

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Data del sopralluogo: 25/09/2015

### Premessa

La presente valutazione esamina quattro ambiti urbani oggetto di trattativa, tra il Comune di Villanova di Camposampiero e la società proponente Immobiliare RI.BA. S.a.s. di Riolfo Orlando e C., finalizzata alla formalizzazione di un accordo tra pubblico e privato.

In particolare verrà valutato l'ammontare economico dei beni con l'attuale destinazione del P.I. vigente, in raffronto all'ammontare economico derivante dalla zonizzazione futura prevista dal progetto di variante al P.I. e relativa alla zona di interesse.

### 1. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Oggetto di verifica			
Tipologia immobile			
<input checked="" type="checkbox"/> Aree agricole	<input type="checkbox"/> Appartamento	<input type="checkbox"/> Negozio	<input type="checkbox"/> Magazzino
<input checked="" type="checkbox"/> Aree per servizi pubblici e di uso pubblico	<input type="checkbox"/> Abitazione unifamiliare	<input type="checkbox"/> Ufficio / Studio	<input type="checkbox"/> Capannone industriale
<input checked="" type="checkbox"/> Aree a parcheggio	<input type="checkbox"/> Abitazione bifamiliare	<input type="checkbox"/> Ristorante	<input type="checkbox"/> Capannone artigianale
	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Albergo / Meubl�	<input type="checkbox"/> Capannone commerciale
	<input type="checkbox"/> Casa a schiera		<input type="checkbox"/> Immobile in costruzione
	<input type="checkbox"/> Fabbricato rurale		

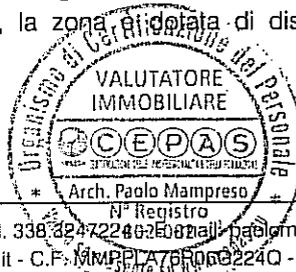
#### 1.1 Propriet 

Ragione sociale o denominazione: Immobiliare RI.BA. S.a.s. di Riolfo Orlando e C.  
 Indirizzo sede legale: P.zza Mercato n. 22, 35010 Villanova di Camposampiero - PD  
 Codice fiscale / Partita Iva: 03442390286  
 Provenienza (non probatoria) da: Visure catastali

#### 1.2 Ubicazione

ZONA:  di pregio  centrale  semicentrale  periferica  rurale

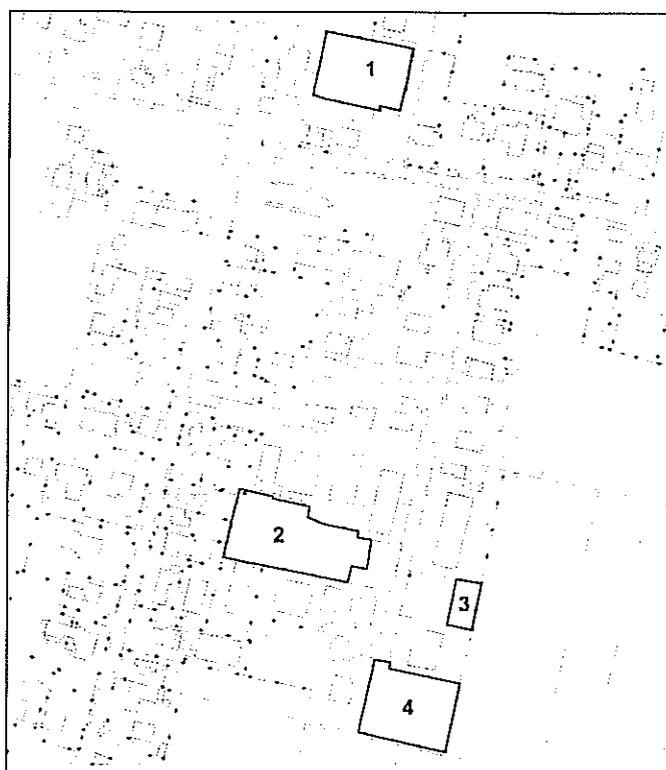
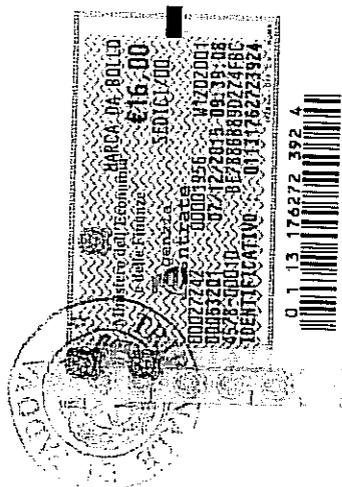
La zona di ubicazione degli ambiti in esame, appartiene al Comune di Villanova di Camposampiero, precisamente alla frazione di Murelle, posta a circa 1,5 chilometri in direzione Nord/Est dal capoluogo. Il tessuto urbano del Comune   organizzato secondo il graticolato romano; gli ambiti in questione risultano vicini ai principali servizi pubblici della frazione, la zona   dotata di discreta viabilit  e possibilit  di parcheggio.



