

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

PERIZIA GIURATA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento R.G. 1951/2016 sub. 1/V.G. - Nomina di esperto per la stima dell'area denominata "Area 43 ettari" situata nel Comune di Venezia, località Malcontenta, via dell'Elettronica/via della Geologia - promosso dal Comune di Venezia in persona del Sindaco, Arch. Luigi Brugnaro

Premesso:

- che, in data 12-05-2016, il Comune di Venezia in persona del Sindaco, Arch. Luigi Brugnaro, depositava avanti al Tribunale di Venezia ricorso per la nomina di esperto ai sensi dell'art. 2343 c.c. al fine di determinare il valore di stima dell'area denominata "Area 43 ettari" situata in località Malcontenta, via dell'Elettronica/via della Geologia i cui estremi catastali venivano riportati nell'allegato "A" del ricorso stesso;
- che tale ricorso veniva depositato sulla base della prospettazione di un conferimento dell'immobile suddetto a Veritas spa, in considerazione di un aumento di capitale della predetta società, che il Comune di Venezia (azionista di maggioranza con la quota del 50,32%) intende sottoscrivere mediante il conferimento di beni in natura;
- che, con decreto del 26-05-2016, depositato in data 27-05-2016, il Tribunale di Venezia, nominava lo scrivente, arch. Daniele Varisco, con studio in Venezia - Mestre, Via Jacopo Filiassi 46/b, esperto per la stima dell'immobile predetto;
- che in data 25-10-2016, il Comune di Venezia, chiedeva al Tribunale di Venezia, a parziale modifica del decreto emesso in data 26-05-2016, di individuare quali beni da

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

stimare esclusivamente la porzione di area facente parte della cosiddetta "Area 43 ettari" descritta nel punto 7 del ricorso medesimo e di cui all'allegato "A";

- che lo scrivente procedeva agli opportuni sopralluoghi ed alle necessarie verifiche presso i Pubblici Uffici;
- che, in accordo con la parte ricorrente, la presente stima prescinde da visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per cui prescinde dalla verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla data odierna e dalla verifica dell'esistenza di vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- che, l'area oggetto di stima, in accordo con la parte ricorrente, non è stata oggetto di operazioni di rilievo, né è stata oggetto di alcun tipo di indagini, quali analisi dei terreni, indagine circa gli interventi di bonifica e studio di eventuale relativa documentazione;
- che lo scrivente farà riferimento esclusivo all'area descritta nel punto 7 del ricorso depositato in data 25-10-2016 la cui superficie complessiva catastale viene indicata in 185.892 mq;
- che lo scrivente, sempre in accordo con la parte ricorrente, considererà l'area come libera da qualsiasi onere, diritto e pretesa, anche da parte del Demanio, indennizzi di terzi, né soggetta ad alcun rapporto di godimento, valutando esclusivamente i documenti di cui al paragrafo 4.

Tanto premesso,

il sottoscritto, arch. Daniele Varisco, presenta la seguente

PERIZIA GIURATA DI STIMA IMMOBILIARE

1) Individuazione e identificazione catastale dei beni

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Venezia – Malcontenta, con accesso da Via della Geologia.

Trattasi di area costituita da più mappali e porzioni di mappali, ubicata nella zona industriale di Porto Marghera, in parte libera, in parte caratterizzata dalla presenza di alcuni manufatti aventi carattere di temporaneità, per altra parte urbanizzata.

Detta area confina, a nord, con beni di proprietà del Comune di Venezia, ad est, con via della Geologia, a sud, con via dell'Elettronica, a ovest, con via dell'Elettronica e la proprietà di terzi.

