono, attestandosi a 1.359 euro/mq, di poco superiori alla media nazionale che scende rispetto al 2019 dell'1,5% contro il -0,6% del Veneto (fonte: *Rapporto Immobiliare 2021*, OMI, Agenzia delle Entrate).

Per quanto attiene il segmento dei negozi, le compravendite hanno subito una battuta d'arresto nel 2020 dopo sei anni di rialzi diffusi e persistenti: nella Regione Veneto è stata registrata una contrazione delle compravendite pari al 13,4%, comunque inferiore al dato nazionale pari al 14,5% e a quello della macroregione Nord – Est che si attesta sul – 14,2%. Nei comuni non capoluogo la riduzione dei volumi scambiati si è fermata all'11,1% in ragione della generale minor dinamicità del mercato locale. Le quotazioni sono sostanzialmente stabili a livello regionale rispetto al 2019 (-0,6%), pari a 1.603 euro/mq, contro i 1.482 euro/mq della media nazionale.

L'*Osservatorio del mercato immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate registra nel secondo semestre del 2020 i valori minimi e massimi riferiti al segmento commerciale e direzionale in stato manutentivo normale per il Comune di San Giorgio delle Pertiche, di cui si dà conto nelle tabelle seguenti.

Tabella 6 - OMI – segmento direzionale e commerciale

Funzione	Stato manutentivo	Vm unitario min (€/mq)	Vm unitario max (€/mq)
Direzionale	Normale	1.100	1.300
Commerciale	Normale	1.200	1.350

Si precisa che l'OMI non censisce i valori per la località di Arsego e che non sono riportate quotazioni per lo stato manutentivo ottimo, assimilabile al nuovo.

La modesta dinamicità del mercato non residenziale è testimoniata anche dalla ricognizione delle compravendite: secondo il database dell'Agenzia delle Entrate, in tutto il Comune di San Giorgio delle Pertiche dal gennaio 2019 al marzo 2021 (ultimo dato disponibile) sono state effettuate meno di cinque compravendite per immobili commerciali e direzionali.

Di seguito, si riportano le quotazioni registrate dalla *Banca dati dei valori immobiliari*, curata da Nomisma, che fornisce i valori minimi e massime riferiti al Comune di San Giorgio delle Pertiche.

Tabella 7 - Nomisma – segmento direzionale e commerciale

Funzione	Vm unitario min (€/mq)	Vm unitario max (€/mq)
Direzionale	1.099	1.297
Commerciale	1.198	1.356

Infine, la Banca Dati *Real Value*, di *Scenari Immobiliari*, nel medesimo periodo di riferimento, registra le seguenti quotazioni per le funzioni non residenziali.

Tabella 8 – Real Value – segmento direzionale e commerciale

Funzione	Vm unitario min (€/mq)	Vm unitario max (€/mq)
Direzionale	900	1.500
Commerciale	900	1.500

Le fonti ufficiali sono sostanzialmente allineate sui valori medi per ciascuna tipologia. L'analisi delle *fonti dirette* si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione residenziale, commerciale e direzionale localizzati nell'areale in oggetto, consentendo il reperimento di prezzi di offerta relativi a beni analoghi.

La ricognizione delle *fonti dirette* non ha consentito di reperire prezzi d'offerta per le funzioni direzionali in tutto il Comune di San Giorgio delle Pertiche mentre sono stati reperiti n. 3 prezzi d'offerta relativi ad immobili commerciali di superficie compresa tra i 95 e i 260 mq in stato manutentivo normale e buono.

La normalizzazione dei prezzi d'offerta reperiti, in considerazione dello stato manutentivo, dimensionale e localizzativo determina un valore di mercato unitario pari a 1.500 euro/mq per immobili commerciali.

Sulla base delle analisi di mercato presso le fonti dirette ed indirette, i valori unitari sono stimati come segue:

- **funzioni commerciali pari a 1.500 euro/mq**, in linea con i valori massimi riscontrati presso le fonti ufficiali e sulla base della normalizzazione dei prezzi d'offerta desunti dalle fonti dirette.
- **funzioni direzionali pari a 1.550 euro/mq**. Tale valore unitario è superiore di circa il 3% ai valori massimi riscontrati dalle fonti ufficiali, in considerazione dell'attuale indisponibilità di beni analoghi e quindi della superiore appetibilità per un operatore interessato a sviluppare un'attività in un contesto ove non sono presenti immobili congrui.

Nel caso di specie, si ritiene che la carenza di spazi direzionali di qualità nella micro – zona di riferimento determini un superiore apprezzamento delle funzioni terziarie rispetto a quelle commerciali che, vista la tipologia edilizia, non potranno essere dotate di ampi spazi vetrinati che costituiscono un valore aggiunto per le attività di commercio al dettaglio.

4.4 L'implementazione del modello di calcolo

4.4.1 La stima dei ricavi

La determinazione dei ricavi del complesso distingue la diversa natura degli spazi secondo le differenti destinazioni d'uso. Sulla base delle elaborazioni svolte, il **valore complessivo dei beni esito della trasformazione proposta ammonta a complessivi 3.897.259 euro.**

Tabella 9 - La stima dei ricavi

Ricavi	mq	euro/mq	euro
Commerciale	222	1.500	333.390
Terziario	2.299	1.550	3.563.869
Totale ricavi	2.522		3.897.259

La valutazione assume che le vendite dei beni finiti possano avvenire in **due anni**, in parte già nel corso della costruzione. L'assunto alla base di tale ipotesi è che un intervento simile possa essere attuato sulla base di una domanda di mercato già riscontrata.

4.4.2 La stima dei costi

I costi di trasformazione sono distinti in costi diretti e costi indiretti e sono stimati come segue.

I **costi diretti** sono rappresentati dai costi di demolizione e smaltimento, dai costi di ricostruzione a nuovo e di ristrutturazione della porzione storica. Il costo unitario delle diverse tipologie d'intervento è stimato a partire dal *Prezzario Tipologie Edilizie 2020*, edito da DEI, i cui dati sono opportunamente integrati dalle fonti dirette, ovvero operatori attivi nel mercato locale. La stima dei costi fa riferimento a condizioni di ordinarietà del mercato delle costruzioni e pertanto prescinde dall'attuale congiuntura di rialzo dei prezzi dovuta alla scarsità di materie prime e l'eccesso di domanda dovuto agli incentivi fiscali in scadenza.