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

**PROPONENTE PRIVATO**

Ragione sociale o denominazione: Immobiliare RI.BA. S.a.s. di Riolfo Orlando e C.  
Indirizzo: P.zza Mercato n. 22, 35010 Villanova di Camposampiero - PD  
Codice fiscale/Partita Iva: 03442390286



Aree oggetto di accordo Pubblico Privato: Ambiti 1, 2, 3, 4

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Comune: Villanova di Camposampiero  
Frazione: Murelle  
Indirizzo: Via A.Mantegna, Via XXV Aprile

Provincia: Padova

Cap: 35010

02 Dicembre 2015

### 1.3 Descrizione

#### AMBITO 1

Lotto di terreno di geometria regolare, di circa mq. 2.607 di superficie, con accesso da Via A. Mantegna, confinante sul lato Ovest con la Scuola elementare E.Filiberto di Savoia, adiacente ad un parcheggio pubblico su parte del lato Sud, prospiciente al parco giochi di Via Mantegna e vicino ad un ulteriore parcheggio pubblico sulla stessa Via più a Nord.

L'attuale destinazione assegnata dal P.I. vigente risulta ad "Aree per servizi pubblici e di uso pubblico", Attrezzature per l'istruzione, Z.T.O. F/152.



#### AMBITO 2

Lotto di terreno di geometria irregolare allungata, di circa mq. 3.445 di superficie, con accessi carrabili da Via XXV Aprile, pedonale da Via Martiri della Resistenza, circondato sui lati Nord, Sud e Ovest da edifici residenziali e confinante ad Est con un parcheggio pubblico.

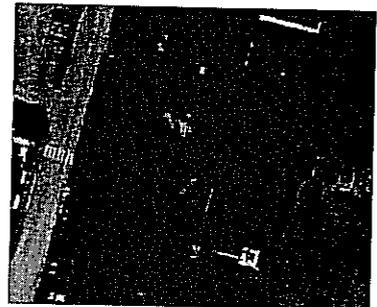
L'attuale destinazione assegnata dal P.I. vigente risulta principalmente ad "Aree per servizi pubblici e di uso pubblico", Attrezzature per l'istruzione, Z.T.O. F/138, parte ad "Area per parcheggi" e in minima parte ad "Zona C2/165".



#### AMBITO 3

Lotto di terreno di geometria regolare, di circa mq. 480 di superficie, ad oggi intercluso, posto in adiacenza al parco pubblico di Via XXV Aprile con il quale confina sul lato Ovest, sui confini Nord e Sud sono presenti pertinenze di edifici residenziali, ad Est terreni a coltivazione agricola.

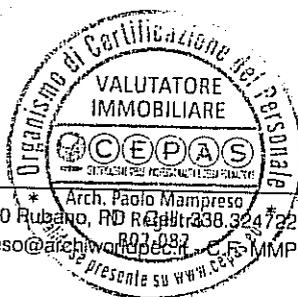
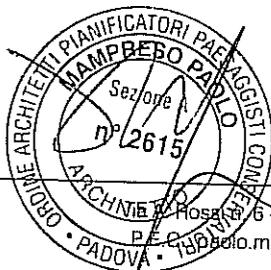
L'attuale destinazione assegnata dal P.I. vigente risulta ad "Area agricola", Z.T.O. E.



#### AMBITO 4

Lotto di terreno di geometria pressoché regolare, di circa mq. 2.660 di superficie, con accesso carrabile da via XXV Aprile, confinante a Nord ed Ovest con edifici residenziali, e a Sud e Est con aree agricole.

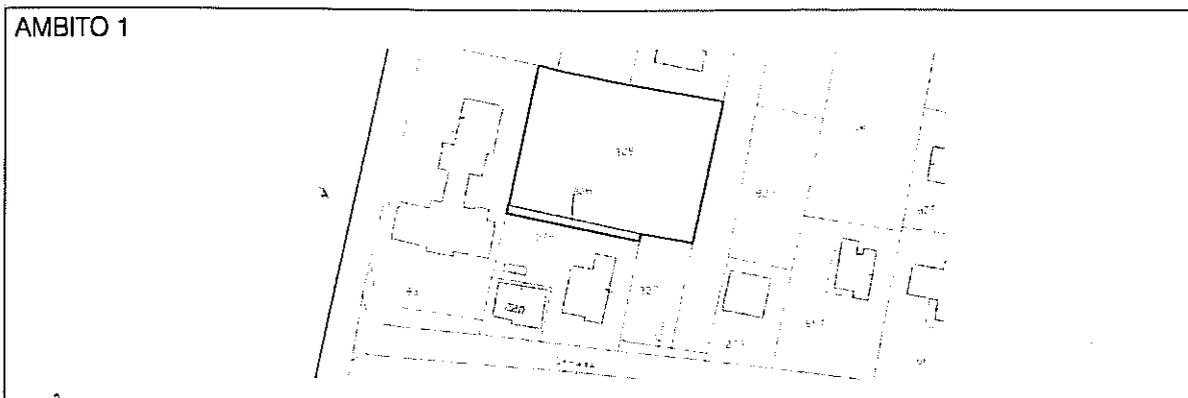
L'attuale destinazione assegnata dal P.I. vigente risulta principalmente ad "Area agricola", Z.T.O. E, parte ad "Area per parcheggi" e in minima parte ad "Zona a servizi per parco", Z.T.O. F/137.



