



# COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

35025 Cartura – P.zza A. De Gasperi, 2/3

CODICE FISCALE 80009210289

PARTITA IVA 01563700283

Ufficio Amm.vo-finanziario: e-mail: [protocollo@comune.cartura.pd.it](mailto:protocollo@comune.cartura.pd.it)

TEL. 049 9555556

FAX 049 9555571

---

Prot. n. 1686 del 23/02/2024

## AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA BIBLIOTECA COMUNALE DA FINANZIARE ATTRAVERSO LA CESSIONE DI EDIFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' COMUNALE.

### IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI

In esecuzione della delibera di indirizzo della Giunta Comunale n° 28 del 15/02/2024 e della propria determinazione n° 50 del 23 febbraio 2024 di approvazione del presente avviso pubblico per la manifestazione di interesse ai fini della progettazione e della realizzazione di una nuova biblioteca comunale da finanziare attraverso la cessione di edifici pubblici di proprietà comunale,

### RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Cartura, nell'ambito di una politica di soddisfacimento del fabbisogno di infrastrutture e servizi nonché di recupero e valorizzazione delle proprietà comunali, intende acquisire una preliminare manifestazione di interesse per la progettazione e la realizzazione della nuova biblioteca comunale da finanziarsi attraverso la cessione di immobili di proprietà.

È intenzione di questa Amministrazione acquisire, attraverso un accordo pubblico/privato, gli atti progettuali necessari e previsti dalla normativa vigente per la realizzazione della nuova biblioteca comunale, su area/edificio da ristrutturare.

La realizzazione della nuova biblioteca dovrà costituire un polo culturale/ricreativo di riferimento per l'intera comunità.

La proposta dovrà prevedere il finanziamento della spesa di realizzazione dell'opera, mediante la cessione, al proponente, del seguente immobile comunale:

-Fabbricato ex sede municipale ubicato in Piazza A. De Gasperi a Cartura.

La descrizione del compendio da cedere è riportata nella perizia di stima redatta dal Geom. Garbo Gianluca (allegato A).

Nel manifestare il proprio interesse ad un accordo pubblico/privato, i soggetti, proprietari di aree e/o edifici, dovranno pertanto considerare sia gli oneri relativi alla progettazione (fattibilità tecnico-economica ed esecutiva) sia quelli per la realizzazione dell'opera stessa.

Con il presente avviso il Comune di Cartura richiede, pertanto, agli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti di seguito specificati, di segnalare il proprio interesse per tale ipotesi di accordo pubblico/privato.

Il presente avviso è diretto a fornire all'Amministrazione Comunale elementi utili al fine di valutare l'opportunità di addivenire alla stipula di un accordo pubblico-privato avente l'oggetto sopra specificato e costituisce pertanto un mero procedimento preselettivo che non comporta né diritti di prelazione o preferenza né vantaggi, impegni o vincoli di qualsiasi natura in relazione alle future procedure sia per gli operatori interessati sia per l'Amministrazione procedente.

Il Comune di Cartura si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare, o annullare il presente avviso e non dar seguito ad alcuna successiva fase senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati.

### **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO**

La nuova Biblioteca dovrà essere realizzata nell'Edificio individuato in via Tiepolo, già casa comunale (Casa del medico), identificato catastalmente al Fg.10 mapp. 90 e 1071 del comune di Cartura (allegato B).

Trattasi di edificio eretto negli anni '70 di forma rettangolare delle dimensioni in pianta di 16.00 x 11.00 m. Il volume totale, calcolato vuoto per pieno, risulta essere di 1.070,00 mc.

Gli operatori interessati avranno facoltà di proporre sull'area/edificio sopra descritto il progetto per la realizzazione della nuova biblioteca che dovrà costituire un polo culturale/ricreativo di riferimento per l'intera comunità.

L'Amministrazione comunale esprime sin d'ora la propria preferenza per una costruzione idonea per attività collettive adeguatamente inserita nel contesto edilizio circostante.

La biblioteca dovrà avere una superficie lorda di pavimento di almeno mq. 500,00, inclusi i vani accessori (area ristoro, bagni, deposito, vano scala, ascensore, centrale termica, etc..).

Per quanto riguarda l'edificio in cessione (Ex-Municipio), rientra tra gli oneri a carico dei soggetti interessati la verifica della destinazione di zona indicata dallo strumento urbanistico comunale vigente (terreni) e la destinazione d'uso dei locali (edifici), nonché l'individuazione di eventuali vincoli che prevedano il coinvolgimento di Enti sovraordinati.

### **SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono presentare istanza gli operatori economici di cui all'art. 65 del D. Lgs. n° 36/2023 in possesso dei previsti requisiti:

- Requisiti di ordine generale: i partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'artt. 94 e 95 del D. Lgs. n° 36/2023;
- Requisiti di idoneità professionale e di qualificazione: i partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale e di qualificazione ai sensi dell'art. 100 del D. Lgs. n° 36/2023 ed alle condizioni di legge;

### **CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

Le proposte presentate dovranno contenere le seguenti indicazioni:

1. una descrizione dell'intervento proposto per la biblioteca comunale con l'indicazione della soluzione progettuale suddivisa per le funzioni insediabili;
2. un cronoprogramma indicativo delle varie fasi progettuali e realizzative;
3. l'indicazione di eventuali altri immobili come contropartita oltre a quello individuato dall'Amministrazione .

## **MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

I soggetti interessati dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Cartura la propria manifestazione di interesse, e contenente l'autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti redatta **secondo l'allegato modello**.

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità dello stesso in corso di validità.

Le istanze dovranno essere presentate entro e non oltre il **giorno 02 Aprile 2024 ore 12.00** in formato elettronico tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: [protocollo@cert.comune.cartura.pd.it](mailto:protocollo@cert.comune.cartura.pd.it).

Non sono ammesse altre forme di trasmissione.

Si precisa che le istanze pervenute dopo il suddetto termine di presentazione non saranno prese in considerazione e che il recapito tempestivo della richiesta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune di Cartura declina ogni responsabilità relativa a disguidi di trasmissione, di qualunque natura, che impediscano il recapito della documentazione suddetta entro il termine indicato.

Si precisa che verranno evase le richieste di informazione pervenute entro le ore 12.00 del giorno 28 marzo 2024.

## **ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE**

Le manifestazioni di interesse pervenute verranno valutate da una Commissione appositamente costituita.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

L'informativa sul trattamento dei dati è disponibile sul sito [www.comune.cartura.pd](http://www.comune.cartura.pd) all'indirizzo <http://www.comune.cartura.pd/privacy>.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Comune di Cartura – Area Servizi tecnici- tel. 049.9555556 int. 3, e-mail: [protocollo@comune.cartura.pd.it](mailto:protocollo@comune.cartura.pd.it).

Cartura lì, 23/02/2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI

Ing. Laura Permunian

(Sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)



## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI CESSIONE PER UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CARTURA (PD)

Piazza Alcide De Gasperi



### INDICE

1. Premessa e scopo (pag 2);
2. Descrizione (pag 2-4);
3. Aspetti legali, catastali e urbanistici (pag 4-5);
4. Procedimento e metodo di stima (pag 5);
5. Risoluzione (pag. 6-8)
6. Conclusioni (pag 9);

### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Estratto di PRG e Ortofoto;
2. Estratto di mappa aggiornato alla data di stima;
3. Planimetrie catastali;
4. Documentazione fotografica esterna;
5. Documentazione fotografica interna;



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

## 1. PREMESSA E SCOPO

Io sottoscritto Geom. Garbo Gianluca, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova matricola n. 4565, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, sezione civile, in seguito all'incarico conferitomi con la determina n.13 del 12 maggio 2015 dal responsabile del settore tecnico del Comune di Cartura, geom. Roberto Rampega, procedo alla stima dell'immobile qui di seguito descritto e a me noto con il sopralluogo del 05/06/2015.

L'oggetto della stima è un immobile in Piazza de Gasperi nella fattispecie l'immobile che ospitava il municipio del Comune di Cartura fino agli anni '90', l'ex edificio delle poste, l'attuale biblioteca e archivio comunale.

La stima verrà effettuata con lo scopo di determinare il valore dell'area edificabile da cedere mediante asta pubblica.

## 2. DESCRIZIONE

### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'area su cui insistono i fabbricati oggetto di stima, è sita in Comune di Cartura (PD) in Piazza Alcide De Gasperi e rientra nella zona territoriale omogenea C3/1 del PRG vigente (allegato 1). L'area in questione è collocata nel centro del Paese, infatti gli edifici limitrofi sono i più funzionali sul suolo Comunale: Municipio del Comune di Cartura, edificio delle poste italiane, inoltre sono presenti anche attività commerciali: agenzia immobiliare ed agenzia assicurativa.

Il tessuto urbano edilizio presenta delle caratteristiche che vanno conservate e valorizzate nel quadro di una riqualificazione generale dal punto di vista edilizio, urbanistico e funzionale.