Il costo di ristrutturazione unitario della porzione storica è stimato pari a 950 euro/mq, mentre il costo di ricostruzione a nuovo della massima superficie edificabile ammessa è pari a 1.200 euro/mq. I costi di demolizioni ammontano a 19 euro/mq oltre a 10 euro/mc di oneri di smaltimento. Infine, il costo di sistemazione delle aree esterne

è pari a 30 euro/mq considerando l'attuale infrastrutturazione dell'ambito. Il costo di trasformazione complessivo è quindi stimato pari a 3.024.334 euro (cfr. *Tabella 10*).

Tabella 10 - La stima dei costi diretti di sviluppo immobiliare

Costi diretti			
	mq	euro/mq	euro
Intervento di ristrutturazione parte storica	434	950	412.547
Demolizioni	1.475	19	27.477
Oneri di discarica (€/mc)	4.409	10	44.094
Ricostruzione	2.088	1.200	2.505.600
Sistemazione aree	1.154	30	34.616
Totale costi diretti			3.024.334

I costi indiretti sono così articolati:

- le spese tecniche sono state stimate pari al 7% del costo totale di costruzione, in considerazione della dimensione dell'intervento;
- gli imprevisti sono stati stimati pari al 3% del costo di costruzione;
- le spese di commercializzazione dei beni finiti sono pari al 2% dei ricavi secondo la prassi ordinaria per interventi di tale dimensione e tipologia.

Si precisa che, su indicazione del Comune di San Giorgio delle Pertiche, poiché l'intervento è di natura privata ma realizzato su proprietà pubblica, non è prevista la corresponsione di oneri concessori.

Tabella 11 - La stima dei costi indiretti

Costi indiretti		
	Incidenza	euro
Spese tecniche	7%	211.703
Totale spese tecniche		211.703
Imprevisti	3%	90.730
Spese di commercializzazione	2%	77.945
Totale costi indiretti		380.379

In conclusione, i costi indiretti ammontano a complessivi 380.379 euro.

4.4.3 La stima del saggio di attualizzazione

L'attualizzazione dei flussi di cassa del modello DCF viene effettuata mediante un saggio di sconto che riflette le valutazioni attuali del mercato in merito al valore del denaro nel tempo e ai rischi peculiari dell'asset (IVS 2020, 50.29 – 60.4).

Il tasso di sconto impiegato nella valutazione è il c.d. *Wacc - Weighted average cost of capital* - saggio ordinariamente impiegato nell'ambito delle valutazioni immobiliari sviluppate mediante DCF.

Il Wacc rappresenta il costo medio ponderato del capitale e tiene conto delle tipologie di capitali impiegati per promuovere un investimento (capitale di rischio/equity e capitale di debito), del loro ammontare e dei rispettivi “costi”.

Operativamente le valutazioni impiegano la seguente formula semplificata del Wacc

$$WACC = \frac{E}{K} r_e + \frac{D}{K} r_d$$

dove:

E = ammontare di capitale di rischio;

D = ammontare di capitale a debito;

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D);

re = tasso di rendimento atteso per capitale proprio (costo del capitale di rischio);

rd = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito (costo del capitale debito).

Il saggio di attualizzazione è pari al 6,00% ed è stimato sulla base delle seguenti ipotesi:

- la struttura finanziaria assunta prevede una struttura di indebitamento ordinario pari al 50% di capitale a debito e la restante quota pari al 50% è di capitale proprio;
- il costo del capitale proprio è stimato a partire dal capitale privo di rischio – BTP a 3 anni pari a -0,22% a cui si aggiunge l'inflazione programmata 1,2%, i titoli di Stato e le Obbligazioni senza inflazione – 1,40%, l'illiquidità 1,5% e il premio per il rischio specifico dell'investimento, che considera la remunerazione del capitale in base al rischio urbanistico, della localizzazione, funzionale, e della dimensione dei beni ed è stimato pari al 8%. In sintesi, la remunerazione del capitale proprio è pari all'8%.
- il costo del capitale di debito è stimato come sommatoria delle seguenti voci: Eurirs a 3 anni – 0,43%, inflazione programmata allo 1,2%, Euribor 6 mesi senza inflazione -1,61%, illiquidità 2% e del premio di rischio stimato al 3,5%. In sintesi, la remunerazione del capitale di debito è pari, al 3,87%.

Tabella 12 - Discounted Cash Flow Analysis

	ANNO		Totale
	1	2	
Vendite	54%	46%	100%
	50%	50%	
Direzionale	1.781.934	1.781.934	3.563.869
	100%	0%	100%
Commerciale	333.390	0	333.390
Totale vendite	2.115.324	1.781.934	3.897.259
Costi di sviluppo	56%	44%	100%
	50%	50%	100%
Demolizione e ricostruzione	1.288.585	1.288.585	2.577.170
	100%	0%	
Ristrutturazione porzione storica	412.547		412.547
	0%	100%	
Sistemazione aree esterne		34.616	34.616
Totale costi di costruzione	1.701.132	1.323.202	3.024.334
	56%	44%	100%
Spese tecniche	6%	119.079	211.703
	56%	44%	100%
Imprevisti	3%	51.034	90.730
Costi di Commercializzazione e marketing	2%	42.306	77.945
Totale costi	1.913.552	1.491.160	3.404.712
Flussi di cassa	201.772	290.774	492.546
Attualizzazione (anni)	0,5	1,5	
Attualizzazione (saggio)	6,0%		
Attualizzazione (coefficiente)	0,971	0,916	
Flussi di cassa attualizzati	195.979	266.438	462.417
Valore di mercato	460.000		

5.4.4 La stima del valore di mercato del compendio edilizio

In conclusione, il valore di mercato del compendio immobiliare nell'attuale stato manutentivo e secondo le attuali potenzialità edificatorie ammonta, con gli opportuni arrotondamenti, a 460.000 euro.

5. Il valore del diritto di superficie

5.1 La stima del reddito annuo

Nelle intenzioni dell'Amministrazione, il piano primo della porzione storica del compendio verrà ceduta in uso gratuito al Comune una volta ristrutturato, pertanto il valore del diritto del superficario viene parametrato al netto di tale parte.