1.4 Identificazione catastale

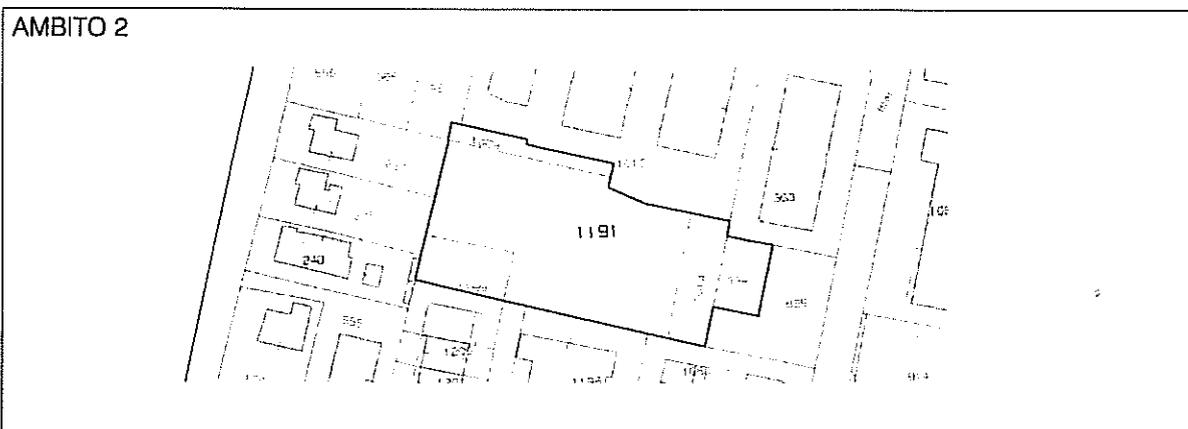
CATASTO TERRENI

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



Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
12 825	-	-	Semin. Arbor. 3	2.512	A21; A4	16,44	11,68
12 826	-	-	Semin. 3	95	A21; A4	0,62	0,44

Confini in blocco da Nord: Mapp.li 431, 846, 824, 829, 827, 278, 83, salvo altri.



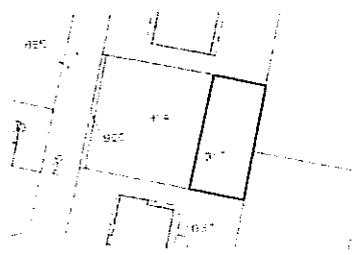
Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
12 1009	-	-	Semin. Arbor. 3	149	A21; A4	1,08	0,69
12 1191	-	-	Seminativo 3	2.340	A21; A4	15,31	10,88
12 1199**	(parte)		Ente urbano	665 (parte 319)	-	-	-
12 1014	-	-	Semin. Arbor. 3	348	A21; A4	2,52	1,62
12 894	-	-	Semin. Arbor. 3	245	A21; A4	1,77	1,14

Confini in blocco da Nord: Mapp.li 987, 1010, 963, 895, 1060, 1198, 1203, 1199, 240, 238, 237, 987, salvo altri

\*\* Il mappale 1199 è di proprietà di Bressan Devis e Mazzaro Miriam.



AMBITO 3



Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
12 917	-	-	Semin. Arbor. 3	480	A21; A4	3,14	2.23

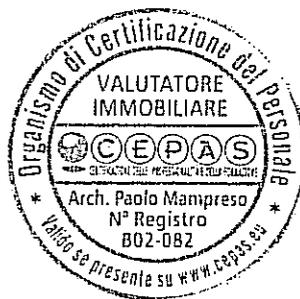
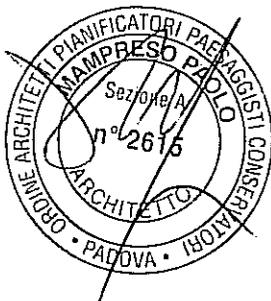
Confini in blocco da Nord: Mapp.li 1063, 123, 305, 1037, 914, salvo altri.

