



OIL ITALIA S.R.L.
Sede legale: via Della Mendola, 21
39100 Bolzano (BZ)
Registro Imprese di Bolzano
C. F. - P.IVA 02357060215
R.E.A. BZ n. 173247



Azienda certificata **ISO 9001:2015**
RINA n.5923/01/S IQNet n.IT-19510
Sede legale:
Piazza Roma, 19
32045 S. Stefano di Cadore (BL)
tel 0422.318811 fax 0435.429027
Sede secondaria:
Viale Felissent, 20/D
31020 Villorba (TV)
tel 0422.318811 fax 0422.318888

Regione **EMILIA ROMAGNA**

Provincia di **FERRARA**

Comune di **FERRARA**

Punto vendita **OIL GAS ITALIA**

in: **Via Modena, 112**

**POTENZIAMENTO DI UN DISTRIBUZIONE CARBURANTI STRADALE
ESISTENTE CON AGGIUNTA DI UN IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE
METANO GNC ALIMENTATO DA CONDOTTA**

**RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA NUOVA PENSILINA A
STRUTTURA METALLICA E FONDAZIONI IN CEMENTO ARMATO**

Il progettista

*DBA PRO. S.P.A.
Ing. Angelo Artuso*

FERRARA, VIA MODENA 112		
Rev 00 20.09.2021	Redatto da: A.M. Controllato da: D.F.	068FE001_PD0GNEREL07R0_51027016.doc Pag. 1

1. PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta al fine di valutare il più probabile valore di mercato di una pensilina a struttura metallica e fondazioni in cemento armato da realizzarsi presso un esistente impianto distribuzione carburanti ubicato in Ferrara, Via Modena n. 112.

Il valore di stima sarà elaborato coerentemente a quanto richiesto dalla DAL. 1826/2018 (*in materia di disciplina del contributo di costruzione*) e, in particolare, a quanto stabilito al punto 5.1.6 *“per insediamenti di particolare rilevanza e specificità funzionale, il costo convenzionale “A” è calcolato attraverso la stima asseverata dal professionista del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione, diviso per i mq di SC dell’intervento e moltiplicato per il fattore 0,475”*.

2. CONSISTENZA DEL PRODOTTO EDILIZIO

La nuova pensilina a struttura metallica, a tre montanti, con fondazioni in cemento armato, avrà la seguente consistenza:

- Dimensioni m 26 x m 8 (corpo principale) m 6 x m 4 (appendice)
- altezza (luce libera all'intradosso) m 4,80 altezza totale m 5,80
- Superficie totale mq 232

3. ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

I normali criteri di analisi del mercato immobiliare non sono applicabili ad un impianto distribuzione carburanti per autotrazione, così come un impianto distribuzione carburanti non è normalmente valutabile con criteri applicati nella compravendita degli immobili. Nella commercializzazione e individuazione di un valore di un impianto distribuzione carburanti oltre alle caratteristiche riguardanti lo stato generale di conservazione di impianti e attrezzature, gli elementi particolarmente incidenti sul valore sono la tipologia di strada da cui si accede al piazzale dell'impianto, la tipologia di carburanti venduti e, sopra ogni altro elemento, il numero totale espresso in litri di prodotti petroliferi venduti, il cosiddetto “erogato”.

In sintesi, il mercato degli impianti distribuzione carburanti o delle reti di distribuzione carburanti riconosce e valuta il valore dell'attività di distribuzione carburanti piuttosto che il valore immobiliare dei terreni, delle costruzioni e delle attrezzature che li compongono.

4. ASPETTO ECONOMICO

Per la determinazione del valore della nuova pensilina a struttura metallica con fondazioni in cemento armato, deve essere valutata l'appetibilità commerciale in correlazione alle caratteristiche generali dell'intera area di servizio distribuzione carburanti una volta completato l'intervento di ampliamento con potenziamento.

Pertanto, nel caso della stima della nuova pensilina è preponderante l'aspetto della funzionalità rispetto al proprio valore strutturale/costruttivo. La pensilina non può essere considerata una costruzione, un immobile, ma è a tutti gli effetti un'attrezzatura dell'impianto distribuzione carburanti.

L'applicazione di criteri quali la potenzialità edificatoria, la valutazione dei valori di mercato e di trasformazione non sono applicabili ad un elemento di un'attività. Il valore di mercato di una pensilina di un impianto distribuzione

FERRARA, VIA MODENA 112		
Rev 05	Redatto da: R.C.	068FE001_PD0GNEREL01R5_61025016.doc
31.05.2021	Controllato da: D.F.	Pag. 20

carburanti è determinato in funzione della potenzialità commerciale dell'attività di erogazione carburanti. Con riferimento all'aspetto economico del valore, non avendo alcun elemento oggettivo per determinare quello che sarà il valore nel suo complesso dell'impianto distribuzione carburanti una volta completati gli interventi di ampliamento e potenziamento, il criterio utilizzato è necessariamente ancorato ai costi che dovranno essere affrontati per la costruzione della nuova pensilina.

Pertanto, in relazione alla finalità per cui la stima stessa è richiesta, il più probabile valore di mercato della pensilina nella sua globalità sarà determinato dalla somma dei valori relativi alle diverse componenti strutturali, costruttive e impiantistiche.

5. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

La scelta estimale di far riferimento ai predetti aspetti economici ed ai conseguenti criteri e metodologie da adottare è dettata dalla specificità del manufatto e dalla sua specializzazione che lo rendono più simile ad un'attrezzatura che ad una costruzione; tutto ciò limita la finalità della stima (scopo) e il quadro tecnico-economico-amministrativo entro il quale lo scrivente è chiamato ad esprimere il giudizio di valore.

Inoltre, l'evidente assenza di recenti dati di mercato relativi a compravendite aventi per oggetto trasferimento di immobili determina l'impossibilità di utilizzare, per tali immobili, gli ordinari metodi di valutazione e stima, quale ad esempio il metodo di stima diretto sintetico comparativo.

6. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'aspetto economico del valore di mercato è stato analizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato della nuova pensilina che dovrà essere realizzata a seguito dell'ampliamento dell'esistente impianto di distribuzione carburanti per autotrazione.

Occorre però preliminarmente focalizzare alcuni aspetti importanti:

- l'ubicazione e stato dei luoghi;
- i costi per la costruzione della nuova pensilina.

Ubicazione e stato dei luoghi

L'esistente area di servizio si trova in una zona periferica della città di Ferrara posta in fregio ad una strada con una buona circolazione veicolare e, conseguentemente, nella valutazione globale questo dato non deprime i valori derivanti dall'analisi dei costi di realizzazione.

Costi per la costruzione della nuova pensilina

Nell'impossibilità di conoscere quale sarà l'effettiva potenzialità dell'impianto distribuzione carburanti una volta completate le opere di ampliamento e potenziamento e, in particolare, l'impossibilità di determinare quale sarà il quantitativo totale di carburanti erogati (dato conoscitivo fondamentale per stabilire il valore di un impianto distribuzione carburanti, di cui la nuova pensilina costituisce un'attrezzatura), i costi necessari alla realizzazione del nuovo manufatto costituiscono, al momento, gli unici elementi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Dall'analisi dei costi attuali di mercato per opere della stessa tipologia in corso di realizzazione, è stato verificato che il costo medio attuale:

FERRARA, VIA MODENA 112		
Rev 05	Redatto da: R.C.	068FE001_PD0GNEREL01R5_61025016.doc
31.05.2021	Controllato da: D.F.	Pag. 20

- della struttura metallica fuori terra, corredata di lastre di copertura, fascionature laterali, impianto elettrico e apparecchi illuminati di tipo corrente ha un'incidenza al mq di euro 273,00 (per una superficie totale coperta di mq 232)
- delle opere in cemento armato, comprensive degli scavi e delle casserature ha un'incidenza al mq di euro 35,00
- del solettone di fondazione in cemento armato, della pavimentazione in autobloccanti e delle relative opere di finitura ha un'incidenza al mq di euro 108,00 (per una superficie totale di pavimentazione sotto-pensilina di mq 208)

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, relativamente alla nuova pensilina a struttura metallica, a tre montanti, con fondazioni in cemento armato, completa in ogni sua parte e regolarmente funzionante, si stima il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione in euro 94.800,00 (euro novantaquattromilaottocento/00).

Pertanto, ai fini del calcolo della Quota del Costo di Costruzione (QCC), conformemente a quanto indicato al punto 5.1.6 dell'Allegato 2 del "Testo coordinato della DAL n. 186/2018, in materia di disciplina del contributo di costruzione, con le determinazioni comunali assunte in sede di recepimento" il valore è così ricavato:

Costo convenzionale (A) = (euro 94.800,00 / mq 232) x 0,475 = euro 194,10
Superficie Complessiva (SC) mq 232

Quota del Costo di Costruzione (QCC)= A* SC* 10% = euro 4.503

Villorba (TV), 22.09.2021

il progettista
 Ing. Angelo Artuso
 (documento firmato in digitale)

FERRARA, VIA MODENA 112		
Rev 05	Redatto da: R.C.	068FE001_PD0GNEREL01R5_61025016.doc
31.05.2021	Controllato da: D.F.	Pag. 20

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Ing. Angelo Artuso, nato a Treviso il 18/10/1978, codice fiscale RTSNGL78T10L407A, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri di Treviso, al numero A2710, in qualità di tecnico operante per conto della DBA PRO. S.p.A, con sede in viale Felissent n. 20/D, Villorba (TV) su incarico della società OIL ITALIA S.r.l., Via Della Mendola, 21, 39100 Bolzano, esperiti i necessari accertamenti ed a seguito del sopralluogo in situ, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui all'art. 19, comma 1, della L. 241/1990,

assevera

che la presente perizia di stima è stata redatta sulla base di valori correnti di mercato al fine di determinare alla data odierna il più probabile valore di mercato di una pensilina a struttura metallica, a tre montanti, con fondazioni in cemento armato, completa in ogni sua parte e regolarmente funzionante, da realizzarsi presso un esistente impianto distribuzione carburanti ubicato in Ferrara, Via Modena n. 112.

Ing. Angelo Artuso
(documento firmato in digitale)

FERRARA, VIA MODENA 112		
Rev 05	Redatto da: R.C.	068FE001_PD0GNEREL01R5_61025016.doc
31.05.2021	Controllato da: D.F.	Pag. 20