Tabella 13 - L'articolazione del valore di mercato tra porzione pubblica e parti destinate ad uso private

Valore pro quota	Sup (mq)	Vm (€)	Incidenza
Porzione in uso pubblico	212	38.675	8%
Porzione in uso privato	2.310	421.325	92%
Totale	2.522	460.000	100%

Ai fini della stima del diritto di superficie, il rendimento è stimato pari al 5,5% sulla base dei rendimenti medi desunti dalle fonti ufficiali che variano da:

- un minimo del 5% ad un massimo del 6,30% per gli immobili direzionali in stato manutentivo usato e nuovo;
- un minimo del 5,8% ad un massimo del 7,5% per le unità commerciali usate.

Il rendimento è stato stimato in considerazione dello stato manutentivo a nuovo del bene e della dimensione del complesso.

In conclusione, il reddito annuo relativo alla porzione in uso privato del compendio immobiliare è stimato pari a 23.173 euro (cfr. Tabella 14).

Tabella 14 - La stima del reddito annuo della porzione ad uso privato del compendio immobiliare

Vm (euro)	r (%)	R (euro/anno)
421.325	5,5	23.173

5.2 La determinazione del Valore del diritto del superficiario

La stima del saggio di rendimento per la determinazione del diritto di superficie varia da un minimo del 2,5% nel caso di suoli non edificabili ad un massimo del 5% per i fabbricati.

La stima del diritto di superficie assume un **saggio di rendimento pari al 5%** in ragione della natura e della durata dell'investimento in oggetto.

Allo scopo di verificare la sostenibilità economico – finanziaria dell'operazione immobiliare, sono state proposte due diverse simulazioni dell'ammontare del diritto di superficie, secondo un'articolazione temporale compresa tra i **20 e i 30 anni**.

Di seguito si propone lo svolgimento dell'algoritmo di calcolo del VdS (Valore del diritto del superficiario) sulla base delle ipotesi assunte e delle elaborazioni proposte.

$$V_dS20 \text{ anni} = 23.173 \frac{1,05^{20} - 1}{0,05 \times 1,05^{20}} = \mathbf{288.785 \text{ euro}}$$

$$V_dS30 \text{ anni} = 23.173 \frac{1,05^{30} - 1}{0,05 \times 1,05^{30}} = \mathbf{356.224 \text{ euro}}$$

In conclusione, il Valore del Diritto del Superficiario per le sole porzioni destinate ad uso privato ammonta a:

- 288.785 euro nel caso di concessione ventennale (20 anni);
- 356.224 euro nel caso di concessione trentennale (30 anni).

6. Sostenibilità dell'intervento di trasformazione

L'Amministrazione intende promuovere la riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Capannina" senza l'impiego di risorse pubbliche: pertanto le opere di trasformazione potrebbero essere decurtate dalla corresponsione del valore del Diritto di Superficie a fronte di un intervento su porzioni del compendio cedute in comodato d'uso al Comune di San Giorgio delle Pertiche.

Dal canone stimato è dunque opportuno decurtare i costi da sostenere per la trasformazione della quota parte del compendio da destinare ad uso pubblico.

La successiva *Tabella 15* sintetizza la quota parte di costi, già stimati ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio, riferiti alla sola porzione pubblica. La porzione di piano primo da destinare all'Amministrazione rappresenta l'8% della superficie totale del compendio, ma considerando gli accessi e le pertinenze comuni tale incidenza viene arrotondata al 10%.

Tabella 15 - La quota parte di costo di produzione attribuibile alla porzione in uso pubblico

Voci di costo	Ammontare (€)
Costo di costruzione	201.400
Quota parte scoperto	3.462
Quota parte sp tecniche	21.164
Quota parte imprevisti	9.070
Costo totale porzione pubblica	235.096

Pertanto, l'ammontare da corrispondere al Comune di San Giorgio delle Pertiche è pari a:

- euro 53.689, corrispondente ad un canone annuo di 2.684 euro, nel caso di concessione del diritto di superficie per 20 anni;
- euro 121.128, corrispondente ad un canone annuo di 4.038 euro, nel caso di concessione del diritto di superficie per 30 anni (cfr. *Tabella 16*).

Tabella 16 - Ammontare da corrispondere a fronte dell'importo lavori da effettuare

Diritto di superficie	VdS (€)	Cp porzione pubblica (€)	Ammontare totale da corrispondere (€)	Canone annuale da corrispondere (€/anno)
Durata 20 anni	288.785	235.096	53.689	2.684
Durata 30 anni	356.224		121.128	4.038

7. La stima del valore del diritto di superficie al netto dei costi di trasformazione delle parti pubbliche del compendio

Sulla base dell'insieme delle ipotesi assunte, delle indagini di mercato e delle valutazioni esperite è possibile affermare che il *valore del diritto di superficie* del compendio immobiliare situato tra via Piovego e via Roma, in località Arsego nel Comune di San Giorgio delle Pertiche (Pd) di proprietà Comune di San Giorgio delle Pertiche è stimato, alla data del 1 ottobre 2021, con gli opportuni arrotondamenti, in 290.000 euro (duecentonovantamila/00) nel caso di concessione ventennale e in 356.000 euro (trecentocinquantaseimila/00) nel caso di concessione trentennale. Tale ammontare, al netto dei costi di trasformazione della quota parte da destinare ad uso pubblico, è pari a 54.000 (cinquantaquattromila/00) per la concessione ventennale e a 121.000 euro (centoventunomila/00) nel caso di concessione trentennale.

Arch. Valentina Antoniucci

8. Assunzioni e limiti della valutazione

Limiti della valutazione

L'incaricato ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le elaborazioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e delle leggi vigenti.

L'incaricato ha reperito i prezzi dei casi di beni analoghi da atti ufficiali e informazioni ufficiose.

L'incaricato non risponde qualora le informazioni ufficiose non rispondano al vero.

I materiali funzionali alla misura della consistenza dei beni oggetto di stima sono stati forniti dalla committenza e non sono state svolte ulteriori verifiche.

La stima dei beni viene effettuata secondo ipotesi prudenziali.

Assunzioni sui beni oggetto di stima

I materiali funzionali alla misura della consistenza degli immobili oggetto di stima sono stati forniti dalla committenza. L'incaricato non ha svolto verifiche in merito alla congruità di tali materiali.

