

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA FIDANZIA

CURATORE: DOTT.SSA MARIA SANDRA TIOZZO BASTIANELLO

Chioggia, 13 gennaio 2014

Dott. Arch. Paolo Ravagnan



Il sottoscritto Dott. Arch. Paolo Ravagnan, nato a Chioggia (VE) il 3 luglio 1970, residente a Chioggia (VE) in via Sottomarina 1950/A, codice fiscale RVGPLA70L03C638A, Partita I.V.A. 03783190279, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 3885, con studio tecnico in Chioggia (VE), Via E. Vanoni n. 834, incaricato dalla Dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, curatore del fallimento _____ di esprimere una valutazione del patrimonio immobiliare, dichiara, di aver provveduto, previo sopralluoghi, ai necessari accertamenti ed a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili, al fine di espletare l'incarico affidato.

1) GENERALITA'

Dalle ispezioni e ricerche eseguite sono state appurate le seguenti generalità della società e del legale rappresentante:

legale rappresentante dell'Impresa è _____

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

2.1) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico: quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'Impresa

2.2) UBICAZIONE

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Cavarzere (VE) in via Enrico Toti

2.3) CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di due fabbricati residenziali in corpi staccati allo stato ormai fatiscenti, serviti da ampio scoperto di pertinenza.

Il fabbricato residenziale, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere al Foglio 33, Particella 248, è costituito da un'abitazione che si articola tra i piani terra (cucina, soggiorno), primo (due camere) e secondo (due camere, corridoio e w.c.), da

un ripostiglio di due piani fuori terra con scala interna di servizio e da piccolo accessorio (ripostiglio e w.c.) in corpo staccato composto dal solo piano terra, posto nell'angolo sud-est della corte esclusiva; Il fabbricato versa in pessimo stato di conservazione con evidenti criticità strutturali; è mancante di gran parte della copertura.

Il fabbricato residenziale, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere al Foglio 33, Particella 280, è composto da un'abitazione che si sviluppa al piano terra (ingresso dalla veranda esterna, cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio) ad eccezione di una piccola porzione (ripostiglio) al piano primo; Il manufatto si presenta in pessimo stato di conservazione con porte e finestre divelte così come il cancello pedonale di ingresso.

2.4) DATI CATASTALI

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale (*allegato*), delle visure effettuate (*allegate*) e dalle schede catastali (*allegate*) risulta che i beni oggetto di stima sono così censiti:

Comune di CAVARZERE - Provincia di VENEZIA

Catasto Terreni

Foglio 33 - Particella 248 - Classe ENTE URBANO

Superficie (mq) ha are 01 ca 60

Annotazioni: COMPRENDE IL FG. 33 N. 249

Comune di CAVARZERE - Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio 33 - Particella 248 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 8,5 vani

Rendita € 320,46

Indirizzo: VIA ENRICO TOTI piano: T-1-2

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

Intestato: _____ con sede in _____

CODICE FISCALE _____ Proprietà per 1/1

Comune di CAVARZERE - Provincia di VENEZIA

Catasto Terreni

Foglio 33 - Particella 280 - Classe ENTE URBANO

Superficie (mq) ha are 19 ca 90

Annotazioni: COMPRENDE IL MAPPALE 22 FOGLIO 48

Comune di CAVARZERE - Provincia di VENEZIA

Catasto Fabbricati

Foglio 33 - Particella 280 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 6 vani

Rendita € 189,02

Indirizzo: VIA ENRICO TOTI n. 5 piano: T-1

Annotazioni: si unisce il mappale 388 al mappale 280, per collegamento con catasto terreni.

Intestato: _____ con sede in _____

CODICE FISCALE _____ Proprietà per 1/1

2.5) DESTINAZIONE URBANISTICA

“gli immobili siti in Comune di Cavarzere, così identificati all’Agenzia del Territorio - Ufficio di Venezia, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 33 mappale 248: *sistema della residenza R tessuto storico R1 contesto 2.2 assoggettato parzialmente alla fascia di rispetto dai corsi d’acqua;*

Foglio 33 mappale 280: *parte sistema della residenza R tessuto storico R1 contesto 2.2 assoggettato parzialmente alla fascia di rispetto dai corsi d’acqua ed ambiti parchi riserve e parte aree di interesse pubblico destinate a servizi F aree ed edifici per l’istruzione F1 (02 scuola materna); gli interventi urbanistico edilizi sono disciplinati dalle N.T.O. del Piano degli Interventi” (allegate)*

2.6) ACCESSI

Agli immobili oggetto di stima si accede dalla pubblica via (Enrico Toti) attraverso due stradine sterrate molto strette e percorribili con auto in modo difficoltoso; questi due accessi sono così meglio descritti:

- Primo accesso, posizionato ad Ovest, costituito da una piccola stradina sterrata, catastalmente ricompresa nella pubblica via, con larghezza pari a metri 2,13 circa, dimensioni queste che rendono estremamente difficoltoso il transito con auto.
- Secondo accesso, posizionato più ad Est, costituito da una stradina sterrata, catastalmente ricompresa nella particella 280 e pertanto in piena proprietà della società _____ questo passaggio ha larghezza variabile da metri 3,60 circa, (in prossimità della pubblica via) a metri 1,67 circa (in prossimità del cancello pedonale); la strettoia presente nella parte terminale del passaggio rende in questo caso quasi impossibile il transito con auto.

Si specifica inoltre che questo passaggio è desumibile esclusivamente dalla mappa catastale in quanto non risulta materializzato nel sito.

2.7) CONFINI

Il compendio immobiliare in esame confina con: ad Ovest con particella 244 e pubblica via, a Nord con particella 245, 251, 483, 482, 252, 453, 259 e 261, ad Est con particella 261, a Sud con Foglio n. 48

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato particella 248:

Trattasi di fabbricato residenziale di remota costruzione (avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967) che si articola in parte su tre piani fuori terra ed in parte su due piani fuori terra; il fabbricato è ormai fatiscente, privo di serramenti ed impianti, intonaci esterni cadenti, copertura in gran parte mancante, con evidenti fenomeni di criticità statica delle strutture portanti verticali ed orizzontali; il piccolo accessorio ad uso ripostiglio e w.c. presenta il medesimo stato di conservazione.

Per detti manufatti, considerata l'epoca di realizzo, i materiali utilizzati e lo stato in cui versano le strutture portanti, **il loro recupero è fattibile esclusivamente mediante demolizione e successiva ricostruzione** in quanto la conservazione anche parziale delle strutture esistenti non risulta praticabile.

Fabbricato particella 280:

Trattasi di fabbricato residenziale di remota costruzione che si sviluppa prevalentemente al piano terra ad eccezione di una piccola porzione su due piani fuori terra; il fabbricato si compone di pareti in mattoni pieni intonacati, solai in legno, manto di copertura in coppi; è privo di serramenti di porta e di finestra, sia interni che esterni, così come sono in frantumi gran parte delle vetrate della veranda esterna; è inoltre privo di impianti.

Per detto manufatto, considerata l'epoca di realizzo, i materiali utilizzati e la consistenza delle strutture portanti, **il recupero è fattibile esclusivamente mediante demolizione e successiva ricostruzione** in quanto la conservazione anche parziale delle strutture esistenti risulterebbe eccessivamente onerosa ed economicamente non vantaggiosa.

3.2) APPREZZAMENTI GENERALI

Trattasi di due fabbricati ad uso residenziale con accesso indipendente; per entrambi il recupero, stanti le attuali condizioni statiche e di conservazione, è praticabile mediante interventi di demolizione e ricostruzione. Si evidenzia inoltre, la difficoltà degli accessi a causa di larghezze al limite della praticabilità con auto; anche la loro collocazione è penalizzata, considerato il non affaccio sulla pubblica via ed in particolare per quanto concerne il fabbricato di cui alla particella 248, il suo posizionamento a ridosso dei confini Ovest, Nord ed Est risulta fortemente penalizzante.

3.3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili in esame sono ubicati nel centro edificato del Comune di Cavarzere, a ridosso di via Enrico Toti; è una zona prettamente residenziale, caratterizzata da fabbricati di diversa tipologia, articolati su due o tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi quali: mezzi di trasporto, scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, forze dell'ordine, banche e negozi, gli immobili oggetto di stima sono ben ubicati considerata la loro collocazione all'interno del centro cittadino.

4) REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA E NORMATIVA

4.1) AUTORIZZAZIONI E PRATICHE EDILIZIE

In merito alle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Cavarzere, esaminata la documentazione ed il materiale richiesto nel corso degli accessi agli atti ed a seguito degli incontri con il Dirigente del Settore Assetto del Territorio Architetto Lorenzo Fontana, svoltisi in data 3 settembre e 20 dicembre 2013 presso il Comune di Cavarzere, riassumo lo stato delle stesse:

Foglio 33, Particella 280

- Concessione edilizia in sanatoria n. 236 del 6 ottobre 1999 (Legge 28/2/1985 n. 47 ed art. 39 Legge 23/12/1994 n. 724), Condono n. 1642/86 - i, rilasciata a sanatoria di opere abusive: manutenzione straordinaria per ricavare un bagno e costruzione veranda.
- Piano di Recupero di iniziativa privata "Via Toti" (Pratica Edilizia n. 154/05), adottato con Delibera n. 73 del 12 luglio 2007: il progetto va ripresentato, con le modalità di attuazione previste dal Piano degli Interventi approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 9/2/2011, come Piano di Recupero; verificata la compatibilità degli

indici, il rispetto delle distanze da fabbricati e confini e delle altre norme vigenti, dal punto di vista urbanistico vi sono elementi tali da ritenere che può essere rilasciato (fatti salvi i diritti di terzi). Dal punto di vista civilistico vanno valutate tutte le iniziative necessarie, tenuto conto anche della Sentenza di usucapione, causa civile n. 8069/2007 del 14 marzo 2013 al fine di tutelare e/o di garantire l'accesso carrabile al fondo (c'è un cancello carraio ed all'interno del fondo è presente una gru); l'attuale accesso, da pubblica via (Enrico Toti) è costituito da una stradina sterrata, catastalmente ricompresa nella particella 280 e pertanto in piena proprietà, desumibile dalla mappa catastale ma non materializzata nel sito (vedi Sentenza sopra citata con elaborato del CTU Arch. Bartoloni riguardante le particelle adiacenti); una sua delimitazione però, a tutela della proprietà, di fatto intercluderebbe l'accesso ad abitazioni e garage che attualmente utilizzano e transitano su parte della proprietà della società

Il Piano di Recupero dovrà inoltre tener conto dell'utilizzo di una porzione della particella 280 nel progetto di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso residenziale in via Enrico Toti, Foglio 33, Particella 248 e 280 (Pratica Edilizia n. 107/11); di quest'ultima pratica, l'iter autorizzativo può essere completato ottemperando alle prescrizioni poste nel parere favorevole (Prot. n. 14676 del 16/9/2011) producendo la documentazione richiesta.

La valutazione degli immobili viene pertanto riferita allo stato attuale dei luoghi (demolizione e ricostruzione); una loro eventuale valorizzazione (ottenimento dei progetti presentati o semplice aumento di valore) può avvenire solamente intraprendendo delle azioni atte a garantire una chiara e certa accessibilità carrabile al fondo; tale accessibilità, presuppone pertanto, un confronto tra le parti confinanti (che attualmente utilizzano parte della proprietà della società per accedere alle proprie) ovvero l'analisi di eventuali iniziative giudiziarie da intraprendere a tutela della procedura.

4.2) PIANO DEGLI INTERVENTI

DIMENSIONAMENTO E NORME TECNICHE OPERATIVE

Dalla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Cavarzere si è potuto verificare che gli immobili risultano classificati dal Piano degli Interventi vigente come **zona R1 - 2.2 (tessuto storico)**; essa prevede un indice di edificabilità massimo pari a 1,12 con le seguenti modalità di attuazione:

“Il tessuto R1 è dichiarato “zona di degrado” soggetta a Piano di recupero, dove gli interventi ammissibili sono specificati nell'allegato **P0.4 DIMENSIONAMENTO - repertorio normativo**. Ciascun lotto o fabbricato (unità base) può fruire di un incremento di volume pari al 20% dell'esistente, anche oltre alle indicazioni dell'indice di zona.

Il PI si attua a mezzo di IED o di PdR secondo le seguenti modalità:

Intervento Edilizio Diretto

Gli interventi in concessione diretta sono consentiti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento fino al 20% del fabbricato ed alle opere di ristrutturazione e restauro conservativo negli edifici di interesse storico artistico soggetti a tutela.

Parametri di intervento:

- **If** = definito nel repertorio normativo
- **H max** = uguale al corpo di fabbrica in caso di ampliamento in aderenza, fatto salvo altezze maggiori derivanti dal rispetto di norme sanitarie (altezza minima interna m. 2,70). In caso di sopraelevazione va considerata quella derivante dall'applicazione delle norme sanitarie (h. minima interna m. 2,70).
- **Dc** = minimo m. 5,00 o distanze inferiori fino a confine previo accordo scritto tra le parti confinanti
- **Ds** = secondo quella esistente o sull'allineamento precostituito
- **Df** = minimo m. 10,00 in caso di pareti finestrate
- **superficie permeabile** = 35% del lotto o non inferiore all'esistente

Piano di Recupero

Sono dichiarate zone degradate, ai sensi della L. n.457/1978, i centri storici individuati negli elaborati grafici di PI; ulteriori zone degradate possono essere individuate dall'Amministrazione comunale con specifica variante al PI. Nelle tavole di progetto sono indicati i PdR obbligatori, nel rispetto delle volumetrie previste nell'allegato **P0.4 DIMENSIONAMENTO - repertorio normativo**.