La viabilità della zona è ottima, in quanto la piazza si affaccia lungo la strada provinciale SP17, e consente un buon utilizzo da parte dei flussi di traffico. L'area in oggetto, infatti, è di facile collegamento con le principali infrastrutture, grazie alla vicinanza della strada provinciale SP92 via Conselvana (strada di collegamento tra Conselve e Padova) e dista circa 8 km il casello autostradale di Terme Euganee per l'accesso alla A13 Bologna-Padova.

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'area di stima è di forma geometrica irregolare, con lato Sud il più esteso, affacciato sulla piazza centrale di Cartura e sull'edificio delle poste. A Nord sono ubicati edifici ad uso residenziale; lungo il lato Est è presente l'attuale municipio del Comune di Cartura, mentre il lato ovest si prospetta lungo l'argine del fiume che attraversa il Comune di Cartura "canale Altipiano" (allegato 1).

La superficie totale del lotto è di 1.105,00 mq, il terreno è completamente pianeggiante, ed idoneo alla edificazione.

L'immobile ubicato nell'area di stima è formato da tre blocchi disposti in un'unica sagoma spezzata di dimensione circa 56,00 m x 11,00 m.

L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra con altezza costante di piano di 3,40 m e presenta un portico ad uso pubblico lungo il lato sud.

Il manufatto è stato realizzato in due periodi, a cavallo tra gli anni '60 e '70 con struttura portante in pilastri di c.a., muratura ordinaria e solai in latero-cemento, la muratura perimetrale è di spessore totale 35 cm e presenta su due lati un rivestimento della parete con pietre piene mentre, le rimanenti facciate, presentano una tinteggiatura color bianco. La muratura divisionale interna è formata prevalentemente da pareti in laterizio. La tipologia costruttiva e le finiture sono classiche del periodo.

Il manto di copertura è formato da due falde con coppi in cotto con grondaie in lamiera verniciata ed un lucernario centrale in calcestruzzo.

L'intero complesso è suddiviso in più locali, qui di seguito descritti (allegato 5):



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

**EX EDIFICIO POSTALE:** l'ambiente è al piano terra, lato est del complesso immobiliare con dimensioni rettangolari 6,90 x 7,10 m circa, altezza 3,40 m con superficie netta di pavimento pari a 48 mq, all'interno sono presenti alcune stanze accessorie.

La portafinestra d'accesso è alloggiata nella vetrina in alluminio con vetrocamera e saracinesca in ferro zincato, sul lato Sud dell'edificio.

I serramenti interni sono in legno verniciato, color bianco con vetro semplice ed avvolgibili in pvc.

Le finiture interne presentano pavimentazione di piastrelle in grès con battiscopa in legno, e tinteggiatura bianca. All'interno sono presenti alcune pareti divisionali in cartongesso e l'impianto termico è formato da radiatori in ghisa.

Lo stato manutentivo si presenta in normali condizioni, salvo qualche deterioramento dovuto al mancato uso e all'età dell'immobile.

La struttura non presenta sintomi di dissesti statici né particolari lesioni.

**EX MUNICIPIO:** l'immobile occupa la parte centrale dell'edificio oggetto di stima, è di forma spezzata, formata da due rettangoli di dimensioni 33,00 x 11,00 m e 9 x 10,00 m circa. Il bene si sviluppa in due livelli fuori terra. Al piano terra, oltre all'ingresso, al corpo scala ed alcuni locali accessori, sono presenti degli uffici con accesso esclusivo dal lato Sud, tutt'ora utilizzati da alcuni enti e società: cartura solidale, unione sindacale, gruppo ciclistico Nalin. Nel piano primo ci sono tutti gli ex edifici operativi del vecchio municipio: sala consigliare, ufficio tecnico, ragioneria, segreteria, protocollo, anagrafe e i vari locali accessori ripostigli, w.c. antibagni...

L'ingresso principale è a Sud ed è formato da un portoncino in alluminio a due battenti.

I serramenti sono in legno verniciato, color bianco con vetro semplice ed avvolgibili in pvc; le controfinestre esterne, presenti su tutte le finestre, sono in alluminio con vetro semplice.

Le finiture interne presentano pavimentazione di piastrelle in grès con battiscopa in legno, e tinteggiatura bianca. All'interno sono presenti alcune pareti divisionali in legno verniciato che servivano come front office presso alcuni sportelli.

L'impianto termico è formato da radiatori in ghisa.

Lo stato manutentivo si presenta in buone condizioni nonostante il prolungato disuso dei locali al piano primo. Si nota di primo impatto la mancanza di manutenzione ordinaria all'intero, oltre ai canonici deterioramenti dovuti all'uso e all'età, la struttura però non presenta particolari lesioni.

**BIBLIOTECA COMUNALE:** il locale è tutt'ora utilizzato come biblioteca comunale ed è situato sulla parte ovest al piano terra dell'edificio oggetto di stima. E' formato da due blocchi di forma rettangolare di dimensioni 5,00 x 8,00 m e 7,00 x 9,00 m circa, con altezza costante 3,40 m.

La portafinestra d'accesso è nella vetrina in alluminio con vetrocamera e saracinesca in ferro zincato, sul lato Sud dell'edificio.

I serramenti interni sono in legno verniciato, color bianco con vetro semplice ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano pavimentazione di piastrelle in grès con battiscopa in legno, e tinteggiatura bianca.

Lo stato manutentivo si presenta in buone condizioni e la struttura non presenta particolari lesioni.

**ARCHIVIO COMUNALE:** tale stanza è ubicata sopra la biblioteca comunale, ed è stata ricavata nell'ex casa del segretario comunale, più precisamente nel corridoio e nelle camere da letto dell'appartamento.

Alcune stanze sono ancora adibite ad abitazione come il bagno consta di lavandino, w.c. bidè e vasca da bagno.

Lo stato manutentivo si presenta in buone condizioni, e la struttura non presenta particolari lesioni.

La struttura ha le seguenti finiture: pavimentazione di piastrelle in grès e parquet, finestre e porte interne in legno con avvolgibili in pvc con semplici controfinestre esterne.

Oggetto di stima è anche una superficie ora a parcheggio, di 1.070 mq circa. Tale area è di forma triangolare. L'intera superficie rientra nell'area da riqualificare con Piano Giuda.



Geom. Garbo Gianluca

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

In riferimento alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente dall'aprile 2005, nell'area di stima è possibile edificare rispettando i seguenti parametri:

Z.T.O.	INDICE TERRITORIALE	VOLUME PROGETTO	ALTEZZA MASSIMA	SUPERFICIE COMMERCIALE
C3/1	3,00	4.950 mc	10,50 m	sup. minima commerciale 25% del volume massimo realizzabile

Tale area non è stata modificata nella variante del PRG, approvata dal Comune di Cartura con la delibera del C.C. N. 25 del 08/09/2008 .

Successivamente a tale variante si è previsto con verbale di deliberazione della giunta comunale n. 11, la predisposizione di un Piano Guida per la riqualificazione urbanistico-edilizia di alcune aree del Comune di Cartura compreso Piazza Alcide De Gasperi, incaricando l'arch. Viale Mariano.

La superficie totale di stima, compresa l'area a parcheggio (escludendo Piazza Alcide De Gasperi), è di circa 1.700,00 mq. Si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta graficamente dall'estratto di mappa, e dalle varie visure catastali, in quanto non si è proceduto con un rilievo strumentale dell'intera area di stima.

Constatando che il volume realizzabile su tale area è di 4.900,00 mc, e che il massimo sviluppo edificabile si ottiene rispettando la sagoma esistente mentre, per eventuali ampliamenti, si farà riferimento al regolamento edilizio vigente che obbliga l'edificazione a 5,00 m dai confini, 10,00 m dalle pareti finestrate; dalla visione delle Elaborazioni del Piano Guida depositate il 28/12/2010 e tutt'ora in aggiornamento, si ritiene che il volume concesso dalle NTA sia eccessivo. Pertanto, dopo un accurato studio e confronto con il tecnico incaricato alla stesura del Piano Guida, si reputa congruo procedere con la stima, diminuendo di circa il 20% la volumetria esistente.

**VOLUME TOTALE: 4.950 - 20% = 3.960,00**

Si lascerà invariata, la superficie ad uso commerciale e direzionale, prevista da PRG, in quanto si presume che la superficie minima cioè, il 25% del vol. realizzabile su Z.t.o. C3/1, sia sufficiente per con le esigenze dovute dopo il riassetto urbanistico della piazza centrale di Cartura.

**VOLUME COMMERCIALE/DIREZIONALE: 4.950,00 x 25% = 1.237,50 mc**

**VOLUME RESIDENZIALE: 3.960,00 - 1.237,50 = 2.722,50 mc**

### 3. ASPETTI LEGALI E CATASTALI

Gli edifici edificati nell'area stimata non risultano essere soggetto a vincoli.

L'intera area, compresi gli immobili sono di Proprietà del Comune di Cartura con sede in Piazza De Gasperi 2/3 e C.F. 80009210289.