AMBITO 4

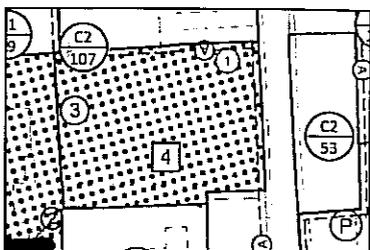


Fg. Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
12 1038	-	-	Semin. Arbor. 3	390	A21; A4	2,83	1,81
12 940	-	-	Semin. Arbor. 3	280	A21; A4	2,03	1,30
12 1036	-	-	Semin. Arbor. 3	1.990	A21; A4	14,42	9,25

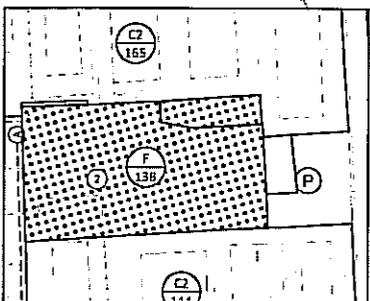
Confini in blocco da Nord: Mapp.li 898, 1037, 305, 124, 211, 938, 939, salvo altri.



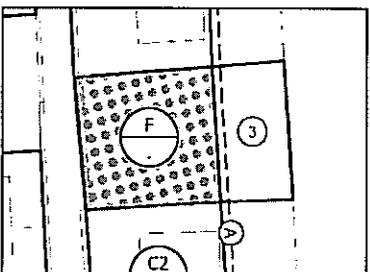
1.5 Inquadramento urbanistico da P.I. vigente



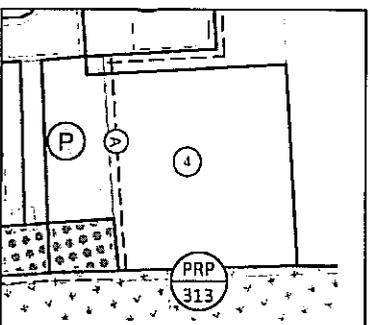
**AMBITO 1**  
 Aree per servizi pubblici e di uso pubblico, Attrezzature per l'istruzione,  
 Z.T.O. F/152



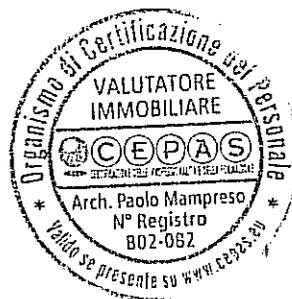
**AMBITO 2**  
 Aree per servizi pubblici e di uso pubblico, Attrezzature per l'istruzione,  
 Z.T.O. F/138  
 Area per parcheggi  
 Zona di espansione C2/165, iet= 1,4 mc./mq.  
 Area attraversata da metanodotto



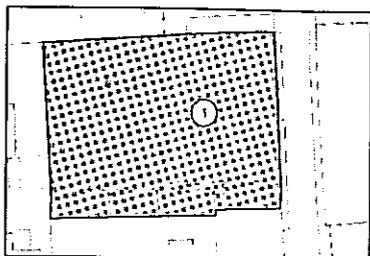
**AMBITO 3**  
 Area agricola, Z.T.O. E



**AMBITO 4**  
 Area agricola, Z.T.O. E  
 Area per parcheggi  
 Zona a servizi per parco, Z.T.O. F/137

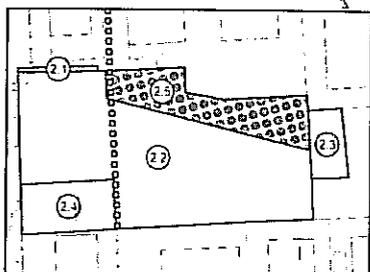


1.5.1 Inquadramento urbanistico da progetto di variante al P.I. vigente



**AMBITO 1**

1 Zona a servizi per l'istruzione F/152



**AMBITO 2**

2.1 Zona C di completamento senza modifica della capacità edificatoria esistente,  $iet = 1,4$  mc./mq.

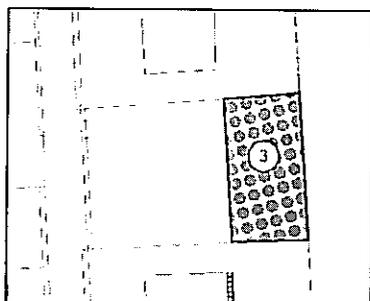
2.2 Zona C di espansione con attribuzione di  $iet = 0,5$  mc./mq.