La costruzione di nuove volumetrie e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti sono ammessi a seguito della approvazione di un PdR, quando l'incremento è superiore al 20%, come definito al punto precedente “Intervento Edilizio Diretto”, e l'intervento si

prefigura di modificare il tessuto urbano per attivare azioni di ristrutturazione dell'assetto urbanistico ed edilizio.

Parametri di intervento:

- **It** = definito nel repertorio normativo
- **H max** = non superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico ambientale.

In caso di nuova edificazione, secondo i parametri stabiliti dallo strumento attuativo con previsioni planivolumetriche (ultimo comma art. 9 DM 1444/68), fatto salvo quanto specificato nel repertorio normativo.

L'altezza massima di 13,00 mt può essere soggetta a diminuzione nelle norme specifiche delle contrade nel repertorio normativo.

- **Dc** = da stabilire in sede di PUA, comunque non inferiore a ml 1,50
- **Df** = da stabilire in sede di PUA, comunque non inferiore a ml 3,00
- **superficie permeabile** = 35% del lotto o non inferiore all'esistente

Standard primari da calcolare sul volume in ampliamento:

- area a parcheggio relativa alla residenza 3,5 m²/abitante con un minimo di un posto auto di uso pubblico per ciascuna unità immobiliare;
- area a verde relativa alla residenza 6 m²/abitante;
- area a parcheggio relativa alle destinazioni ammesse: come definito alle presenti norme.

Standard secondari da calcolare sul volume in ampliamento

- secondo progetto di PdR.

Gli immobili risultano parzialmente assoggettati alla fascia di rispetto dai corsi d'acqua con le seguenti modalità di attuazione (*Rif. Piano degli Interventi, Norme Tecniche Operative, Articolo 56 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, allegato*):

“La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali è di ml 10, salvo deroghe consentite dall'autorità competente. Detta distanza è da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali o comunque a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia.”

L'immobile identificato con la particella 280 ricade parzialmente in aree di interesse pubblico destinate a servizi (F), aree ed edifici per l'istruzione F1 (02 scuola materna) con le seguenti modalità di attuazione (*Rif. Piano degli Interventi, Norme Tecniche Operative, Articolo 41 Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1), allegato*):

“Sono le aree per attrezzature di cui all'art. 3, comma 2, lett. a), del DM n. 1444/1968.

Destinazioni d'uso: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo, palestre e parcheggi di pertinenza delle strutture scolastiche.”

5) STATO DI POSSESSO

5.1) PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione reperita si evince quanto segue:

- Con atto di compravendita del Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 18/1/2007, repertorio n. 45624, hanno venduto al signor in qualità di titolare dell'impresa individuale denominata il fabbricato ad uso abitazione, con annesso cortile pertinenziale, identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Cavarzere al Foglio 33, mappale 280
- Con decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Venezia, repertorio n. 3065 del 1/8/2007, a seguito di vendita all'incanto (esecuzione immobiliare n. 7/05), verbale in data 11 maggio 2007, redatto dal Notaio Ernesto Marciano, G.E. Dott.ssa Rigoni, la società è risultata assegnataria del fabbricato residenziale, identificato nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Cavarzere al Foglio 33, mappale 248

5.2) STATO DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale i beni oggetto di stima sono da considerarsi liberi in quanto non risulta in essere alcun contratto di locazione con soggetti terzi e quindi in pieno possesso.

6) VALUTAZIONE

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata effettuata mediante metodo di stima sintetico-comparativo, ovvero confrontando beni di caratteristiche simili di cui si conosce il valore di compravendita, con l'ausilio di

informazioni assunte presso le principali agenzie immobiliari, tenendo conto delle caratteristiche proprie degli immobili in esame applicando quindi opportuni coefficienti correttivi.

6.1) CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La misura della consistenza è stata effettuata mediante il parametro della superficie lorda vendibile, tenendo conto cioè della superficie interna netta, delle superfici occupate dai muri, ponderando le superfici dei vani accessori. Per l'immobile identificato con la particella 248, considerata l'esiguità della superficie scoperta di pertinenza, si ritiene che il valore di detta area sia ricompreso nel valore del fabbricato; per quanto concerne l'immobile identificato con la particella 280, considerata la notevole estensione della superficie scoperta, è opportuno valutare il terreno in modo separato dal fabbricato:

FABBRICATO PARTICELLA 248

DESTINAZIONE SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	TOTALI MQ
Abitazione Piano Terra, Primo, Secondo	111,69	1,00	111,69	
Cantina Piano Terra	33,77	0,70	23,64	
Legnaia Piano Primo	33,77	0,50	16,88	
Ripostiglio, w.c. P.T.	14,78	0,50	7,39	
Scoperto di pertinenza	79,00	0,10	7,90	
TOTALE				167,50