La particella, è censita al catasto terreni del Comune di Cartura:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUP. (mq)	R.D.	R.A.
10	789	ente urbano	-	1.687	-	-



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

Gli immobili sopradestritti sono attualmente così censiti al catasto fabbricati del Comune di Cartura (N.C.E.U.):

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	RENDITA
10	789	1	C/1	5	51 mq	753,30 €
10	789	3	C/1	5	44 mq	649,91 €
10	789	4	C/1	5	51 mq	649,91 €
10	789	5	B/4	U	1.379 mc	2.136,58 €
10	789	6	A/2	U	7,5 van	600,38 €
10	789	7	C/2	U	38 mq	62,80 €
10	789	8	C/2	U	33 mq	54,54 €
10	789	9	C/6	U	21 mq	34,71 €

Come si può notare nella tabella sopra, non tutte le categorie catastali rispecchiano il giusto utilizzo dei vari locali dell'immobile soggetto a stima, ma tale dettaglio non sarà influente per il metodo di valutazione utilizzato.

Tutt'ora non risultano rappresentate tutte le stanze dell'immobile (vedi planimetrie in allegato) pertanto, si dovrà procedere alla corretta identificazione catastale dell'immobile prima dell'asta immobiliare.

#### 4. PROCEDIMENTO E METODO DI STIMA

Attestato il particolare scopo della stima, il cui criterio si identifica nella ricerca del valore venale dell'area in oggetto all'attualità, cioè il valore che avrebbe oggi il terreno in una libera contrattazione di compravendita, tenendo conto delle norme previste dal Piano Giuda, ove si prevede la demolizione del compendio al fine di poter realizzare il massimo volume ammissibile.

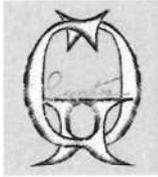
Considerando che l'edificio ora edificato, allo stato di fatto, è privo di possibile riutilizzazione, per scopo residenziale, commerciale e/o direzionale, si considera l'ipotesi dell'intera demolizione dei fabbricati esistenti per ricavare un area edificabile ed eventuali materiali di recupero.

Il valore così ricavato è in sostanza un valore di trasformazione, ottenuto detraendo, dal possibile valore di mercato dell'area resa libera, il costo della demolizione ed aggiungendovi eventuali materiali recuperabili dell'abbattimento.

Il probabile valore di mercato dell'area edificabile è determinato da vari fattori: posizione, consistenza, stato di diritto ecc., pertanto a parità di elementi ci si basa, essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare, in rapporto con la relativa destinazione d'uso.

Considerando che in zona non sussistono aree edificabili con uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene pertanto opportuno utilizzare un procedimento indiretto. Questo metodo pone alla base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quelle possibili nell'area oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili, si determinerà il valore del suolo detraendo da quest'ultimo i costi di trasformazione. Tale costo sarà determinato dalla sommatoria dei costi di costruzione, utile d'impresa, oneri, costi di progettazione e vendita.

Tali operazioni di stima si applicano in tutti quei casi dove è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili.



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucaagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucaagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

## 5. RISOLUZIONE

### **Costo di demolizione (Kd):**

Si considera come demolizione la spesa unitaria per demolire i fabbricati costruiti nell'area di stima, comprensivo del trasporto del materiale in discarica appropriata; ed il costo per le sistemazioni esterne (cortili, verde pubblico, parcheggi..). Tali valori sono stati ricavati da un interrogazione effettuata ad alcune ditte che hanno svolto lavori simili di recente:

- demolizione fabbricati vuoto per pieno: 14€/mq;
- ripristino area d'intervento: 18€/mq;

Volume da demolire: 4.350 mc

Area d'intervento: 1.070 mq

**Kd:  $4.350,00\text{mc} \times 14\text{€/mq} + 1.070\text{mq} \times 18\text{€/mq} = 80.160,00$**

Non vengono assunti valori in positivo della demolizione, in quanto si ritiene che non ci siano materiali da recuperare con successivo ricavo per la vendita degli stessi.

### **Valore dell'area edificabile (Vau) riferita alla parte residenziale:**

#### *- Valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili (Vf)*

Attestato che in riferimento ai dati rilasciati dal borsino immobiliare, ed ai Valori OMI il prezzo di mercato per unità abitative di caratteristiche medie in zona è di 1.400€/mq pari a 467€/mq. Considerando la tipologia dell'intervento da realizzarsi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di stima, e l'andamento in ricrescita delle vendite immobiliari nel primo trimestre del 2015 del mercato immobiliare, si decide di maggiorare del 7% tale valore.

*Vf:  $467,00\text{€/mq} + 7\% = 499,69$  circa  $500\text{€/mq}$*

#### *- Costi accessori (Ca)*

Relativi a costi di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, oneri concessori, costi tecnici e costi di agenzia.

Costi di progettazione ed agenzia: 34€/mq (dato ricavato contattando varie agenzie immobiliari e con la diretta consulenza di tecnici progettisti)

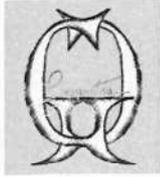
Costi ed oneri concessori: 18€/mq (valore ricavato dalle tabelle comunali, sottraendo gli oneri di urbanizzazione primaria per le opere pubbliche da realizzarsi)

*Ca:  $34,00\text{€/mq} + 18,00\text{€/mq} = 52,00\text{€/mq}$*

#### *- Costo di costruzione (Cc)*

Relativo al costo di costruzione d'impresa per realizzare edifici con tipologia simile a quelli previsti nel piano guida. Considerando le nuove tecniche costruttive, i nuovi materiali e l'importanza degli impianti tecnologici per la costruzione di un fabbricato competitivo con la domanda di mercato, si prevede un costo di costruzione pari a:

*Cc: 295€/mq*



Geom. Garbo Gianluca

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

**- Utili d'impresa (U)**

L'insieme del denaro e dell'utile costituisce una variabile di non facile determinazione, per l'andamento incerto dei mercati immobiliari e finanziari, pertanto si ritiene che per la tipologia d'intervento l'utile d'impresa debba essere considerato nella misura del 15% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf).

$$U: 500\text{€}/\text{mc} \times 0,15 = 75,00\text{€}/\text{mc}$$

$$Vau = Vf - (Ca + Cc + U)$$

Si ottiene:

$$Vau: 500\text{€}/\text{mc} - (52,00\text{€}/\text{mc} + 295\text{€}/\text{mc} + 75,00\text{€}/\text{mc}) = 78,00\text{€}/\text{mc}$$

**Valore dell'area edificabile residenziale (Vae r):**

Il valore dell'area viene determinato moltiplicando il valore dell'area, riferito a metro cubo edificabile, per la volumetria realizzabile sull'area trasformata:

$$Vae = Vau \times V$$

Si ottiene:

$$Vae r: 78,00\text{€}/\text{mc} \times 2.722,50\text{mc} = 212.355,00\text{€}$$

**Valore dell'area edificabile (Vau) riferita alla parte commerciale/direzionale:**

**- Valore medio di mercato dei fabbricati realizzabili (Vf)**

Attestato che in riferimento ai dati rilasciati dal borsino immobiliare, ed ai Valori OMI il prezzo di mercato per unità commerciali e direzionali di caratteristiche medie in zona è di 1.100€/mq pari a 367€/mc. Considerando la tipologia dell'intervento da realizzarsi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di stima, e l'andamento in ricrescita delle vendite ed affitti immobiliari nel primo trimestre del 2015 degli edifici commerciali e direzionali, la mancata offerta di negozi ed uffici in centro paese, si decide di aumentare del 10% tale valore.

$$Vf: 367,00\text{€}/\text{mc} + 10\% = 403,7\text{€}/\text{mc} \text{ circa } 404\text{€}/\text{mc}$$

**- Costi accessori (Ca)**

Relativi a costi di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, oneri concessori, costi tecnici e costi di agenzia.

Costi di progettazione ed agenzia: 30 €/mc (dato ricavato contattando varie agenzie immobiliari e con la diretta consulenza di tecnici progettisti)

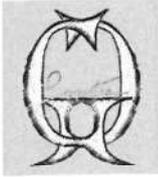
Costi ed oneri concessori: 23€/mc (valore ricavato dalle tabelle comunali, sottraendo gli oneri di urbanizzazione primaria per le opere pubbliche da realizzarsi)

$$Ca: 30,00\text{€}/\text{mc} + 23,00\text{€}/\text{mc} = 53,00\text{€}/\text{mc}$$

**- Costo di costruzione (Cc)**

Considerando che gli uffici ed i negozi saranno da realizzarsi, come previsto dal piano guida, al piano terra degli edifici ricadenti nella Z.T.O. C3/2 ed a differenza del residenziale, un locale commerciale/direzionale necessita di meno muratura divisionale, meno locali, ed impiantistica diversa, si prevede un costo di costruzione pari a:

$$Cc: 250\text{€}/\text{mc}$$



Geom. Garbo Gianluca

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

- Utili d'impresa (U)

L'insieme del denaro e dell'utile costituisce una variabile di non facile determinazione, per l'andamento incerto dei mercati immobiliari e finanziari, pertanto si ritiene che per edifici commerciali e direzionale il maggior profitto possa essere ricavato dall'affitto di tali locali pertanto si ipotizza un 10% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf).

$$U: 404,00\text{€/mc} \times 0,10 = 40,40\text{€/mc circa } 40,00\text{€/mc}$$

$$Vau = Vf - (Ca + Cc + U)$$

Si ottiene:

$$Vau: 404\text{€/mc} - (53,00\text{€/mc} + 250\text{€/mc} + 40,00\text{€/mc}) = 61,00\text{€/mc}$$