2.3 Zona C di espansione con attribuzione di  $iet = 0,5$  mc./mq.

2.4 Zona C di completamento senza capacità edificatoria

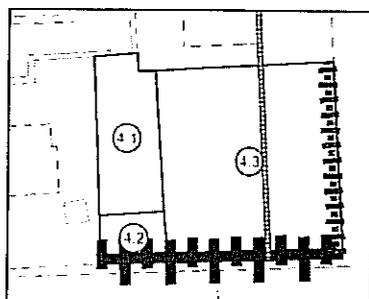
2.5 Zona F per servizi a verde pubblico

Attraversamento ciclopedonale, attraversamento rete metanodotto



**AMBITO 3**

3 Zona F per servizi a verde pubblico



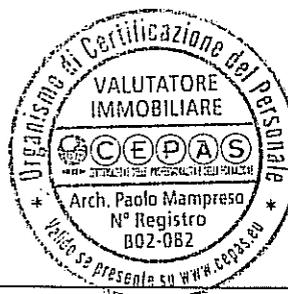
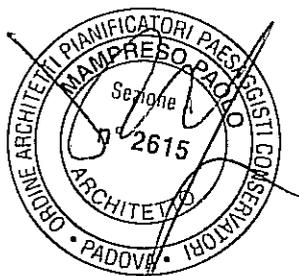
**AMBITO 4**

4.1 Zona C di espansione con attribuzione di  $iet = 1,0$  mc./mq.

4.2 Zona C di espansione con attribuzione di  $iet = 1,0$  mc./mq.

4.3 Zona C di espansione con attribuzione di  $iet = 1,0$  mc./mq.

Vincolo di allineamento fabbricati e mitigazione verso aree di connessione naturalistica di I° e II° grado



## 2. RILEVAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

### 2.1 Determinazione delle superfici reali

Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base di planimetrie catastali
- determinate dalle visure catastali
- determinate da P6 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004

#### 2.1.1 Superfici da P.I. vigente

AMBITO 1	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di P.I.	Sup. per Z.T.O.
	1	12	825		2.512	2.512	
	1	12	826		95	F.152 - Istruzione	2.607
Totale superficie ambito 1					mq. 2.607		mq. 2.607

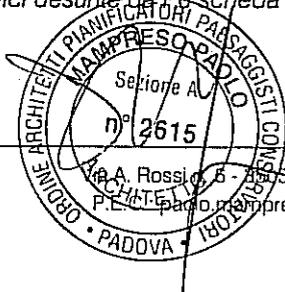
AMBITO 2	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di P.I.	Sup. per Z.T.O.	
	2	12	1009	149	28*	C.2 di espansione		28 (con iet 1,4 mc./mq.)
	2	12	1009		165*	F. 138 - Istruzione		
	2	12	1191	2.340	2.340	F. 138 - Istruzione		3.172
	2	12	1199	665	(parte) 319	F. 138 - Istruzione		
	2	12	1014	348	348	F. 138 - Istruzione		
	2	12	894		245	245		P - Parcheggi
Totale superficie ambito 2					mq. 3.445		mq. 3.445	

\* Superfici desunte da P6 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.

AMBITO 3	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di P.I.	Sup. per Z.T.O.
	3	12	917		480	480	
Totale superficie ambito 3					mq. 480		mq. 480

AMBITO 4	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di P.I.	Sup. per Z.T.O.		
	4	12	1038		390	390		P - Parcheggi	530
	4	12	940	280	140*	P - Parcheggi			
	4	12	940		140*	F. 137 - Servizi		140	
	4	12	1036		1.990	1.990		E - Agricola	1.990
Totale superficie ambito 4					mq. 2.660		mq. 2.660		

\* Superfici desunte da P6 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.



## 2.1.2 Superfici da progetto di variante al P.I. vigente

AMBITO 1	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di var. al P.I.	Sup. per Z.T.O.
	1	12	825	2.512	2.512	F.152 - Istruzione	2.607
	1	12	826	95	95	F.152 - Istruzione	
Totale superficie ambito 1					mq. 2.607		mq. 2.607

AMBITO 2	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di var. al P.I.	Sup. per Z.T.O.
	2.1	12	1009	149	28*	C - Completamento	28 (con iet 1,4 mc./mq.)
		12	1009	149	83*		
	2.2	12	1191	2.340	1.910*	C - Espansione, iet 0,5 mc./mq.	2.189
		12	1014	348	196*		
	2.3	12	894	245	245	C - Espansione, iet 0,5 mc./mq.	245
	2.4	12	1199	665	319*	C - Completamento senza potenzialità	319
	2.5	12	1009	149	82*	F - Servizi a verde pubblico	664
		12	1191	2.340	430*		
		12	1014	348	152*		
Totale superficie ambito 2					mq. 3.445		mq. 3.445

\* Superfici desunte da P6 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.