FABBRICATO PARTICELLA 280

DESTINAZIONE SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA	TOTALI MQ
Abitazione Piano Terra	156,52	1,00	156,52	
Veranda	2,79	0,50	1,39	
Soffitta Piano Primo	25,76	0,50	12,88	
TOTALE				170,79
TOTALE ARROTONDATO				171,00

Fabbricato particella 248 - superficie commerciale = Mq 167,50
 Fabbricato particella 280 - superficie commerciale = Mq 171,00
 Terreno scoperto particella 280 - superficie (arrotondata) = Mq 1.834,00 - Mq 159,00
 (Fabbricato particella 280) = Mq 1.675,00

6.2) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base delle indagini sopra descritte, ritengo si possano considerare, per immobili ubicati in zone simili e tipologicamente affini a quelli in esame, considerata l'attuale congiuntura economica, i seguenti valori, comprensivi della possibilità di fruire di un incremento del volume esistente (vedi paragrafo 4.2 - Piano degli interventi).

Fabbricato particella 248 = €/mq 400,00
 Fabbricato particella 280 = €/mq 450,00
 Terreno scoperto particella 280 = €/mq 60,00

Stabilito pertanto il valore per unità di superficie posso procedere alla definitiva quantificazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, così come segue:

Fabbricato particella 248	Mq 167,50	€/mq 400,00	Valore di mercato	€	67.000,00
Fabbricato particella 280	Mq 171,00	€/mq 450,00	Valore di mercato	€	76.950,00
Terreno particella 280	Mq 1.675,00	€/mq 60,00	Valore di mercato	€	100.500,00
			SOMMANO	€	244.450,00

7) CONCLUSIONI

Il valore complessivo attribuito agli immobili oggetto di stima ammonta complessivamente a € 244.450,00; con ciò il sottoscritto Dott. Arch. Paolo Ravagnan ritiene, pertanto, di avere svolto l'incarico conferitogli.

8) VINCOLI GRAVANTI

Vedi Nota allegata, aggiornata al 1 agosto 2013

Dott. Arch. Paolo Ravagnan



DIEGO LIACI PENZO

ARCHITETTO

Viale Nicolò Zeno 26, 30015 Sottomarina - Chioggia

Tel. - +39 328 4137868

studio.arks@gmail.com

Tribunale Ordinario di Venezia

– sezione fallimentare –

Fallimento (

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Fidanza

Curatore: dott.. Maria Sandra Tiozzo Bastianello

OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORE DI UN IMMOBILE

OGGETTO DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSO CHE:

- in data 29/02/2024 il sottoscritto Arch. Liaci Penzo Diego, nato a Chioggia il 20.02.1978, residente a Chioggia in via Nicolò Zeno 26, professionista iscritto al n° 3796 dell'albo degli Architetti della provincia di Venezia, iscritto all'albo dei CTU di Venezia al n° 808, veniva nominato perito estimatore nella procedura in epigrafe;
- sono state da subito eseguite le ricerche della documentazione tecnica dello stato di fatto dell'immobile attraverso il sopralluogo e la verifica della documentazione fornita dal curatore in intestazione.
- Veniva eseguita anche la ricerca presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate, prelevando i dati dei valori degli immobili della zona e verificando lo stato attuale dei valori medi di mercato.

PERTANTO

viste le premesse si è proceduto ad una valutazione oggettiva del bene alla luce dei nuovi prezzi di mercato e alla situazione odierna del bene e dei cambiamenti intercorsi a ridosso delle proprietà in esame.

Con l'incarico conferito veniva richiesto di procedere alla redazione di una

DIEGO LIACI PENZO

ARCHITETTO

Viale Nicolò Zeno 26, 30015 Sottomarina - Chioggia

Tel. - +39 328 4137868

studio.arks@gmail.com

perizia di adeguamento del P.V.M., del più probabile Valore di Mercato,

dei seguenti compendi immobiliari, intestati

Gli immobili in questione sono localizzati nel Comune di CAVARZERE -

Provincia di VENEZIA:

Immobile 1:

- Catasto **Terreni**: Foglio 33 - Particella 248 - Classe ENTE

URBANO, Superficie (mq) ha are 01 ca 60

Annotazioni: COMPRENDE IL FG. 33 N. 249

- Catasto **Fabbricati**: Foglio 33 - Particella 248 - Categoria A/3 -

Classe 2 - Consistenza 8,5 vani Rendita € 320,46

Indirizzo: VIA ENRICO TOTI piano: T-1-2

Immobile 2:

- Catasto **Terreni**: Foglio 33 - Particella 280 - Classe ENTE

URBANO

Superficie (mq) ha are 19 ca 90.