**Valore dell'area edificabile commerciale/direzionale (Vae c/d):**

Il valore dell'area viene determinato moltiplicando il valore dell'area, riferito a metro cubo edificabile, per la volumetria realizzabile sull'area trasformata:

$$Vae = Vau \times V$$

Si ottiene:

$$Vae \text{ c/d}: 61,00\text{€/mc} \times 1.237,50 \text{ mc} = 75.487,50\text{€}$$

**Valore area trasformata (Va):**

Sottraendo, dalla sommatoria dei valori dell'area edificabile residenziale ed i valori dell'area commerciale/direzionale il costo di demolizione, si ottiene il più probabile valore del compendio immobiliare oggetto di stima:

$$\text{VALORE AREA} : 212.355,00\text{€} + 75.487,50\text{€} - 80.160,00\text{€} = 207.682,50\text{€ circa } 210.000,00\text{€}$$



*Geom. Garbo Gianluca*

Via Gazzo 11bis 35025 Cartura PD

Tel. 049 9556546 Fax 049 9556546 cell. 334 9836446

Mail [gianlucagarbo.gg@gmail.com](mailto:gianlucagarbo.gg@gmail.com) pec [gianluca.garbo@geopec.it](mailto:gianluca.garbo@geopec.it)

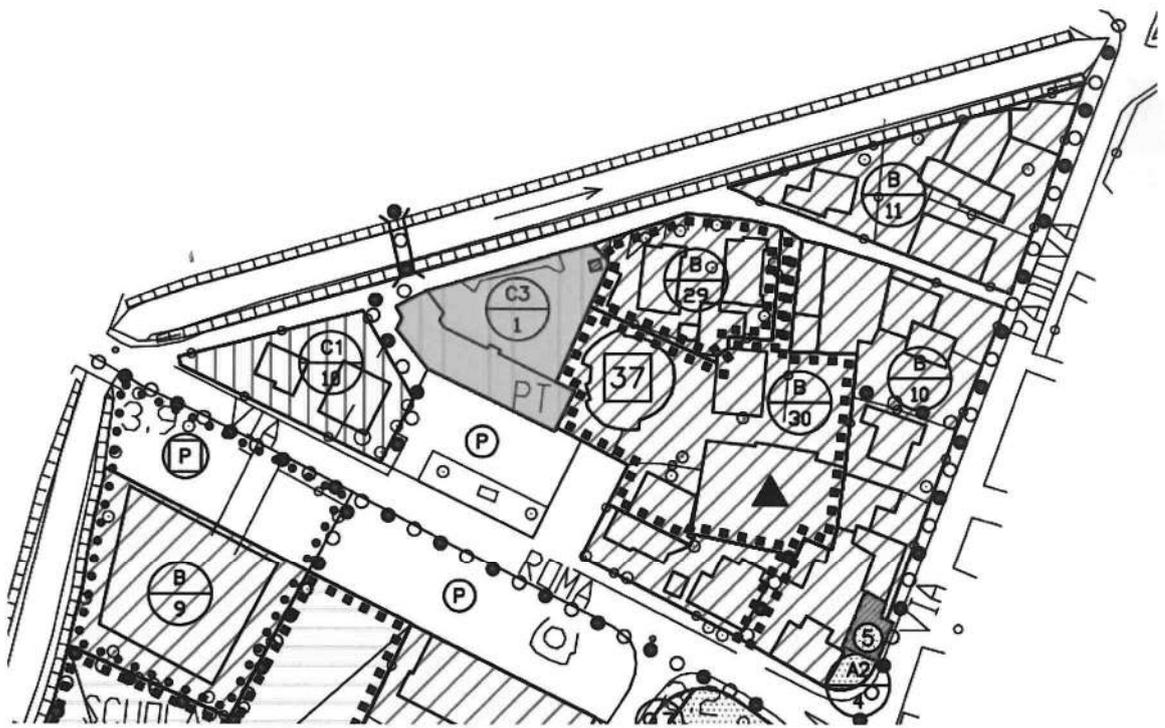
## 6. CONCLUSIONE

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area, oggetto della presente stima, possa essere quantificato in **210.000,00€** (Euro duecentodiecimila/00).