AMBITO 3	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di var. al P.I.	Sup. per Z.T.O.
	3	12	917	480	480	F - Servizi a verde pubblico	480
Totale superficie ambito 3					mq. 480		mq. 480

AMBITO 4	n.	Fg.	Mapp.	Sup. cat.	Sup. assunta	Z.T.O. di var. al P.I.	Sup. per Z.T.O.
	4.1	12	1038	390	390	C - Espansione, iet 1,0 mc./mq.	530
		12	940	280	140*		
	4.2	12	940	280	140*	C - Espansione, iet 1,0 mc./mq.	140
	4.3	12	1036	1.990	1.990	C - Espansione, iet 1,0 mc./mq.	1.990
Totale superficie ambito 4					mq. 2.660		mq. 2.660

\* Superfici desunte da P6 scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004.



### 3. STIMA E GIUDIZIO TECNICO

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

#### 3.1 Z.T.O. - Valori unitari di mercato

**Determinazione del valore unitario di mercato delle zone per servizi pubblici e di uso pubblico**

Per tali zone omogenee comprendenti i servizi di istruzione, di interesse comune civili e religiosi, di verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, oltre ai parcheggi, ai fini della loro valutazione essendo non rilevante la differenza di quantificazione economica in funzione della diversa destinazione d'uso, si ritiene di assumere un valore unitario comune per tutti i servizi, da correggere in funzione dell'eventuale migliore posizione dell'ambito rispetto al centro dell'abitato; si assume quale valore di base il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, approvato con D.G.C. n. 59 del 17/07/2014, pari ad €/mq.15,00.

Per la zona F 152 – Istruzione, ubicata in Via A. Mantegna, in prossimità del plesso scolastico elementare, della chiesa e dei parcheggi, si assume un valore unitario di mercato doppio rispetto al base:

Valore unitario applicato alla Zona F 152: €/mq. 30,00

Per le zone F 137 servizi per il verde a parco gioco e sport, F 138 servizi di istruzione, P parcheggi, di Via XXV Aprile, data la loro analoga posizione, si assume un valore comune per tutte le destinazioni pari al valore base:

Valore unitario applicato alla Zona F 137, F 138, P: €/mq. 15,00

**Determinazione del valore unitario di mercato della Zona E agricola**

Per quanto riguarda il terreno agricolo, Ambito 3, tenuto conto dell'identificazione catastale:

Fg.	Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	R. D.	R. A.
12	917	-	-	Semin. Arbor. 3	480	A21; A4	3,14	2,23

si prendono in considerazione, quali valori minimi unitari, i valori agricoli medi (V.A.M.) della provincia di Padova, annualità 2015, Regione agraria n. 3, Pianura Padovana Nord/Orientale, Comune di Villanova di Camposampiero, coltura seminativo arborato, del valore agricolo pari a : €/Ha 59.500,00, da cui si deduce un valore unitario minimo di €/mq. 5,95.

In riferimento all'immobile in questione, data la contenuta consistenza, mq. 480,00, e data la prossimità al centro abitato da intendersi come suscettibilità di essere usato diversamente dalla coltivazione, si ritiene congruo assumere un valore maggiore:

Valore unitario applicato alla Zona E agricola: €/mq. 8,00

**Determinazione del valore unitario di mercato della Zona C**

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



Descrizione	Importo annuncio (€)	Correzione annuncio (€)	Prezzo corretto (€/mc.)	Volume (mc.)	Prezzo unitario medio (€/mc.)	Apprezziamenti deprezzamenti (+/-%) posizione	Prezzo unitario medio corretto (€/mc.)
Comparabile 1	70.000	-30%	49.000	200	245	-	245,00
Comparabile 2	120.000	-20%	96.000	400	240	-	140,00
Comparabile 3	160.000	-30%	112.000	800	140	-10%	126,00
Comparabile 4	400.000	-25%	300.000	3.640	82	-	82,00
Comparabile 5	380.000	-25%	285.000	2.412	118	-	118,00
Comparabile 6	120.000	-30%	84.000	600	140	-	140,00
Comparabile 7	200.000	-25%	150.000	870	172	-10%	155,00
Comparabile 8	150.000	-25%	112.500	800	140	-	140,00
Comparabile 9	200.000	-25%	150.000	1.246	120	-10%	108,00
Comparabile 10	300.000	-25%	225.000	1.870	120	-10%	108,00
Media							122,00

#### Assunzioni dei comparabili: correzioni dei dati di mercato

Comparabile 1, 2: prudenzialmente non considerato, per eccessivo scostamento dagli altri comparabili, da ritenersi non rappresentativo.

Comparabile 3: si considera una correzione percentuale del 30% sull'importo dell'annuncio, per il più probabile prezzo di realizzo della compravendita, per progetto approvato e per oneri pagati, si considera una ulteriore correzione percentuale del 10% per posizione.

Comparabile 4, 5, 8: si considera una correzione percentuale del 25% sull'importo dell'annuncio, per il più probabile prezzo di realizzo della compravendita.

Comparabile 6: si considera una correzione percentuale del 30% sull'importo dell'annuncio, per il più probabile prezzo di realizzo della compravendita, per progetto approvato e per oneri pagati.

