PROF. ING. GIULIANO MARELLA
Professore Aggregato di Valutazione Economica dei Progetti
Facoltà di Ingegneria – Università degli Studi di Padova
CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA ◆ TEL. 049 8805173 ◆ FAX 049 8829693

PERIZIA DI STIMA DI UN TERRENO EDIFICABILE

A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

UBICATO IN BORGORICCO (PD)

1. PREMESSA 2

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE 3

3. CATASTO E URBANISTICA 4

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO 5

5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA.....9

6. CONCLUSIONI 10

ALLEGATI

1. PREMESSA

Lo scrivente Prof. Ing. Giuliano Marella, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, è stato incaricato dal Comune di Borgoricco (Padova) di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato di un terreno edificabile a destinazione industriale ubicato a Borgoricco in Via M. Polo di proprietà del Comune stesso.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile a destinazione industriale, ubicato nella zona industriale di Borgoricco (PD), in via M. Polo.

Il comune di Borgoricco si estende su una superficie di circa 20 kmq e presenta una conformazione orografica pianeggiante.

Il tessuto edilizio è caratterizzato da tre principali nuclei residenziali, che corrispondono rispettivamente al centro urbano di Borgoricco e alle due frazioni di S. Eufemia e S. Michele delle Badesse, sviluppate lungo la Strada Provinciale n. 10, nonché da piccoli agglomerati residenziali diffusi nel territorio a vocazione prevalentemente agricola. È presente una sola zona industriale, ubicata tra il centro cittadino e la frazione di S. Michele delle Badesse, entro la quale è localizzata l'area produttiva oggetto di stima, nelle immediate vicinanze dell'uscita della S.R. 308, che collega Padova a Castelfranco Veneto, e poco distante dalla strada provinciale n. 10. Risulta quindi essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna, che appare ben sviluppata.

Il lotto oggetto di stima è accessibile da via M. Polo e dista dall'uscita della S.R. 306 circa 600 metri.

Il terreno possiede una conformazione rettangolare e si presenta, in data

del sopralluogo, come un'area verde con alcune piantumazioni.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva pari a 2.528 mq.

3. CATASTO E URBANISTICA

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Borgoricco, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio 2, Mappale 486, Categoria Seminativo arborato, Classe 2, Consistenza 1.767 mq, Reddito Dominicale € 14,04, Reddito Agrario € 9,13;
- Foglio 5, Mappale 1033, Categoria Seminativo arborato, Classe 2, Consistenza 761 mq, Reddito Dominicale € 6,05, Reddito Agrario € 3,93.

Sotto il profilo urbanistico, il terreno al momento della stima ricade in "ZTO D1c/3 – zona produttiva di completamento", come disposto dalla XXIX Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Borgoricco approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 26/11/2012. Come indicato nel documento "Allegato 1- Modifiche alle

NTA – Repertorio normativo", l'indice di copertura dell'area in oggetto è pari al 50% della superficie fondiaria, in caso di edificazione la distanza da tenere dai confini di proprietà è di 5,00 m, dalle strade è di 7,50 m e tra fabbricati è di 10,00 m, mentre la modalità di attuazione è diretta.

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il mercato delle aree edificabili in Borgoricco, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$Vu = Ved / (1 + r)^n – P / (1 + r)^n – K / (1 + r)^m$$

dove:

- *Vu* è il valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima;
- *Ved* è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;
- *r* è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- *n* è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- *P* è il profitto del promotore dell'intervento immobiliare;
- *K* è l'insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- *m* è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di Vu, ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

I principali listini e osservatori immobiliari consultati (Consulente Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa) non censiscono il valore dei fabbricati industriali in Borgoricco.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, invece, individua una microzona catastale (D1 Periferica – Viale dell'Industria) il cui

perimetro coincide con il comprensorio industriale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

- Capannoni industriali, tipologia "normale", da 400 a 480 €/mq;
- Capannoni tipici, tipologia "normale", da 420 a 550 €/mq.

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in "normale" stato di conservazione.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: «*Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3*».

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- Capannoni industriali, tipologia "ottimo", da 520 a 624 €/mq;
- Capannoni tipici, tipologia "ottimo", da 546 a 715 €/mq.

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull'area

in esame, ammonta a **620 €/mq**.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (**62 €/mq**), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto (280 €/mq), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (6% del costo di costruzione), nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di terreno ubicato in lottizzazione già realizzata, e le spese varie, valutabili in 15 €/mq. Il costo di produzione ammonta complessivamente a **312 €/mq** circa.

La durata del processo produttivo può essere prefigurata in due anni, con costi mediamente anticipati (un anno) e ricavi al termine del biennio. Il saggio di attualizzazione (al netto dell'inflazione in quanto si tratta di stima a prezzi reali costanti) viene assunto pari al 4,5%, avuto riguardo all'attuale livello dei tassi di finanziamento bancario e di attesa di remunerazione del capitale privato nel settore immobiliare.

$$Vu = Ved / (1 + r)^n – P / (1 + r)^n – K / (1 + r)^m$$

$$Vu = 620 / 1{,}045^2 – 62 / 1{,}045^2 – 312 / 1{,}045 = 212{,}4 \text{ €/mq}$$

Il dato sopra esposto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico del 50%:

212,4 €/mq x 0,50 = 106,2 €/mq.

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno ammonta dunque a:

2.528 mq x 106,2 €/mq = 268.473,6 €

arrotondato in **270.000 €.**

5. IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento

diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno oggetto di stima ammonta a **270.000 euro** (duecentosettantamila euro).

Padova, 21 Ottobre 2013

Il tecnico incaricato

Prof. Ing. Giuliano Marella

ALLEGATI

A. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

B. **URBANISTICA**

C. **CATASTO**

D. **RILIEVO FOTOGRAFICO**