*Si rilascia la presente perizia per gli usi consentiti dalla legge.*

Cartura, martedì 30 giugno 2015





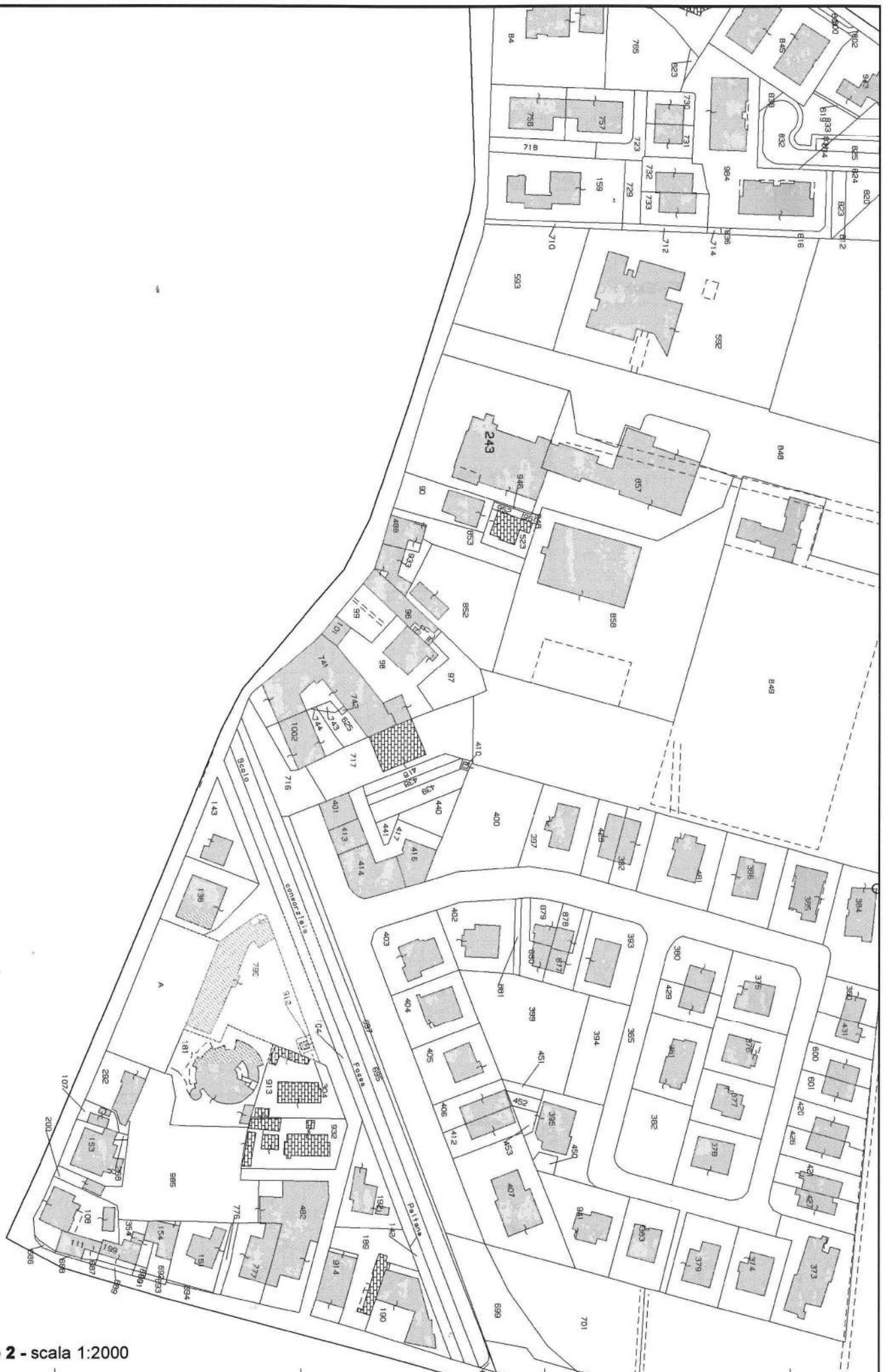
ESTRATTO DI PRG



Nord



ORTOFOTO



allegato 2 - scala 1:2000

Scala originale: 1:2000



Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

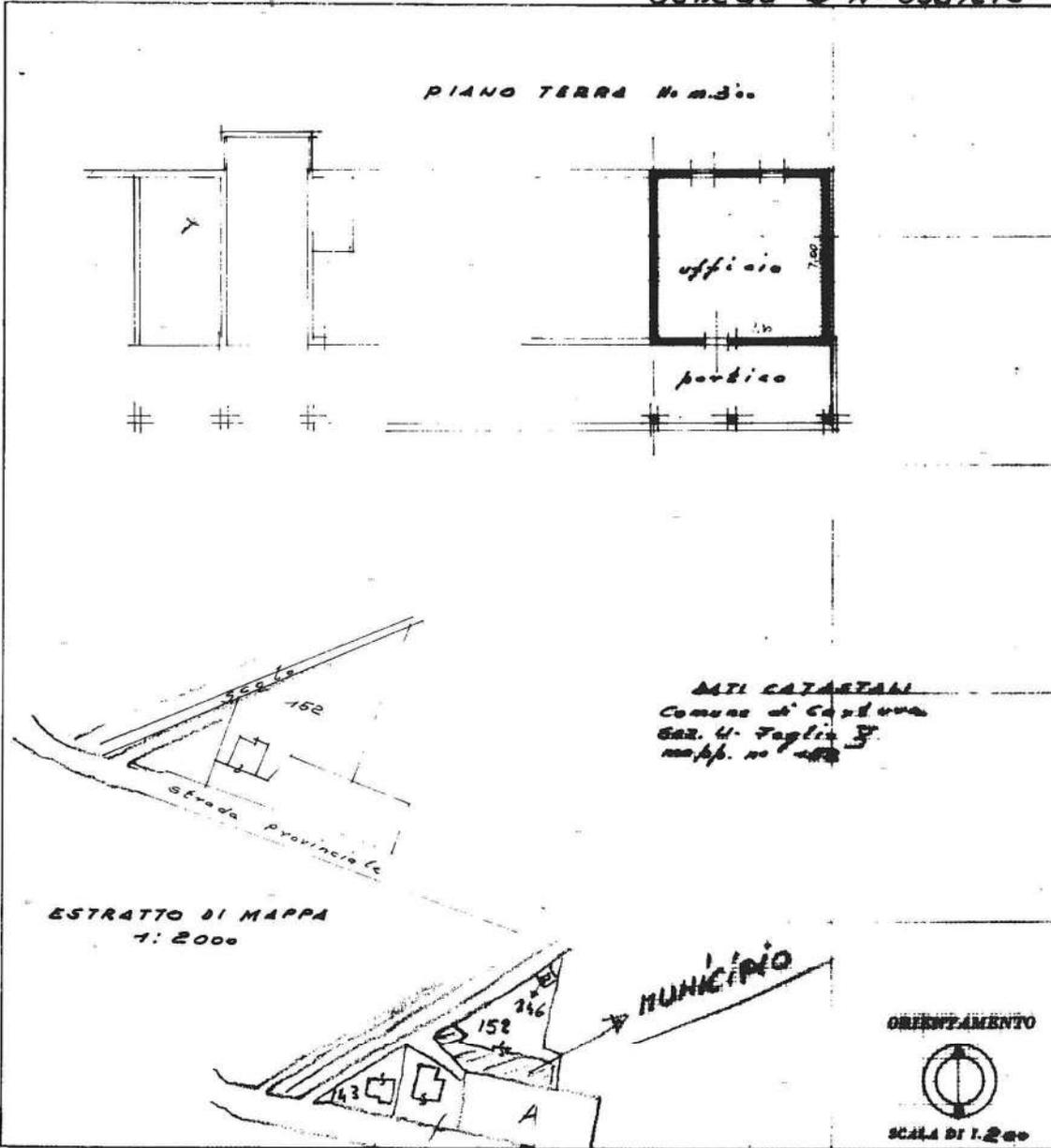
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARTURA** Via **ROMA**

Ditta **COMUNE DI CARTURA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PADOVA**

schede @ N° 0587278



A strada

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATI	11
PROT. N.	1106

Compilata dal geometra  
Luigi Bartolani  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Padova  
DATA 10 Luglio 1970  
Firma: Luigi Bartolani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 1 - VIA ROMA n. 4 piano: 1;



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 17 APRILE 1938, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Corchura* Via *Roma*

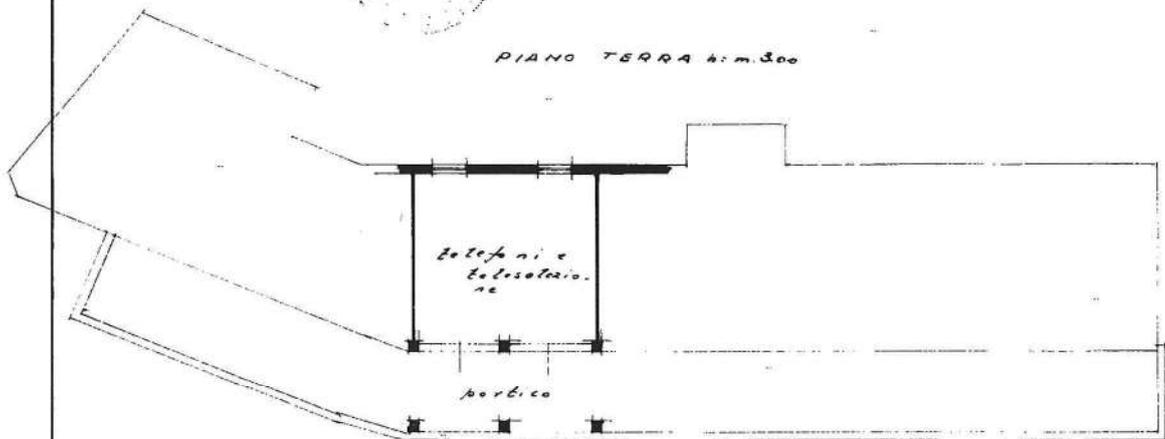
Ditta *Comune di Corchura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

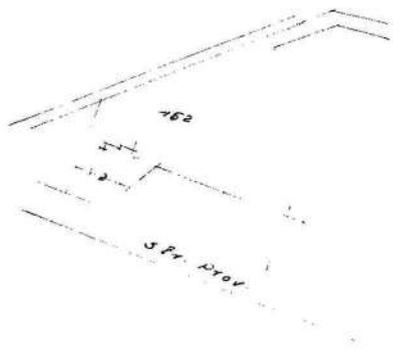
scheda n° 0456447



PIANO TERRA h. m. 300



ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1:2000



DATI CATASTALI  
Comune di *Corchura*  
502 di foglio 5  
mapp. n. 152

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N.

Compilata dal *geometra*  
*SIVIO BORDOLAMI*

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di *Padova*

DATA *8 novembre 1966*

Firma: *Carlo Bordin*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < Foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 4 >  
VIA ROMA-piano: T;



Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

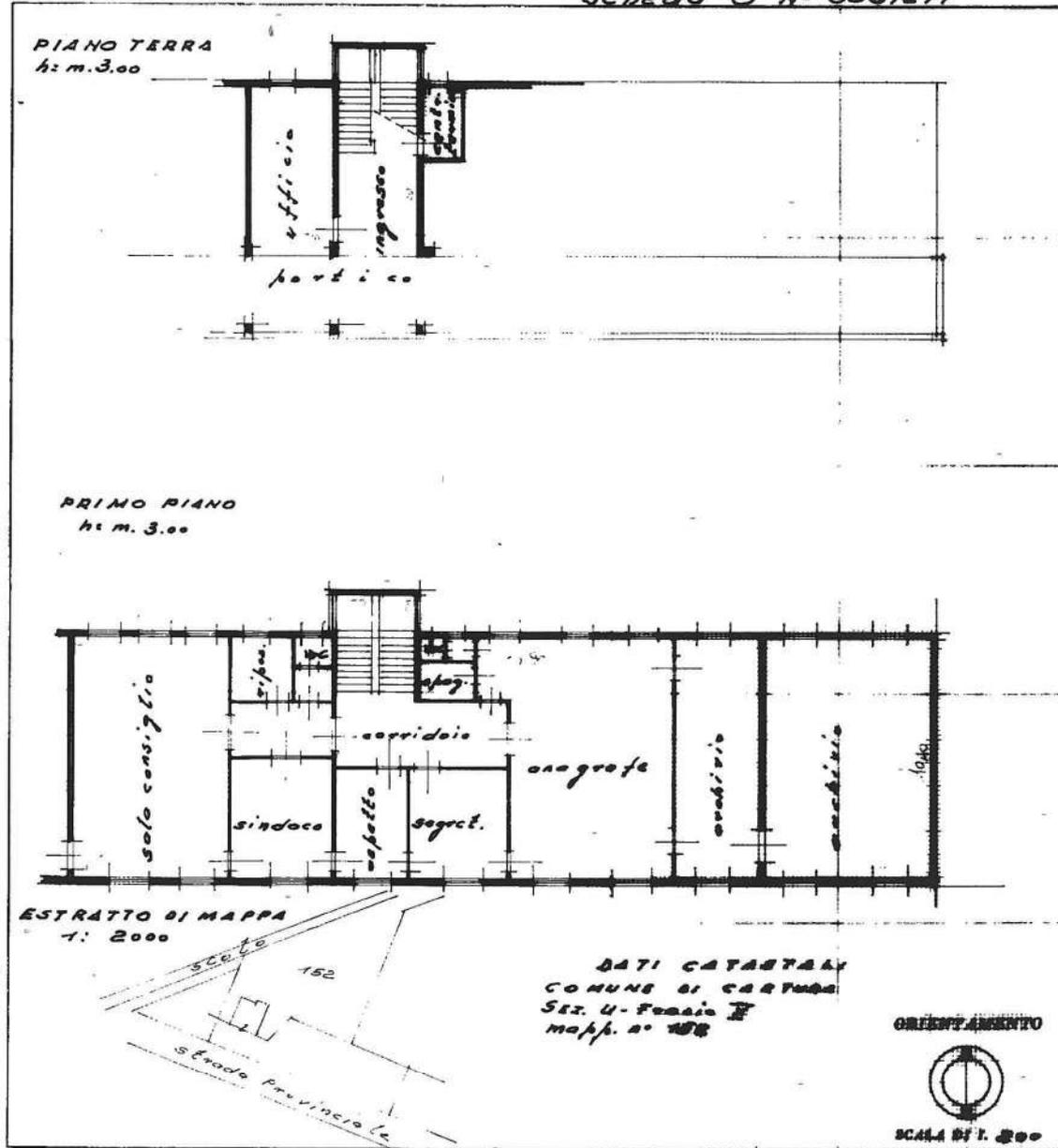
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARTURA Via ROMA