Comparabile 7, 9, 10: si considera una correzione percentuale del 25% sull'importo dell'annuncio, per il più probabile prezzo di realizzo della compravendita; si considera una ulteriore correzione percentuale del 10% per posizione.

Riassumendo quanto espresso sopra, il valore unitario medio desunto dal confronto con i prezzi di mercato corretti dei comparabili alla data del 23/11/2015 è pari a €/mc. 122,00.

Tenuto conto inoltre, che il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, approvato con D.G.C. n. 59 del 17/07/2014, da ritenersi come minimo applicabile, per le aree in questione ammonterebbe ad €/mc. 65,00 (zone C1 di completamento residenziali urbanizzate, per le frazioni), si ritiene di applicare un ulteriore decremento al valore medio corretto desunto dal confronto con i prezzi di mercato.

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

Valore unitario applicato alla Zona C di completamento: €/mc. 110,00.

Valore unitario applicato alla Zona C d'espansione: €/mc. 100,00.

Per le zone di C di completamento in assenza potenzialità edificatoria (es: ambito 2.4 del progetto di variante al P.I.), si considera un valore a metro quadrato di partenza pari al valore già attribuito alle zone F poste in posizione centrale (€/mq. 30,00) aumentato del 15% in funzione della diversa classificazione urbanistica "C", risulta pertanto un valore arrotondato pari a:

Valore unitario applicato alla Zona C di completamento senza potenzialità edificatoria: €/mc. 35,00.



## 3.1.1 Valore di mercato delle aree urbane secondo le destinazioni d'uso previste dal P.I. vigente

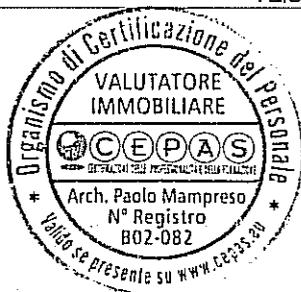
AMBITO 1	n.	Z.T.O. di P.I.	Sup.per Z.T.O.	Valore unitario €/mq.	Valore di mercato €
	1	F.152 - Istruzione	2.512	30,00	75.360,00
1	F.152 - Istruzione	95	2.850,00		
Totale superficie ambito 1			mq. 2.607	Totale valore	€ 78.210,00

AMBITO 2	n.	Z.T.O. di P.I.	Sup.per Z.T.O.	Valore unitario		Valore di mercato €
				€/mq.	€/mc.	
2	C.2 di espansione	28 (con iet 1,4 mc./mq.)	-	100,00	3.920,00	
2	F. 138 - Istruzione	165	15,00	-	2.475,00	
2	F. 138 - Istruzione	2.340	15,00	-	35.100,00	
2	F. 138 - Istruzione	319	15,00	-	4.785,00	
2	F. 138 - Istruzione	348	15,00	-	5.220,00	
2	P - Parcheggi	245	15,00	-	3.675,00	
Totale superficie ambito 2			mq. 3.445	Totale valore	€ 55.175,00	

AMBITO 3	n.	Z.T.O. di P.I.	Sup.per Z.T.O.	Valore unitario €/mq.	Valore di mercato €
	3	E - Agricola	480	8,00	3.840,00
Totale superficie ambito 3			mq. 480	Totale valore	€ 3.840,00

AMBITO 4	n.	Z.T.O. di P.I.	Sup.per Z.T.O.	Valore unitario €/mq.	Valore di mercato €
	4	P - Parcheggi	390	15,00	7.950,00
4	P - Parcheggi	140	2.100,00		
4	F. 137 - Servizi	140	15,00	2.100,00	
4	E - Agricola	1.990	8,00	15.920,00	
Totale superficie ambito 4			mq. 2.660	Totale valore	€ 25.970,00

Valore di mercato complessivo allo stato attuale				
AMBITO 1	Totale superficie ambito 1	mq. 2.607	Totale valore attuale	€ 78.210,00
AMBITO 2	Totale superficie ambito 2	mq. 3.445	Totale valore attuale	€ 55.175,00
AMBITO 3	Totale superficie ambito 3	mq. 480	Totale valore attuale	€ 3.840,00
AMBITO 4	Totale superficie ambito 4	mq. 2.660	Totale valore attuale	€ 25.970,00
Valore di mercato attuale				€ 163.195,00



## 3.1.2 Valore di mercato delle aree urbane secondo le destinazioni d'uso previste dal progetto di variante al P.I. vigente

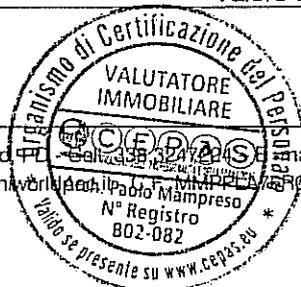
AMBITO 1	n.	Z.T.O. di variante al P.I.	Sup.per Z.T.O. (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc. €/mq.)	Valore di mercato (€)
	1	F 152 - Istruzione	2.512			30,00	75.360,00
	1	F 152 - Istruzione	95				2.850,00
Totale superficie ambito 1			mq. 2.607			Totale valore	€ 78.210,00