Tutte le indicazioni concernenti gli immobili e contenute nei paragrafi *Caratteri generali*, *Estremi catastali*, *Situazione rispetto alla normativa urbanistica vigente* sono fornite dall'incaricato al solo scopo di consentire l'identificazione e la valutazione dei beni in esame.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie saranno da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e il contesto in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

L'incaricato ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

L'incaricato inoltre ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

L'incaricato non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

L'incaricato ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore Generale e alle destinazioni d'uso vigenti nonché alla normativa edilizia. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Assunzioni sulla situazione ambientale

L'incaricato non ha eseguito alcuna indagine ambientale e in particolare non ha esperito indagini specifiche circa la presenza di amianto e di altri materiali radioattivi, tossici, nocivi e inquinanti.

Al fine della valutazione si assume pertanto che i suoli e i fabbricati oggetto di stima siano conformi alle norme vigenti in materia ambientale e ogni eventuale passività legata ad azioni tecniche e/o giuridiche inerenti alla riqualificazione ambientale e in particolare le operazioni di bonifica del sito non viene valutata nel rapporto di stima.

Assunzioni relative al sopralluogo

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, l'incaricato non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti costruttivi che non siano apparenti per il tecnico incaricato.

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Viene di seguito riportato il rilievo fotografico effettuato in occasione del sopralluogo del 18 febbraio 2021 presso il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione.



Foto 1 – Vista del fronte sud del compendio



Foto 2 – Vista del fronte sud del compendio



Foto 3 – Vista della porzione storica dell'immobile – fronte est



Foto 4 – Vista del bene fronte ovest



Foto 5 – Vista interna dell'ingresso alla ex discoteca



Foto 6 – Vista interna del piano primo



Foto 7 – Vista interna del piano primo

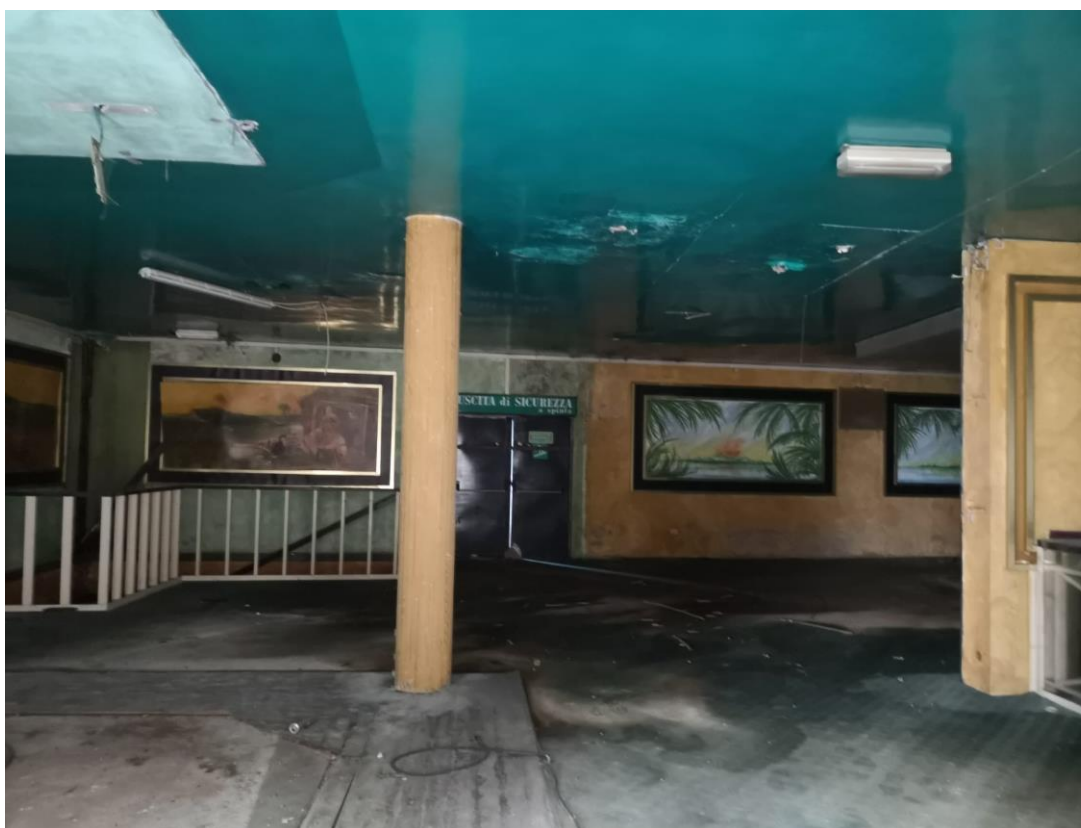


Foto 8 – Vista interna di una pista da ballo al piano primo

Allegato 2 – Documentazione Catastale

Di seguito sono riportate le planimetrie catastali del bene oggetto di valorizzazione:

- Estratto della Mappa Catastale;
- Estratto delle Planimetrie Catastali;
- Visure catastali.

Estratto della Mappa Catastale



Estratto della Planimetria Catastale – mapp. 1205, sub. 36; 236, sub.1; 400 sub.1; 401, sub.1

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

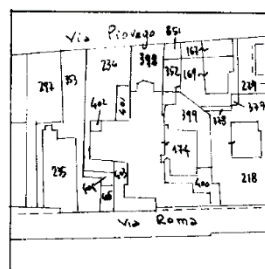
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S.GIORGIO D. PATTICHE** via **ROMA** civ.

