



COMUNE DI SALZANO

Città metropolitana di Venezia
STRUTTURA USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SETTORE LAVORI PUBBLICI

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L' ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DALL' AREA DELL'EX SCUOLA MEDIA DI ROBEGANO E DI PORZIONE DEL CAMPO DA CALCIO DI VIA VERDI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SALZANO OGGETTO DI INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ALLEGATO E **PERIZIA DI STIMA**

RELAZIONE DI STIMA E RIVALUTAZIONE DI COMPLESSO EDIFICABILE RESIDENZIALE

Oggetto: Aggiornamento di stima, rispettivamente:

1. Valore venale di un fabbricato da demolire ex scuola Media);
2. Valore terreno a standard pubblico (campo sportivo).

Ubicazione: Via L. Perosi e Via G. Verdi (ex Scuola Media e campo sportivo) Frazione Robegano, Comune di Salzano (VE).

Destinazione urbanistica: il Comune di Salzano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2024 e n. 14 del 31/03/2026 ha approvato nell'ordine la variante n. 9 e la variante n. 11 al vigente Piano degli Interventi, dove venivano riclassificate ai fini urbanistici le due aree oggetto di rivalutazione, perimetrare con individuazione di ambito unico soggetto a Permesso a Costruire convenzionato in particolare:

- L'area ex Scuola Media da "Area per l'Istruzione" zona B4/04;
- L'area dell'ex campo sportivo;

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto professionista Spolaore arch. Maurizio con studio professionale sito in Via _____, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n° _____, ricevuto l'incarico formale dalla Amministrazione Comunale di Salzano con determina n° 304 del 12/06/2026 al fine di rideterminare l'attuale valore di mercato di un compendio immobiliare così composto:

1. Fabbricato ex Scuola Media
2. Porzione di campo sportivo oggetto di alienazione;

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE STORICA (MARZO 2020)

FABBRICATO EX SCUOLE MEDIE

In data marzo 2020, il cespite in oggetto veniva stimato per un valore commerciale complessivo pari a **€ 400.000,00** (quattrocentomila/00 Euro).

La valutazione originaria considerava la capacità edificatoria residenziale del lotto di terreno di sedime.

Il valore del fabbricato in sé era già considerato nullo, configurandosi esclusivamente come un costo detrattivo (oneri di abbattimento e sgombero) rispetto al valore dell'area nuda trasformabile.

PARAMETRI DI AGGIORNAMENTO (2020 - 2026)

La presente revisione stima il valore attuale applicando il coefficiente correttivo basati sulle fluttuazioni del mercato nel periodo marzo 2020 – maggio 2026:

- 1. **Rivalutazione Monetaria (Indice ISTAT FOI):** Nel periodo preso in esame, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ha registrato una variazione cumulativa al rialzo del **19,13 %**. Applicando tale coefficiente all'importo storico, si ottiene un valore di riferimento monetario puro pari a **€ 476.520,00**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE FINALE

Il valore di mercato attuale dell'area viene calcolato dal potenziale edificatorio rivalutato:

Valore teorico dell'area indicizzato (base ISTAT): € 476.520,00.

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 476.520,00 (*quattrocentosettantaseimilacinquecentoventi*)

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VALUTAZIONE STORICA (LUGLIO 2023)	
EX CAMPO SPORTIVO	

In data 17/07/2023 veniva approvata una perizia di stima del Campo Sportivo di Calcio e relative pertinenze così come indicato nella tabella sotto riportata:

VALORI DA PRONTUARIO PREZZI MEDI ORDINARI COSTRUZIONI SPECIALI - IMPIANTI SPORTIVI					
COSTI UNITARI	MIN.	MAX	SUP. mq	COSTO UNITARIO	VALORE in €
CAMPO DA CALCIO	8,00 €/mq	10,00 €/mq	6.000,00	9,00 €/mq	54.000,00
AREA CAMPO DA CALCIO	6,00 €/mq	15,00 €/mq	6.000,00	8,00 €/mq.	48.000,00
SPOGLIATOI	250,00 €/mq	320,00 €/mq	140,00	250,00 €/mq	35.000,00
AREA VERDE DI PERTINENZA	6,00 €/mq	15,00 €/mq	1.960,00	8,00 €/mq	15.680,00
TRIBUNA IN STRUTTURA METALLICA	30,00 €/mq	150,00 €/mq	105,00	50,00 €/mq	5.250,00
TOTALE					157.930,00

Alla luce delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 9 del 29/04/2024 e n. 14 del 31/03/2026 l’Amministrazione Comunale di Salzano ha approvato nell’ordine la variante n. 9 e la variante n. 11 al vigente Piano degli Interventi, la superficie oggetto di alienazione è pari a circa **mq. 4.230**.

Il valore dell’area del campo da calcio veniva valutato in €. 9,00 al mq., quindi allo stato attuale il valore dell’area denominata C2/23 è pari ad €. 38.070,00.

PARAMETRI DI AGGIORNAMENTO (2023 - 2026)

La presente revisione stima il valore attuale applicando il coefficiente correttivo basati sulle fluttuazioni del mercato nel periodo marzo 2023 – maggio 2026:

- 1. **Rivalutazione Monetaria (Indice ISTAT FOI):** Nel periodo preso in esame, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ha registrato una variazione cumulativa al rialzo del **3,70 %**. Applicando tale coefficiente all'importo storico, si ottiene un valore di riferimento monetario puro pari a **€ 39.478,59**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE FINALE

Il valore di mercato attuale dell'area viene calcolato dal potenziale edificatorio rivalutato:

Valore teorico dell'area indicizzato (base ISTAT): € 39.478,59

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 39.478,59 (*trentanovemilaquattrocentosettantottomila/59*)

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto di quanto sopra esposto e della collocazione degli immobili nel contesto urbanistico generale, considerato la particolarità dei beni oggetto di stima, si può presumibilmente attribuire un valore complessivo pari a **€ 515.998,59** arrotondato ad **€. 516.000,00** (*cinquecentosedicimila*)

Salzano (VE), lì 15/06/2026

Il Tecnico Estimatore
Spolaore Arch. Maurizio