AMBITO 2	n.	Z.T.O. di variante al P.I.	Sup.per Z.T.O. (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc. €/mq.)	Valore di mercato (€)
	2.1	C - Completamento	28	1,4	39,2	€/mc. 110,00	4.312,00
	2.2	C - Espansione	2.189	0,5	1.095	€/mc. 100,00	109.500,00
	2.3	C - Espansione	245	0,5	123	€/mc. 100,00	12.300,00
	2.4	C - Completamento	319	-	-	€/mq. 35,00	11.165,00
	2.5	F - Servizi a verde	664	-	-	€/mq. 15,00	9.960,00
Totale superficie ambito 2			mq. 3.445			Totale valore	€ 147.237,00

AMBITO 3	n.	Z.T.O. di variante al P.I.	Sup.per Z.T.O. (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc. €/mq.)	Valore di mercato (€)
	3	F - Servizi a verde	480	-	-	8,00	3.840,00
Totale superficie ambito 3			mq. 480			Totale valore	€ 3.840,00

AMBITO 4	n.	Z.T.O. di variante al P.I.	Sup.per Z.T.O. (mq.)	Indice territoriale (mc./mq.)	Volume (mc.)	Valore unitario (€/mc. €/mq.)	Valore di mercato (€)
	4.1	C - Espansione	530	1,0	530	100,00	53.000,00
	4.2	C - Espansione	140	1,0	140	100,00	14.000,00
	4.3	C - Espansione	1.990	1,0	1.990	100,00	199.000,00
Totale superficie ambito 4			mq. 2.660			Totale valore	€ 266.000,00

Valore di mercato complessivo allo stato futuro			
AMBITO 1	Totale superficie ambito 1	mq. 2.512	Totale valore € 78.210,00
AMBITO 2	Totale superficie ambito 2	mq. 3.445	Totale valore € 147.237,00
AMBITO 3	Totale superficie ambito 3	mq. 480	Totale valore € 3.840,00
AMBITO 4	Totale superficie ambito 4	mq. 2.660	Totale valore € 266.000,00
Valore di mercato futuro			€ 495.287,00



#### 4. COMMENTO FINALE

In merito a quanto esposto nella presente valutazione, si rileva che le aree oggetto di Accordo tra Pubblico e Privato (art. 6 L.R. 11/2004), allo stato attuale risultano stimate complessivamente a valore di mercato pari ad € 163.195,00. A seguito della riclassificazione urbanistica richiesta dalla parte privata, gli ambiti urbanistici esaminati, invece, assumerebbero un valore di mercato futuro stimato in € 495.287,00.

#### ALLEGATI

- ALLEGATO 01: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 02: Documentazione catastale
- ALLEGATO 03: Estratto da V.A.M. della provincia di Padova
- ALLEGATO 04: Estratto da individuazione dei valori per le aree edificabili ai fini I.M.U.
- ALLEGATO 05: Schede dei beni comparabili "terreni edificabili"

#### 5. DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Perito Arch. Paolo Mampreso, nato a Padova in data 6 ottobre 1976 e residente in Comune di Selvazzano Dentro 35030 - PD, Via Lombardia n. 8, con studio in Rubano 35030 - PD, Via A. Rossi n. 6, c.f. MMPPLA76R06G224Q, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova al n. 2615 di posizione, iscritto nel registro dei Valutatori Immobiliari rif. UNI 11558:2014 e PG58 CEPAS al N. di Reg. B02-082, iscritto nel registro dei "REV - Recognised European Valuer" al N. di Reg. REV-/IsVI/2019/111, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Villanova di Camposampiero in data 30/10/2015, ha effettuato il sopralluogo per una visione generale del sito, ha eseguito le necessarie ricerche catastali, nonché le verifiche di carattere tecnico-amministrativo della documentazione ricevuta dall'Amministrazione, allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più congruo valore corrente di mercato attribuibile, attualmente ai beni trattati, ha redatto la presente perizia di stima, assumendosene le relative responsabilità.

Il sottoscritto Perito ha operato in osservanza al Codice di Condotta dei Periti, senza pregiudizi o interessi personali di alcun tipo.

IL PERITO

Arch. Paolo Mampreso



604  
2w/15

TRIBUNALE DI PADOVA  
Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2015 addì <sup>07</sup> del mese di Dicembre avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il perito Arch. Paolo Mampreso, nato a Padova il 06/10/1976 e residente a Selvazzano Dentro (PD), Via Lombardia n. 8, il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



IL DIRETTORE CANCELLIERE AMMINISTRATIVO  
Paolo Tarpia