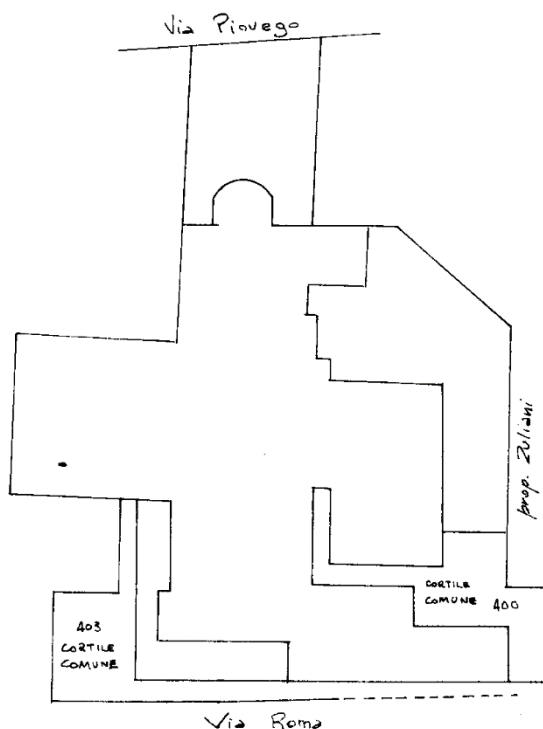
LA PRESENTE U.I.U. SI COMPONE DI N°2 SCHEDE
SCHEDA N° 1/2

N.C.T.			N.C.E.U.		
FG	MAP	SEZ	FG	MAP	SUB.
3	174	A	3	174	236
	400			332	1
	403			354	1

MAPP. 350: B.C.N.C. Cortile
MAPP. 351: B.C.N.C. Cortile

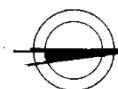


ESTRATTO N.C.T. 1:2000



SVILUPPO 1:500

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

F.

n. sub.

Compilata dal **GEOMETRA**
GOMIERO ENRICO

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **PADOVA** n° **3103**

data Firma *[Signature]*



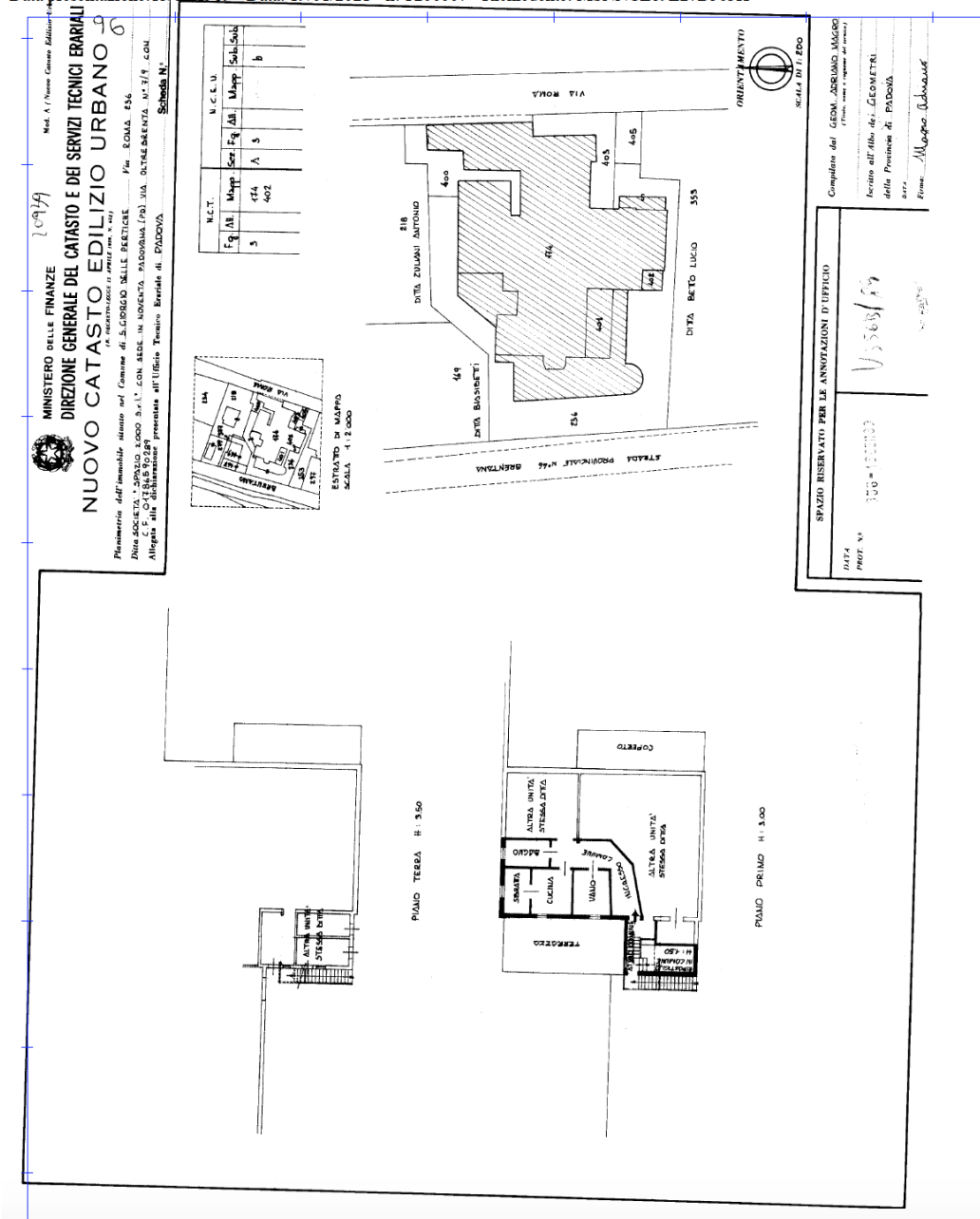
RISERVATO ALL'UFFICIO

225-16 MAR 95

MOD. AN. 001
 LIRE 805
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1988 n. 682)
 Planimetria di ulu in Comune di **S. GIUSEPPE D. PERTICHE** via **ROMA, DISCOTECA**
 Planimetria di ulu in Comune di **S. GIUSEPPE D. PERTICHE** via **ROMA, DISCOTECA**
 Foglio 1205 - Sublotto 36
 Data di presentazione: 16/05/1995 - Data: 19/01/2021 - n. T196060 - Relazione: SNNCI/35127/B563H
 Total schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Estratto della Planimetria Catastale – mapp. 1205, sub. 38; 402, sub. 2