Ditta COMUNE DI CARTURA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PADOVA

scheda O n° 0587277



Altezza ... A

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < Foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 5 >  
VIA ROMA-n.8 piano: T-1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_

PROT: \_\_\_\_\_

Compilata dal geometra  
Livia Bartoloni  
Iscritta all'Albo dei geometri  
della Provincia di Padova  
DATA 10 luglio 1970  
Firma: Livia Bartoloni



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

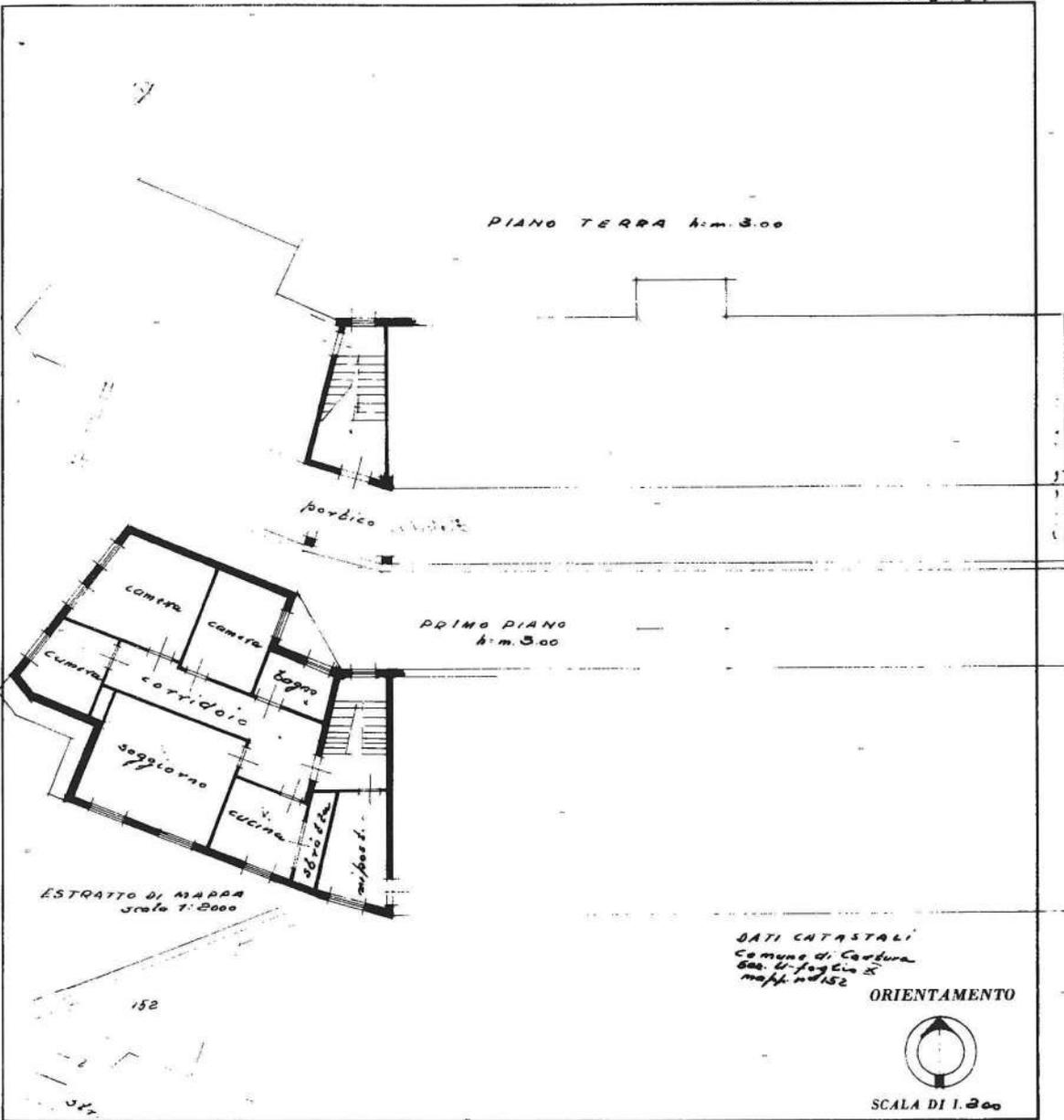
L. DECRETO LEGGE 1 APRILE 1966, N. 643

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Corchura* Via *Roma*

Ditta *Comune di Corchura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

scheda n° 0456461



DATI CATASTALI  
Comune di *Corchura*  
600. 4-foglio 2  
mapp. n° 152

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PR. I	

Compilata dal *geometra*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
*Livio Bartoloni*

Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della Provincia di *Padova*

DATA: *8 novembre 1966*

Firma: *Cesario Mattioli*

MODULARIO  
F. 10 - Cat. 2 - T. 1 - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

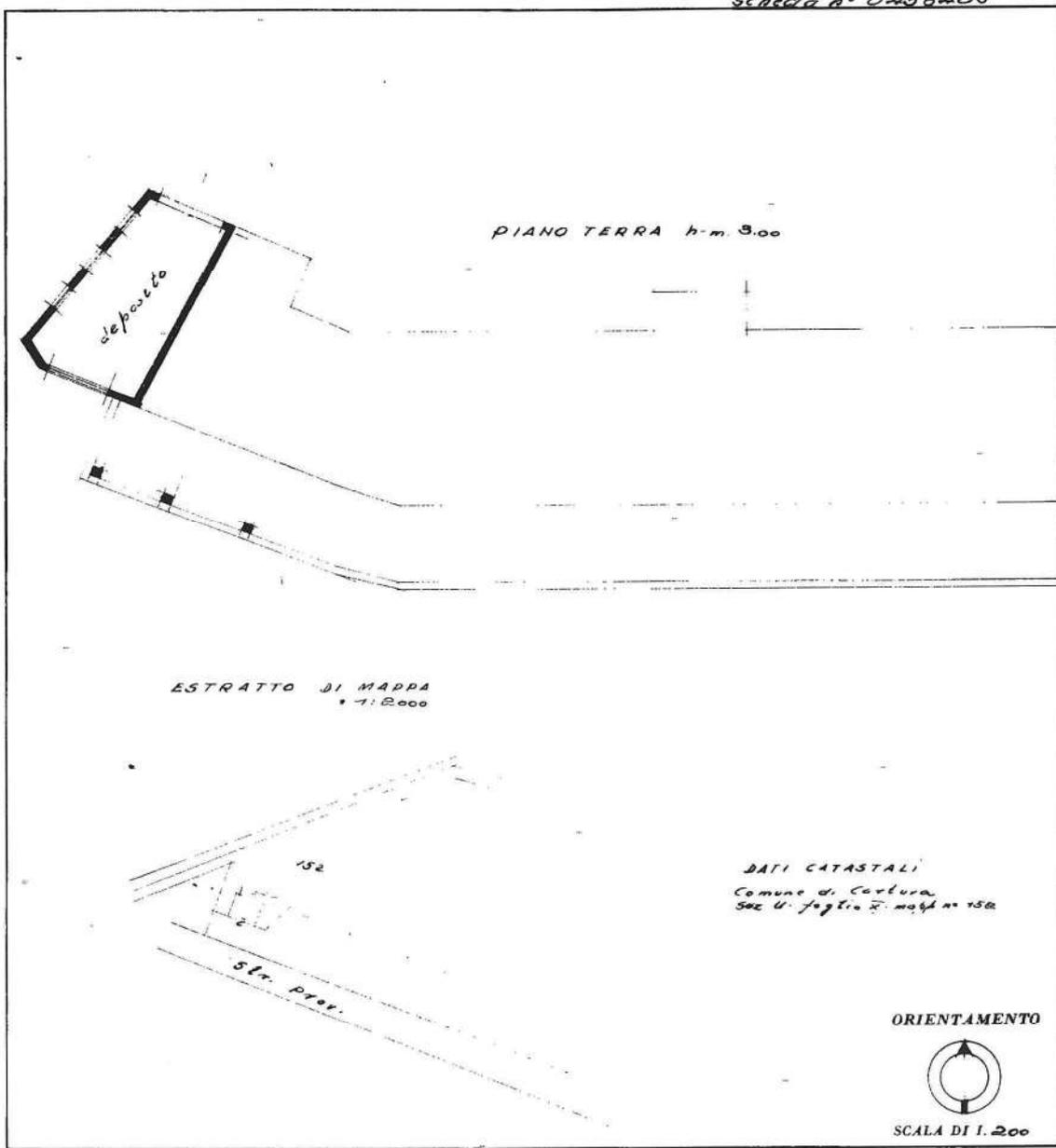
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 30 APRILE 1930, N. 229

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Cartura* Via *Roma*  
Ditta *Comune di Cartura*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*  
*scheda n° 0456453*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PRONT.	