Annotazioni: COMPRENDE IL MAPPALÉ 22 FOGLIO 48

- Catasto **Fabbricati**: Foglio 33 - **Particella 280** - Categoria A/4 -

Classe 5 - Consistenza 6 vani Rendita € 189,02

Indirizzo: VIA ENRICO TOTI n. 5 piano: T-1

Annotazioni: si unisce il mappale 388 al mappale 280, per collegamento

DIEGO LIACI PENZO

ARCHITETTO

Viale Nicolò Zeno 26, 30015 Sottomarina - Chioggia

Tel. - +39 328 4137868

studio.arks@gmail.com

con catasto terreni.

Descrizione dei beni oggetto di rivalutazione:

Immobili disposti in zona di prima periferica rispetto al centro paese e zona classificata di interesse storico. Caratterizzati da un accesso non agevole e complicato di natura dato i passaggi stretti e limitati per le autovetture, la difficoltà è amplificata con l'attuale situazione dei confini che dal sopralluogo effettuato, risultano compromessi proprio nell'imboccatura del mappale 280 in quanto è presente un recinto che sovrasta la proprietà che di fatto rende inaccessibili i lotti con mapp. 280 e mapp. 248 dal lato nord (si veda allegato catastale) a ridosso del mappale 254 (di altra ditta). E' necessaria un'azione presso gli organi competenti, per far rispettare la proprietà. L'accesso è consentito solo dalla parte sud di via E. Toti.

Ad oggi tale situazione svaluta il bene in maniera considerevole.

Inoltre, il mercato immobiliare per immobili in tale stato di conservazione comporta una svalutazione ancor più accentuata rispetto a quanto descritto nella perizia del 2014 poiché l'incremento del valore dei costi di costruzione e la necessità di mettere nel mercato immobili che rispettino caratteristiche energetiche ben diverse da quelle previste 10 anni fa, comporta costi realizzativi importanti che non giustificano il valore del costruito rispetto ai valori di mercato.

Inoltre, con la variante 5 del Piano degli Interventi del 2022, gli immobili rientrano nella zona del centro storico, Articolo 25 - Il tessuto storico (R1).

DIEGO LIACI PENZO

ARCHITETTO

Viale Nicolò Zeno 26, 30015 Sottomarina - Chioggia

Tel. - +39 328 4137868

studio.arks@gmail.com

con limitazioni nella operatività nella capacità edificatoria e di
ampliamento, ovvero demandando tale possibilità alla valutazione
dell'amministrazione comunale attraverso dei progetti e quindi alla
soggettività dell'organo di competenza.

CONCLUSIONI:

Pertanto, alla luce di tali caratteristiche e delle criticità su elencate,
considerando che lo stato conservativo è cambiato ovvero peggiorato e
quanto riportato nella stima del 2014 a firma dell'arch. Ravagnan Paolo, il
più probabile valore di mercato, considerando i dati indicati nel borsino
immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sezione territorio (che si allega),
rivalutati con riferimento a quanto sopra riportato, è il seguente:

Fabbricato e annessi, Fg. 33, mapp.248: €/mq 170 x 167,50 mq =

28.475,00€

Cortile residuo, Fg. 33, mapp. 280: €/mq 170 x 1675 mq x 1% (coff.rid.)

= **2.847,50€**

Fabbricato, Fg. 33, mapp.280: €/mq 170 x 171,00 mq = **29.070,00€**

Totale Valore immobili: **60.932,50**

Totale Valore arrotondato: 60.000,00 € (sessantamila/00 euro)

Allegati:

1.Estratto di mappa

2.Geopoi – Valori di Mercato AgE.

3.Legenda Tavola Interventi

4.Estratto art. 25 NTA

5.Estratto P.I. Tav. 1.2_VARIANTE 5

DIEGO LIACI PENZO

ARCHITETTO

Viale Nicolò Zeno 26, 30015 Sottomarina - Chioggia

Tel. - +39 328 4137868

studio.arks@gmail.com

6. Tabella Esplicativa Calcolo Valori Immobili

L.C.S.

