

1. PREMESSA.

In data 28/09/2021 la Curatrice Fallimentare Dott.ssa Maura Chiarot, incaricava il sottoscritto Arch. Michele Busarello, con studio professionale in Cavallino-Treporti (VE) via Fausta n.°179/5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n.° 3596, di esprimere un parere di congruità sull'offerta di acquisto formulata dal sig. _____ relativa al terreno sito in Via Tommaseo, sn a Comune di Cavallino-Treporti, individuato all'Agenzia del Territorio, catasto terreni, Foglio 9, Particella 460, per un importo complessivo di €. 20.000,00.

Poiché l'offerta non è corredata da una relazione esplicativa sui valori considerati, in assolvimento del mandato conferito, il sottoscritto ha sviluppato al punto seguente una stima del più probabile valore di mercato del cespite da confrontare con l'ammontare proposto.

2. STIMA SOMMARIA DEL VALORE DI MERCATO

Richiamato quanto sopraesteso, il sottoscritto Arch. Michele Busarello, premesso di aver:

- acquisito la documentazione catastale dalla quale ha desunto la consistenza dell'immobile ovvero una superficie nominale pari a mq. 520,00;
- analizzato il quadro normativo edilizio e urbanistico del terreno, il quale nel Piano degli Interventi ricade in ZTO B – zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione (rif. Art. 62 delle NTO) attuabili con Intervento Diretto;
- effettuato un sopralluogo in data 01/10/2021 per un rilievo fotografico e metrico speditivo;

CONSIDERATO CHE

- in applicazione dell'indice di fabbricazione il lotto avrebbe una capacità edificatoria di mq. 208,00 di Sc (superficie complessiva = superficie utile + 60% superficie accessoria), ma a seguito della delineazione dell'involuppo (generato da Dc, Ds e Df) si evince che l'area in cui collocare il sedime di un ipotetico fabbricato è inidonea a un tracciamento ordinario per estensione e frastagliamento. Risulta particolarmente limitante la prossimità degli edifici presenti nei lotti adiacenti che impone di garantire una distanza di m.10,00 dai loro fronti finestrati.

Ipotizzando per assurdo di voler comunque edificare nel poco spazio disponibile avremmo di fronte la prospettiva di un manufatto di tre piani fuori terra, ognuno di essi di circa mq. 24 lordi, decisamente anomalo per funzionalità, accessibilità e inserimento paesaggistico.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda allo schema grafico riportato alla pagina seguente.

Siamo dunque davanti ad un caso di inedificabilità di fatto, fatto salvo che il terreno venga acquistato da uno dei due confinanti (lotti edificati a est e a ovest) che potrebbero realizzare un nuovo corpo di fabbrica in ampliamento al rispettivo esistente, senza sottostare a limitazioni di Dc e Df almeno da un

lato. Ma è remota la probabilità di manifestazione di interesse in una platea di acquirenti così ristretta, i quali tra l'altro, a seguito di verifica cautelativa della titolarità, non coincidono con il proponente



Dc = m. 5,00;

Ds = m. 5,00;

Df = m. 10,00;

- esclusa la suscettibilità di utilizzazione edificatoria, il valore dell'area in oggetto è dunque assimilabile a quello dei piccolissimi appezzamenti agricoli strettamente connessi alla residenza, ovvero orti urbani, vocati al tempo libero e al godimento che per loro natura sono scarsi ma potenzialmente interessanti una vasta platea di acquirenti. Nel mercato locale questa taglia di lotti, uguale o inferiore ai mq. 500,00, vedono prezzi unitari tra i 35,00 €/mq e i 45,00 €/mq, con punte di 53,00 €/mq;
- dal sopralluogo è emersa la presenza di opere e manufatti abusivi ovvero un box in lamiera, il vialetto in cemento, il cancello d'ingresso e buona parte della recinzione. Di questi solo alcuni tratti di recinzione sono sanabili, gli altri vanno rimossi e/o demoliti. Ai fini della presente valutazione si considereranno in detrazione i costi della messa in pristino dello stato ex ante, anziché il maggior impegno – anche in termini di tempistiche - di una parziale demolizione/rimozione unito a una parziale sanatoria;
- dal sopralluogo si è riscontrato la presenza di forniture elettriche ed idriche, derivanti dalle utenze della proprietà adiacente a est ottenute a seguito di accordi tra privati. La fornitura dell'energia elettrica a

mezzo di regolare contratto con un'azienda erogatrice potrà facilmente essere conseguita a corollario di una necessità comprovata (p.e. installazione autorizzata di cancello ad apertura motorizzata), mentre per la fornitura idrica la possibilità di ottenerla ad oggi pare preclusa in quanto l'ente gestore (Veritas Spa) concede forniture su lotti liberi per uso irriguo solo agli imprenditori agricoli;

con la presente

STIMA

che il più probabile valore di mercato del lotto sia di euro 18.570,00 (diciottomilacinquecentosettantauro).

Si è assunto come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili alle superfici ricavate come da calcolo sopra esplicitato, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia, della conformazione, dell'attrezzaggio, nonché della suscettibilità di miglioramento. Nello specifico, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze, si è stabilito quale valore ordinario del parametro "metro quadrato" il prezzo di 45,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato suindicato deriva dal totale arrotondato di cui alla seguente tabella:

	Consistenza (Mq.)	Valore unitario (€)	TOTALE
Particella 460	520,00	45,00	23.400,00
Minus: oneri di rimozione e demolizione dei manufatti abusivi, nonché parziale smaltimento (il box è rivendibile, mentre il cancello è re-impiegabile) + IVA.			-3.660,00
Minus: impossibilità di ottenere la fornitura idrica per questioni regolamentari che potrebbero in futuro essere modificate. Pertanto si considera un – 5%, anziché il canonico – 15%.			- 1.170,00
TOTALE VALORE ORDINARIO			18.570,00

3. PARERE DI CONGRUITÀ

Alla luce del valore di stima sopra determinato si evince che l'importo di €. 20.000,00 proposto dal _____ è superiore del 7,15% per cui si può ragionevolmente affermare che l'offerta di acquisto formulata sia congrua.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Cavallino-Treporti, 02/10/2021

Il Perito

Arch. Michele Busarello