Compilata dal *geometra*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
*Livio Bortolami*  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di *Padova*  
DATA *8 novembre 1966*  
Firma: *Cesario Bortolami*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < Foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 7 >  
VIA ROMA-piano: 1;



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

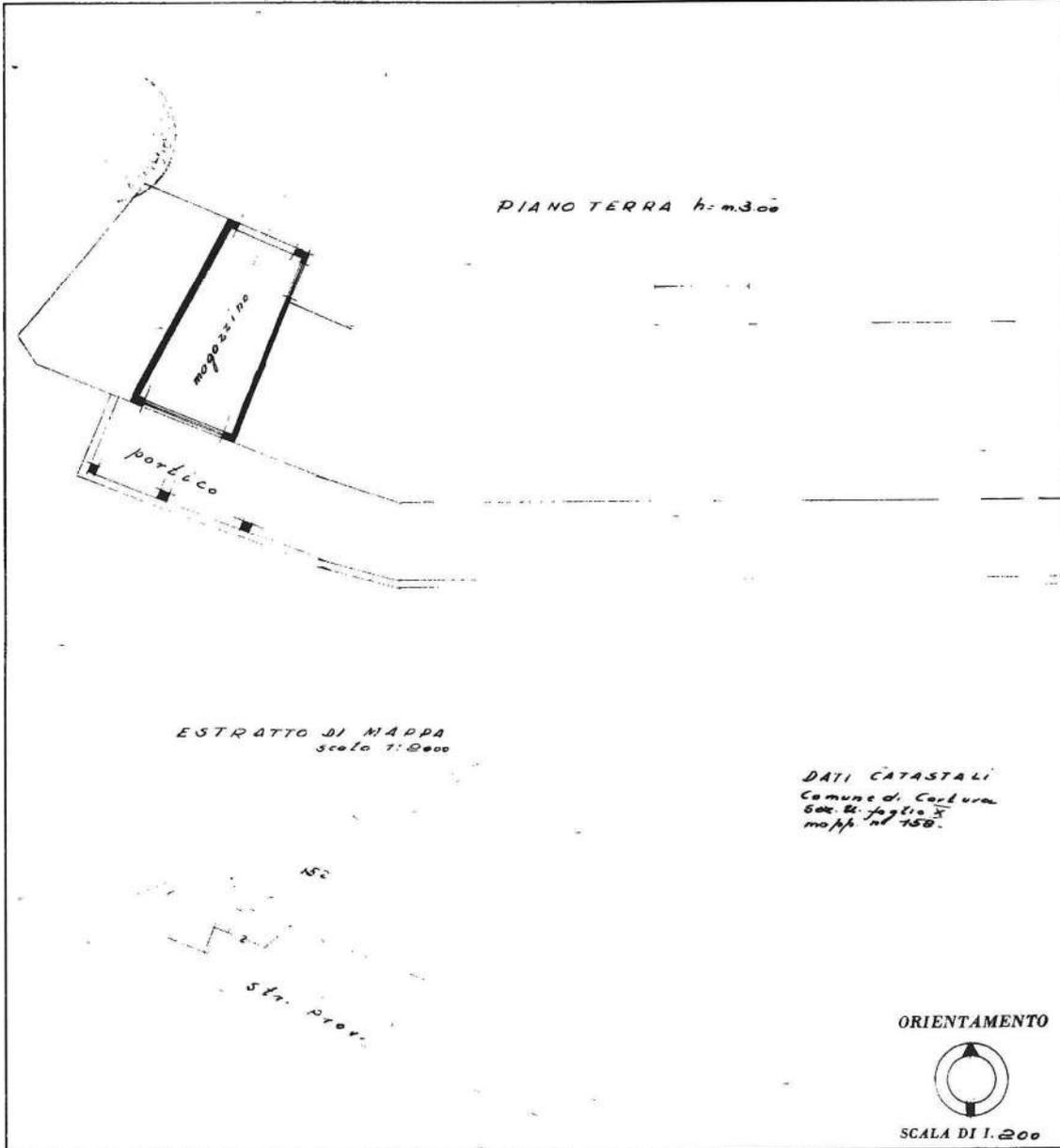
(P. SEGRETO LEGGE 4 APRILE 1939, N. 630)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Cortura* Via *Roma*

Ditta *Comune di Cortura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

*scheda n° 0456449*



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT.

Compilata dal *geometra*  
*Livio Bartolomi*  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di *Padova*  
DATA *8 novembre 1966*  
Firma: *Leoluca Bartolomi*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < Foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 8 >  
VIA ROMA-piano: T;



57

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

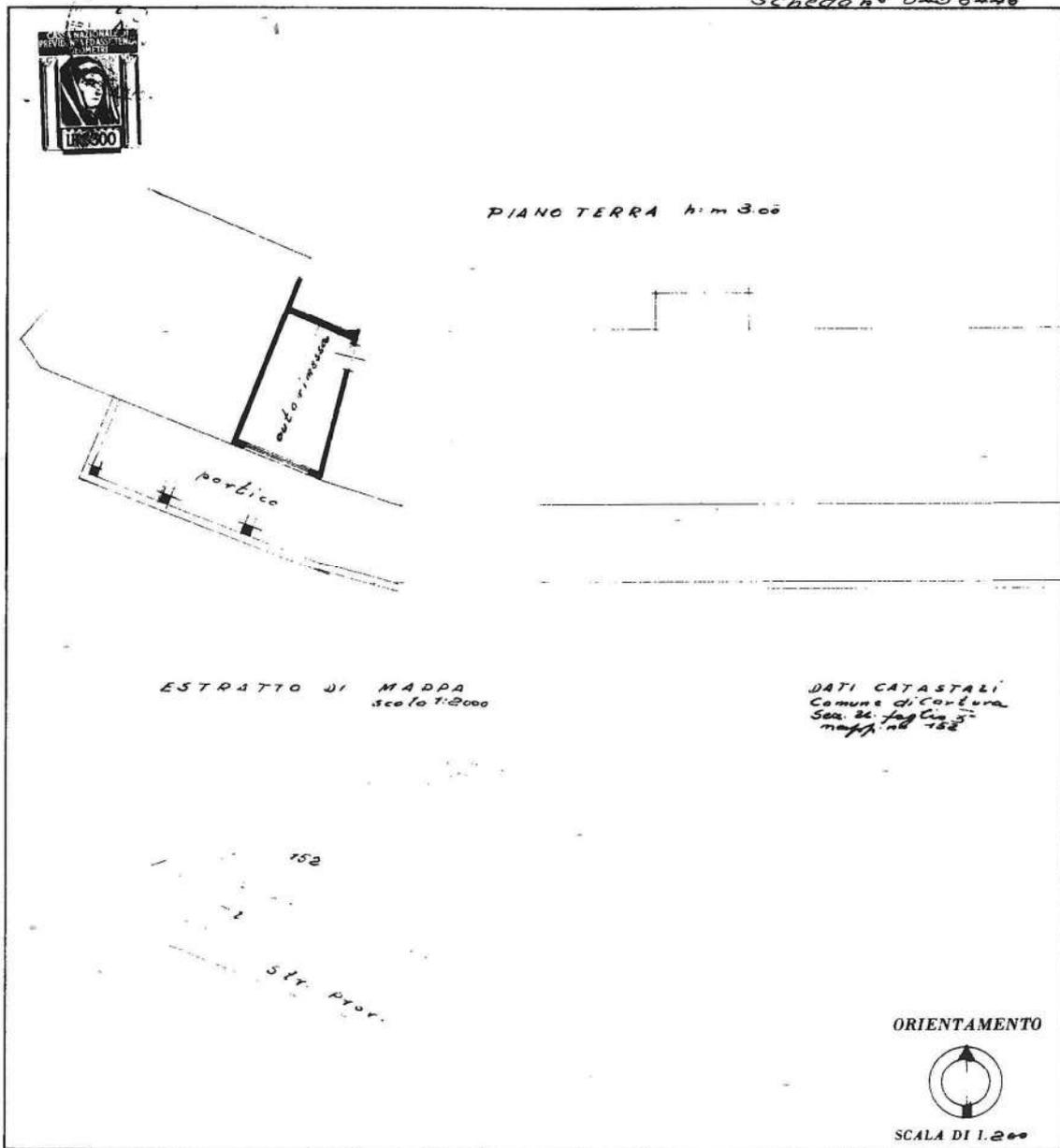
- R. DECRETO LEGGE 31 APRILE 1936, N. 625

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Corbura* Via *Roma*

Ditta *Comune di Corbura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

*scheda n. 0456446*



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATI  
PROT. N.