Chioggia, 14/03/2024

Arch. Diego Liaci Penzo



ALLEGATO N. 1

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel (0 90 euro)

20-Lug-2020 17:38
Prof. n. 1263868/2020

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

Comune: CAVARZERE
Foglio: 33

I Particella: 280

E: -45900

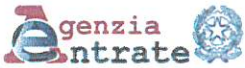
N: -90500



ALLEGATO N. 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: CAVARZERE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

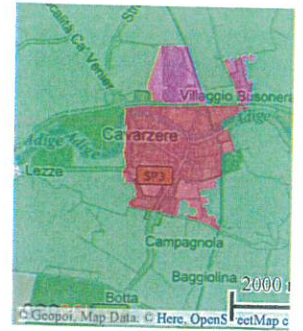
Codice zona: B1

Microzona: I

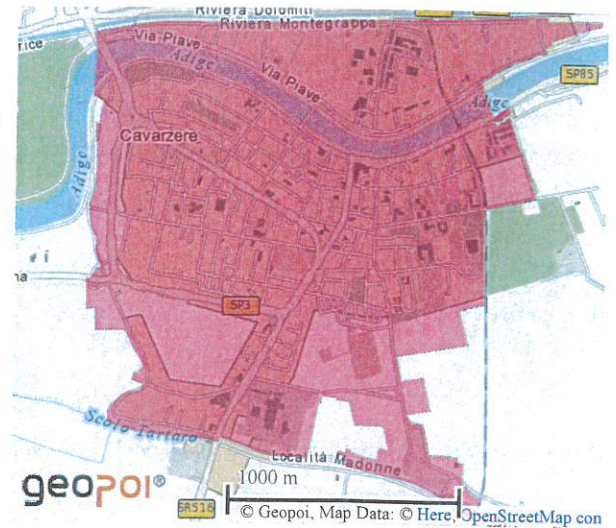
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Area in considerazione comprendente la zona oggetto di rivalutazione della stima, Via Enrico Toti, Cavarzere



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1350	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	900	1250	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1450	L			
Ville e Villini	Normale	750	1100	L			



[Stampa](#)

[Legenda](#)

R1 -TESSUTO STORICO

R2 -TESSUTO CONSOLIDATO

R3 -TESSUTO CONSOLIDATO RECENTE

R4 -TESSUTO DI NUOVO IMPIANTO

R5 -TESSUTO RESIDENZIALE DIFFUSO

P1.1-TESSUTO PROD. ART. IND. di completamento

P1.2-TESSUTO PROD. ART. IND. di espansione

P2.1-TESSUTO COMM. DIR. RICETT. di completamento

P2.2-TESSUTO COMM. DIR. RICETT. di espansione

P2.3-TESSUTO COMM. DIR. RICETT. zone per strut. edificate

P3.1-TESSUTO AGROINDUSTRIALE di completamento

P3.2-TESSUTO AGROINDUSTRIALE di espansione

P4 -TESSUTO PRODUTTIVO non ordinato

P.S. -TESSUTO PRODUTTIVO Speciale

A1 -AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

F1 -AREE ED EDIFICI PER ISTRUZIONE

F2 -AREE ED EDIFICI PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

LEGENDA



F3 -AREE PER SPAZI PUBBL. attrezz. a parco e per gioco e sport



F4 -AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI



F_Spec -AREE PER ATTREZZ. SPEC. (con particolari prescrizioni A, B, C e D)



AT_R -aree di trasformazione a preval. dest. residenziale



AT_S -aree di trasformazione prevalenti destinate a servizi



PERIMETRI -A1 Spec.



PERIMETRI PIANI ATTUATIVI



FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI



FASCE DI RISPETTO STRADALE



FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA



ZONE DI TUTELA DAI CORSI D'ACQUA



SERVITU' MILITARI



FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI



PERIMETRO CENTRO STORICO (L.R. 80/80)



FASCE ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI



VINCOLI ARCHEOLOGICI



AREE SOGGETTE AD INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA

COMUNE DI CAVARZERE
INQUADRAZIONE
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

P.I.

TAVOLA

1 00

SCALA

1:5000

VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
TELESELEZIONE PREVISIONALI DEL PIANO

INTERO TERRITORIO - LEGENDA

COMUNE DI CAVARZERE
Mare di Ferrara
Sottile

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
II Dirigente e Progettista
Ing. Fulvio Sgarbini
L'Espresso
P.I. Ferruccio Nardolo

OTTOBRE 2016

- FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO
- FASCE DI RISPETTO METANDOTTI
- FASCE DI RISP. DAI POZZI DI PRELIEVO IDROPOT.
- FASCE DI RISPETTO ZONE PRODUTTIVE
- VINCULO PAESAGGISTICO
- AMBITI PARCHI RISERVE
- ZPS
- fabbricati
- idrografia
- viabilità esistente
- viabilità di progetto
- Sito Monumentale A
- Sito Monum. P
- elettrodotto
- ferrovie
- LIM_ANN