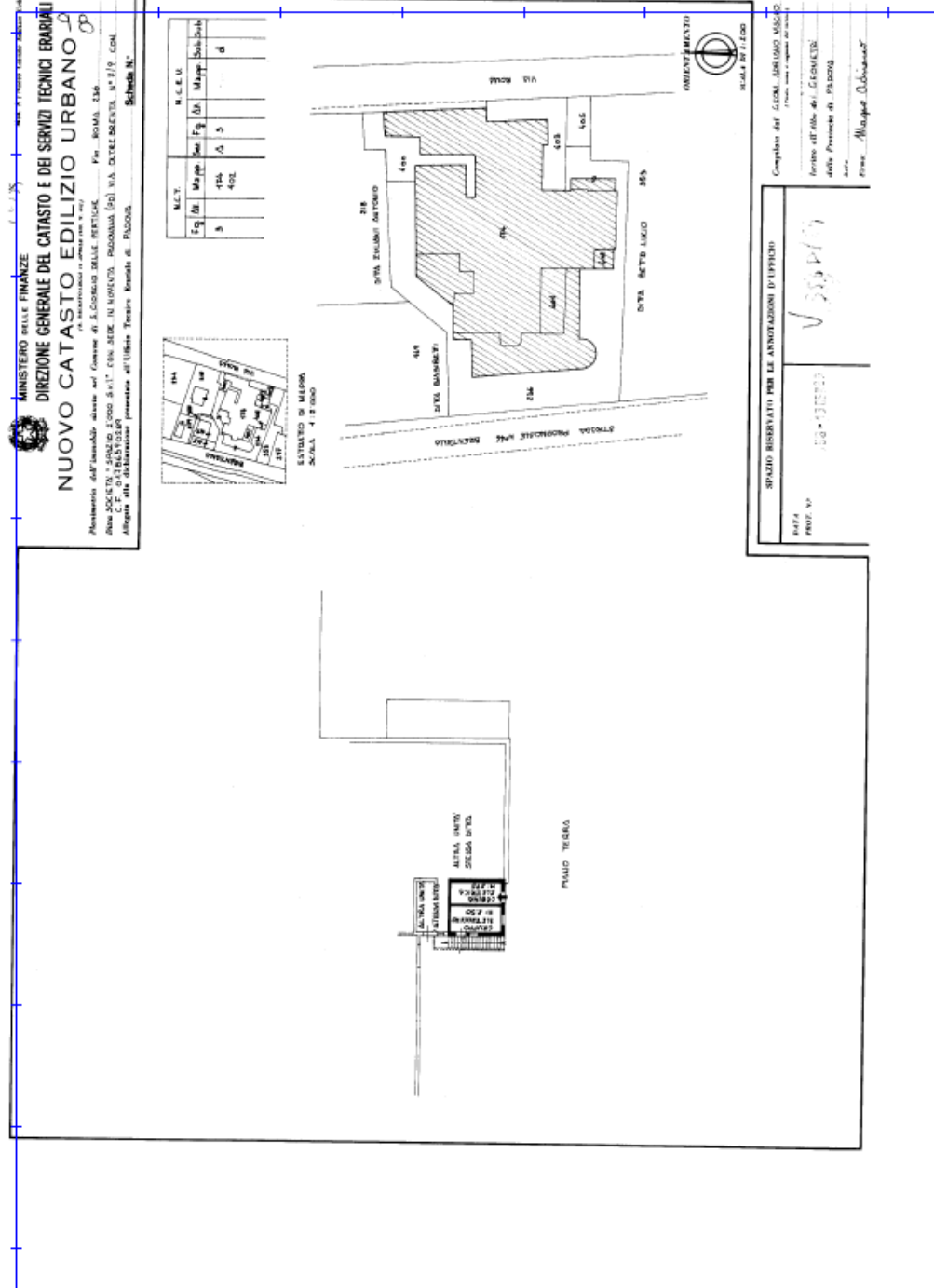
Data presentazione: 13/01/1989 - Data: 19/01/2021 - n. T206007 - Richiedente: MSNNCL89L27B563H



Trasferiti - Situazione al 19/01/2021 - Comune di SAN GIORGIO D. PERTICHE (H893) - < Foglio: 3 - Particella: 1205 - Subalterno: 38 >
 190 piano: T-1;

Estratto della Planimetria Catastale – mapp. 402, sub. 4

Data presentazione: 13/01/1989 - Data: 30/03/2021 - n. T340011 - Richiedente: MSNNCL89L27B563H



Estratto delle visure catastali



agenzia entrate

Direzione Provinciale di Padova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2021 - Ora: 12.21.57 Fine
Visura n.: T194095 Pag.: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

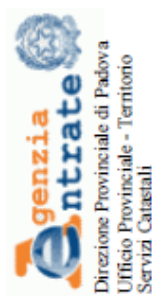
Dati della richiesta		Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)									
Catasto Fabbricati		Provincia di PADOVA									
		Foglio: 3 Particella: 1205 Sub: 36									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	236	1			D/3				Euro 11.000,53
Variazione del 13/01/2018 protocollo n. PD0046155 in atti del 13/05/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23234/1/2018)											
Indirizzo											
VIA ROMA n. 392 piano SI-T-I,											
di studio variazione per allungamento marce											
ANNOTAZIONI											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE										
CODICE FISCALE										DIRITTI E ONERI REALI	
00682290283*										(1) Progenia per l/I	

Mappali Terrani Corriduci
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 236

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 19/01/2021 - Ora: 12.33.23 Fine
Visura n.: T203183 Pag.: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)
Catasto Fabbricati	Provincia di PADOVA
	Foglio: 3 Particella: 1205 Sub.: 37

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	402	1			A/3	1	5 vani	Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte*: 106 m²	Euro 309,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2016 protocollo n. PD0090632 in atti dal 21/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA(n. 12864.1/2016)
Indirizzo: VIAROMA, 390 piano T+1;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	00632290281*	(1) Proprietà per 1/1

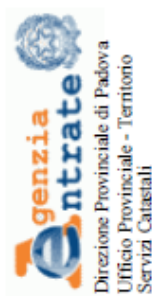
Mappali Terrati Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Data: 19/01/2021 - Ora: 12.36.30 Fine
Visura n.: T205462 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893) Provincia di PADOVA Foglio: 3 Particella: 1205 Sub.: 38
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione e Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		3	402	2			A/3	1	4 vani		Euro 247,90
Indirizzo: 1205 38 VIA ROMANA, 390 piano T+1;											
VARIANTE TOPOGRAFICA del 23/02/2016 protocollo n. PD0000629 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 1286 l.1/2016)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	00632290281*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terrani Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/01/2021