Compilata dal *geom. Livio Bortolami*

Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della Provincia di *Padova*

DATA *8 novembre 1966*

Firma: *Livio Bortolami*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2015 - Comune di CARTURA (B848) - < Foglio: 10 - Particella: 789 - Subalterno: 9 >  
VIA ROMA-piano: T;



foto 1



foto 2



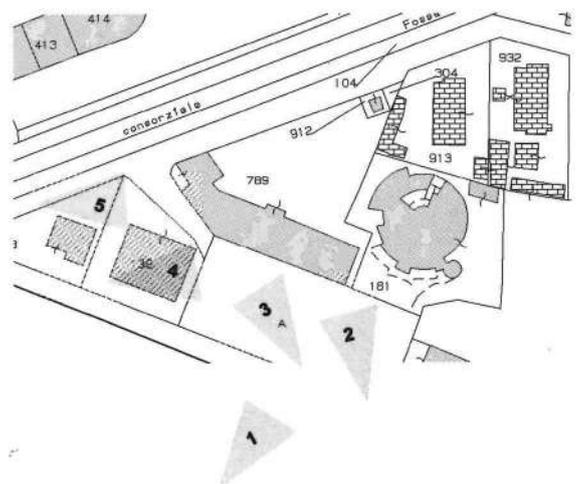
foto 3



foto 4



foto 5





- foto 1



foto 2



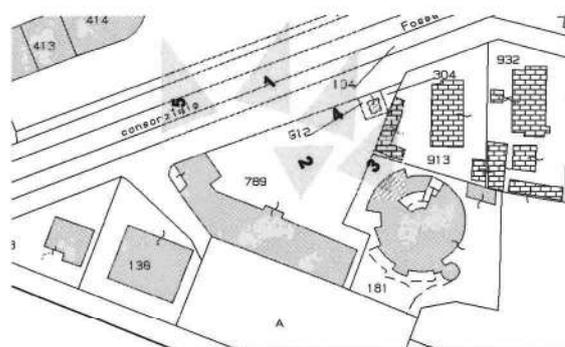
foto 3

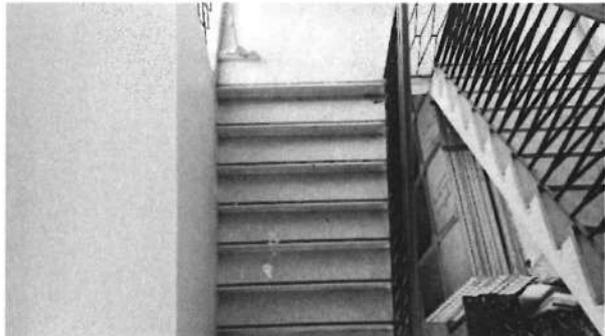


foto 4



foto 5





JMA n. / U piano: 1-1;

Allegato 5a

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Comelico

Via Roma n. 70

48

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di Paola via Schemo n. 0465784



ORIENTAMENTO



SCALE D.P.T. 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N° 22059



Compilata dal Paola

L. 30

Incarico all'Albo di Ingegneri

della Provincia di Paola

DATA 8 marzo 1966

Firma: Paola

DATI CATASTALI:  
Comune di Paola  
sub. n. 0465784 X  
VIA ROMA n. 70

Planimetria Casa  
scala 1:200



Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato al Comune di *Corchura* Via *Roma, 70*

Ditta *Comune di Corchura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

scheda n° *0465781*



ESTRATTO DI MAPPA  
- scala 1:2000



P.I.A. NOT TERRA h=m.300



DATI CATASTALI  
Comune di *Corchura*  
sez. II - foglio X  
mapp. 61-90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT.

Compilata dal *geometra*  
*Livio Forzani*  
Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della Provincia di *Padova*  
DATA *9 novembre 1966*  
Firma: *Livio Forzani*



40

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

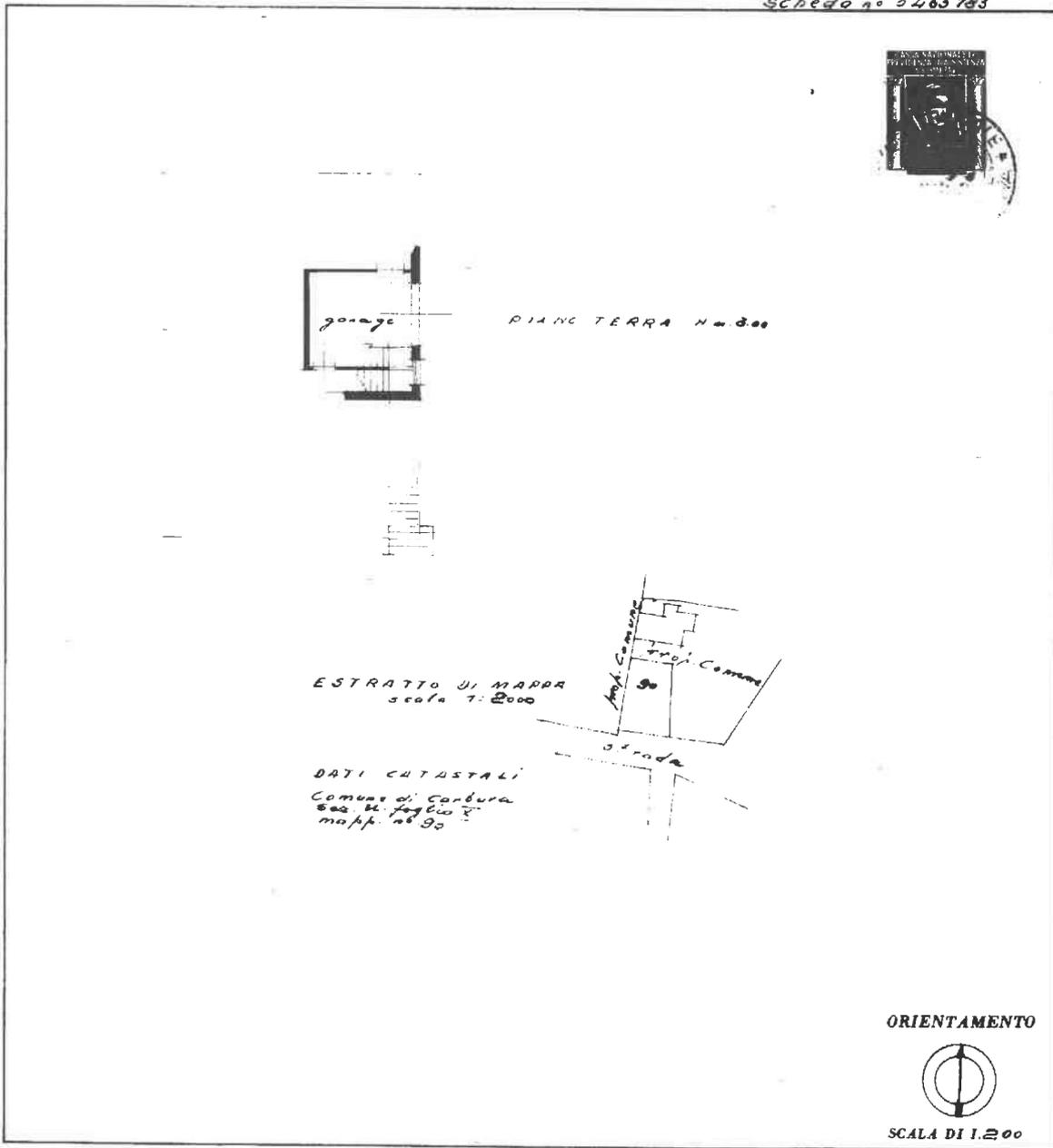
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Cortura* Via *Roma, 70*

Ditta *Comune di Cortura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Padova*

Scheda no 0465783



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT.	

Compilata dal *geometra*  
*Livio Bartolami*  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di *Padova*  
DATA *8 novembre 1966*  
Firma: *Leulinio Antolini*

Planimetria Casa  
scala 1:200



Lire  
20

# 50 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939 N. 139

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Cortura* Via *Via Roma, 70*

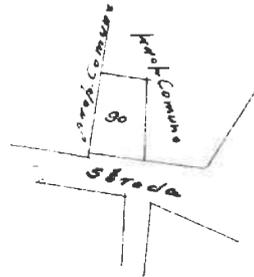
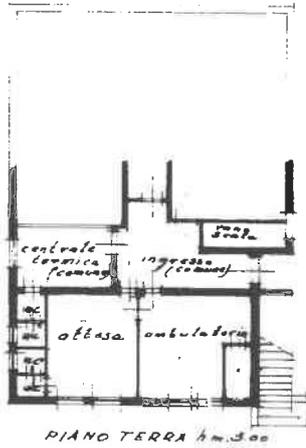
Ditta *Comune di Cortura*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Podova*

*scheda n° 0465782*



ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1:2000



DATI CATASTALI  
Comune di Cortura  
Sez. U. - fog. 110 X  
mapp. n° 80

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT.

Compilata dal *geometra*  
*Luigi Ronzolini*

Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della *Provincia di Padova*

DATA *8 novembre 1966*

Firma: *Luigi Ronzolini*