Articolo 25 Il tessuto storico (R1)**INDIVIDUAZIONE**

1. E' il tessuto storico del comune di Cavarzere, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.
2. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso.
3. Coerentemente a quanto previsto dal PAT e alla LR n.11/2004, l'obiettivo del Piano degli Interventi è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.
4. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

5. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 20 delle presenti norme.
6. Con riferimento all'articolo 20 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita, come descritto nella LR n.15/2004;
 - produttivo.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Il tessuto R1 è dichiarato "zona di degrado" soggetta a Piano di recupero, dove gli interventi ammissibili sono specificati nell'allegato *P0.4 DIMENSIONAMENTO - repertorio normativo*. Ciascun lotto o fabbricato (unità base) può fruire di un incremento di volume pari al 20% dell'esistente, anche oltre alle indicazioni dell'indice di zona.
8. Il PI si attua a mezzo di IED o di PdR secondo le seguenti modalità:

Intervento Edilizio Diretto

Gli interventi in concessione diretta sono consentiti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento fino al 20% del fabbricato ed alle opere di ristrutturazione e restauro conservativo negli edifici di interesse storico artistico soggetti a tutela.

Parametri di intervento:

- **If** = definito nel repertorio normativo
- **H max** = uguale al corpo di fabbrica in caso di ampliamento in aderenza, fatto salvo altezze maggiori derivanti dal rispetto di norme sanitarie (altezza minima interna m. 2,70).

In caso di sopraelevazione va considerata quella derivante dall'applicazione delle norme sanitarie (h. minima interna m. 2,70).

- **Dc** = minimo m. 5,00 o distanze inferiori fino a confine previo accordo scritto tra le parti confinanti
- **Ds** = secondo quella esistente o sull'allineamento precostituito
- **Df** = minimo m. 10,00 in caso di pareti finestrate
- **superficie permeabile** = 35% del lotto o non inferiore all'esistente

Piano di Recupero

Sono dichiarate zone degradate, ai sensi della L n.457/1978, i centri storici individuati negli elaborati grafici di PI; ulteriori zone degradate possono essere individuate dall'Amministrazione comunale con specifica variante al PI.

Nelle tavole di progetto sono indicati i PdR obbligatori, nel rispetto delle volumetrie previste nell'allegato *P0.4 DIMENSIONAMENTO - repertorio normativo*.

La costruzione di nuove volumetrie e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti sono ammessi a seguito della approvazione di un PdR, quando l'incremento è superiore al 20%, come definito al punto precedente "Intervento Edilizio Diretto", e l'intervento si prefigura di modificare il tessuto urbano per attivare azioni di ristrutturazione dell'assetto urbanistico ed edilizio.

Parametri di intervento:

- **It** = definito nel repertorio normativo
- **H max** = non superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico ambientale.

In caso di nuova edificazione, secondo i parametri stabiliti dallo strumento attuativo con previsioni planivolumetriche (ultimo comma art. 9 DM 1444/68), fatto salvo quanto specificato nel repertorio normativo.

L'altezza massima di 13,00 mt può essere soggetta a diminuzione nelle norme specifiche delle contrade nel repertorio normativo.

- **Dc** = da stabilire in sede di PUA, comunque non inferiore a ml 1,50
- **Df** = da stabilire in sede di PUA, comunque non inferiore a ml 3,00
- **superficie permeabile** = 35% del lotto o non inferiore all'esistente

Standard primari da calcolare sul volume in ampliamento:

- area a parcheggio relativa alla residenza 3,5 m²/abitante con un minimo di un posto auto di uso pubblico per ciascuna unità immobiliare;
- area a verde relativa alla residenza 6 m²/abitante;
- area a parcheggio relativa alle destinazioni ammesse: come definito alle presenti norme.

Standard secondari da calcolare sul volume in ampliamento

- secondo progetto di PdR.

ELENCO BENI IMMOBILIARI ALLEGATO N°6 - ALLA RELAZIONE DI STIMA

LOTTO	Catasto Terr.				Catasto Fabbr.				DESCRIZIONE SINTETICA	Valore €/mq	VALORE DI STIMA al 17/01/2014	Valore €/mq	VALORE DI STIMA al 13/03/2024
	Comune	Fg.	Mapp.	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	cat.					
1	LIVIGO Cavarzere (VE) Via Enrico Toti	33	248						160,00				
				33	248		A/3		167,50	€ 400,00	€ 67.000,00	€ 170,00	€ 28.475,00
2	LIVIGO Cavarzere (VE) Via Enrico Toti	33	280						1675,00		€ 100.500,00	€ 170,00	€ 2.847,50
				33	280		A/4		171,00	€ 450,00	€ 76.950,00	€ 170,00	€ 29.070,00
										€ 244.450,00		€ 60.392,50	