Data: 19/01/2021 - Ora: 12.38.19 Fine
Visura n.: T206869 Pag.: 1

Dati della richiesta		Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)											
Catasto Fabbricati		Provincia di PADOVA											
		Foglio: 3 Particella: 1205 Sub.: 39											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio 3	Particella 402	Sub 3	Zona C. n. s.	Miscro Zona	Categoria C/3	Classe 1	Consistenza 29 m²	Superficie Catastale Totale: 34 m²	Rendita Euro 53,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 protocollo n. PD0000631 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12862.1/2016)	
1													
Indirizzo VIA ROMA n. 390 piano T+1;													
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI											CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE											00632290281*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terrani Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402
Unità immobiliari n. 1
Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 16.48.59 Fine
Visura n.: T339503 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (Codice: H893)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PADOVA		
	Foglio: 3 Particella: 402 Sub.: 4		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		3	402	4			D/I				Euro 80,57	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/07/2015 in atti dal 16/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 92/2015)
Indirizzo: VIA ROMA n. 236 piano: T.												
Ammissioni di sanio VARIAZIONE ALLINEAMENTO MAPPE - proviamo per variazione territoriale dal foglio A/J												

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE con sede in SAN GIORGIO DELLE PERTICHE		00632290281*		(1) Proprietà per 1/1

Mappe Terran Correlati
Codice Comune H893 - Sezione - Foglio 3 - Particella 402

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

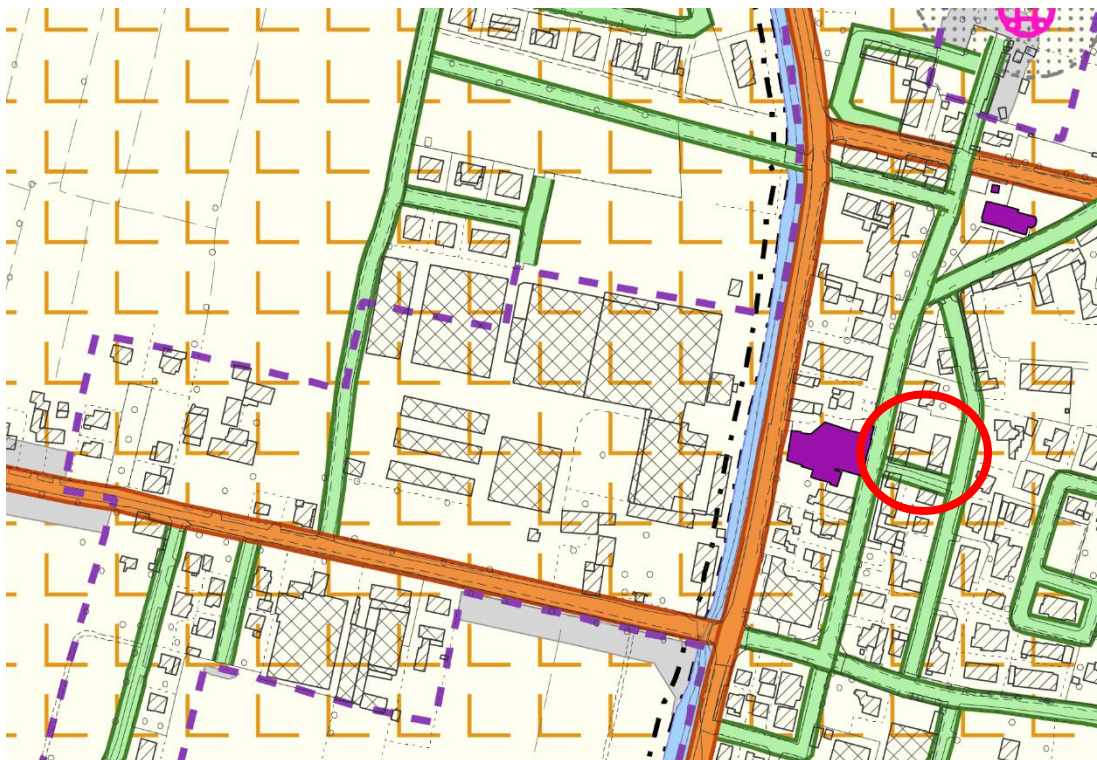
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato 3 – Documentazione Urbanistica

Di seguito sono riportati gli estratti della seguente normativa urbanistica:

- Estratto del PAT
- Estratto delle NTA del PAT;
- Estratto del PRG;
- Estratto delle NTA del PRG.

Estratto della Tav. dei Vincoli del PAT



Edifici interesse storico o artistico di proprietà pubblica o privata senza fine di lucro aventi più di 70 anni in attesa della verifica d'interesse culturale (D.Lgs. 42/2004, art. 10 comma 1 e art. 12 comma 1)

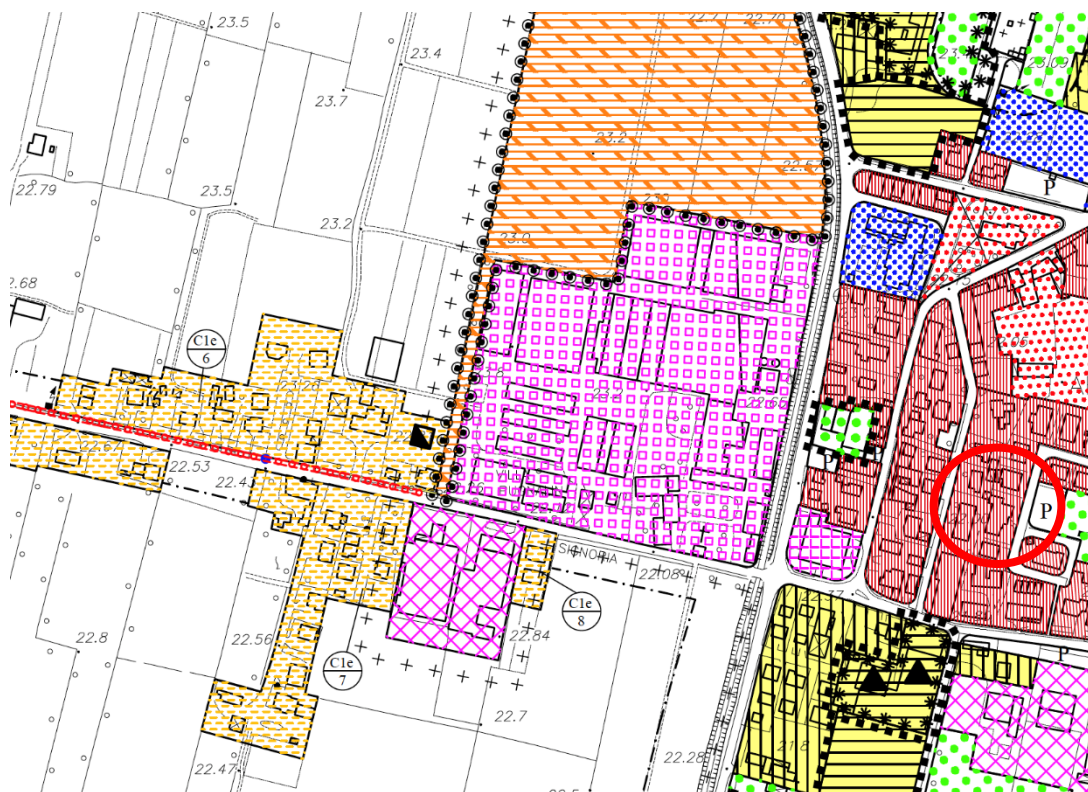
art. 14



Agro-Centuriato (P.T.R.C. vigente, art. 28)

art. 35

Estratto della Tav. 13.1 del PI



ZONA OMOGENEA B



OBBLIGO STRUMENTO ATTUATIVO



AREA A PARCO, PER IL GIOCO
E LO SPORT

Art. 29.C

Estratto dell'art. 14 delle NTA del PAT

PARTE I – VINCOLI

Art. 14 – Beni culturali – immobili di interesse storico o artistico

1. Trattasi dei beni culturali rappresentati dagli immobili che presentano interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 10 comma 3 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio":

a) Torre Medievale	D.M. del 1923- D.Lgs. 42/2004 art.10 c. 3
b) Chiesa Arcipretale "San Giorgio"	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
c) Chiesa parrocchiale S. S. Lamberto e Martino	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
d) Chiesa parrocchiale Sacro Cuore	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
e) Chiesa delle Cocche	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
f) Ex. Capannina	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
g) Ex. Casa del Segretario	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
h) S.S. Elementare "Don Carlo Gnocchi"	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
i) Chiesetta di Santa Maria Maddalena	D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1
2. Sono comunque vincolati, anche se non espressamente elencati nel presente articolo o individuati nelle tavole grafiche del P.A.T. tutti gli immobili che rientrano nelle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte II°. In particolare sono considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni

3. I beni culturali di interesse storico o artistico di cui al comma 1) non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure oggetto di interventi che possano arrecare pregiudizio alla loro conservazione.
4. Gli interventi su detti beni devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi degli esterni e degli interni.
5. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale caratterizzanti il sito.
6. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali vincolati è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio come disposto dalle vigenti norme in materia.

Direttive

7. Il P.I. completa l'individuazione e la catalogazione degli immobili di cui al presente articolo precisandone:
 - a) i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione, prescrizioni di conservazione, recupero e valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza;
 - b) le normative puntuali di conservazione originaria dell'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e/o edifici di rilevanza storico-artistica, inibendo, ove necessario, le trasformazioni edilizie che alterino negativamente la prospettiva del quadro storico-ambientale, e del contesto figurativo.

Estratto dell'art. 20 delle NTA del PRG

Art. 20 - Z.T.O. "B"

• <i>Destinazione d'uso:</i>	Art. 18 lettera a); per gli edifici con particolare valore di bene storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute negli appositi "Repertori Normativi", le quali prevalgono sulle generalità della norma.
• <i>Interventi ammessi:</i>	quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del R.E., fatto salvo comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di piano. • Aumento volumetrico del 20% degli edifici uni - bifamiliari con un massimo di mc. 150 per unità abitativa relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.R.G. applicabile una sola volta ed in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria di cui al Repertorio Normativo. Tale ampliamento, subordinato alla trascrizione di vincolo, è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari. • Riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla L.R. 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate o non oggetto di condono edilizio e utilizzati secondo il presente punto, andranno demoliti senza ricostruzione. • In località Cavino, nel lotto privo di edificazione, così individuato: a ovest della zona B/2, a ridosso del parcheggio a sud sempre della zona B/2 e con i lati nord ed ovest confinanti con l'area VP/1 e con il lato sud confinante con la zona agricola, è consentita una volumetria massima di mc. 1940, in conformità da quanto deliberato dal C.C. in data 03.07.2000.
• <i>Indice di edificabilità fondiaria:</i>	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
• <i>Modalità d'intervento:</i>	in concessione diretta o con P. di R. se individuato nelle Tav. di P.R.G.
• <i>Tipologia edilizia:</i>	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente indicato nelle tavole del P.R.G.
• <i>Altezze:</i>	H massima m. 9.50, altezze diverse possono trovare riferimento nel "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla norma generica.
• <i>Distanza dalle strade:</i>	minimo m. 5 o secondo l'allineamento precostituito.
• <i>Distanze dai confini:</i>	minimo m. 5, o distanze diverse previo accordo tra le parti; si veda anche la lettera B dell'art. 12 delle presenti Norme.
• <i>Distanze dai fabbricati:</i>	minimo m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse; si veda anche la lettera A dell'Art. 11 delle presenti Norme.
• <i>Edificazione esistente:</i>	Valgono i disposti dell'Art. 9 e dell'ultimo comma art. 12 delle presenti N.T.A..
• <i>Superficie scoperta:</i>	deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberatura.

Estratto dell'art. 29 delle NTA del PRG

Art. 29 - Aree per servizi residenziali pubblici

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuati le varie classificazioni ed il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente 1° comma.

Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede "B" di progetto.

Le aree a parcheggio saranno realizzate in pavimentazione permeabile solo per la superficie di sosta.

C - Aree a parco per il gioco e lo sport

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.

Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.

Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- ◆ indice massimo di edificabilità fondiaria = 0,5 mc/mq parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire;
- ◆ Altezza massima = ml. 10,00 parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire;
- ◆ Distanza minima dai confini = ~~ml. 10,00~~ ml. 5,00.