Identificazione catastale

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 597**, qualità incolto sterile, superficie 22.040 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 816**, qualità incolto sterile, superficie 1.295 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1616**, qualità incolto sterile, superficie 165.437 mq, **superficie conferita 87.610 mq**;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1617**, qualità incolto sterile, superficie 5.456 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1618**, qualità ente urbano, superficie 2.666 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1846**, qualità incolto sterile, superficie 1.905 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1847**, qualità incolto sterile, superficie 1.055 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1848**, qualità incolto sterile, superficie 496 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1849**, qualità incolto sterile, superficie 47 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1238**, qualità incolto sterile, superficie 23.349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1239**, qualità incolto sterile, superficie 1.017 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1241**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1242**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1243**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1244**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1245**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1246**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1247**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1248**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1249**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1250**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1251**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1252**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1253**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1254**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1255**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1256**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1257**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1258**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1259**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1260**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1261**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1262**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1263**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1264**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1265**, qualità incolto sterile, superficie 207 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1266**, qualità incolto sterile, superficie 189 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1267**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1268**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1269**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1270**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1271**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1272**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1273**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1274**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1275**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1276**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1277**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1278**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1279**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1280**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1281**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1282**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1283**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1284**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1285**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1286**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1287**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1288**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1289**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1290**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1291**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1292**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1293**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1294**, qualità incolto sterile, superficie 320 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1295**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1296**, qualità incolto sterile, superficie 293 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1297**, qualità ente urbano, superficie 45 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1240**, qualità incolto sterile, superficie 1.516 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1298**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1299**, qualità incolto sterile, superficie 316 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1300**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1301**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1302**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1303**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1304**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1305**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1306**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1307**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1308**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1309**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1310**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1311**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1312**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1313**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1314**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1315**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1316**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1317**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1318**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1319**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1320**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1321**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1322**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1323**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1324**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1325**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1326**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1327**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1328**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1329**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1330**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1331**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1332**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1333**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1334**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1335**, qualità incolto sterile, superficie 325 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1336**, qualità incolto sterile, superficie 312 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1337**, qualità incolto sterile, superficie 324 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1338**, qualità incolto sterile, superficie 179 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1339**, qualità ente urbano, superficie 49 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1340**, qualità incolto sterile, superficie 109 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1341**, qualità incolto sterile, superficie 312 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1342**, qualità incolto sterile, superficie 547 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1343**, qualità incolto sterile, superficie 315 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1344**, qualità incolto sterile, superficie 315 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1345**, qualità incolto sterile, superficie 314 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1346**, qualità incolto sterile, superficie 314 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1347**, qualità incolto sterile, superficie 314 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1348**, qualità incolto sterile, superficie 313 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1349**, qualità incolto sterile, superficie 313 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1350**, qualità incolto sterile, superficie 313 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1351**, qualità incolto sterile, superficie 313 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1352**, qualità incolto sterile, superficie 313 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1353**, qualità incolto sterile, superficie 312 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1354**, qualità incolto sterile, superficie 312 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1355**, qualità incolto sterile, superficie 311 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1356**, qualità incolto sterile, superficie 311 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1357**, qualità incolto sterile, superficie 311 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1358**, qualità incolto sterile, superficie 310 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1359**, qualità incolto sterile, superficie 310 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1360**, qualità incolto sterile, superficie 310 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1361**, qualità incolto sterile, superficie 310 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1362**, qualità incolto sterile, superficie 309 mq;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1363**, qualità incolto sterile, superficie 309 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1364**, qualità incolto sterile, superficie 309 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1365**, qualità incolto sterile, superficie 308 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1366**, qualità incolto sterile, superficie 308 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1367**, qualità incolto sterile, superficie 308 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1368**, qualità incolto sterile, superficie 308 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1369**, qualità incolto sterile, superficie 306 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1370**, qualità incolto sterile, superficie 303 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1371**, qualità incolto sterile, superficie 300 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1372**, qualità incolto sterile, superficie 297 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1373**, qualità incolto sterile, superficie 293 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1374**, qualità incolto sterile, superficie 277 mq.

Totale superficie 185.892 mq.

Si allega visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente all'estratto di mappa (**all.1-2**).

2) Norme urbanistiche di riferimento

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Dal certificato di destinazione urbanistica, allegato in originale alla presente relazione, si evince quanto segue **(all.3)**.

I mappali 597-721-816-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1380-1371-1372-1373-1374-1616-1617-1846-1847-1848-1849 del foglio 192 del Comune di Venezia (ex Sezione MALCONTENTA, foglio 6) ricadono nella Variante per Porto Marghera e dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e successiva D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008, in *"Zona territoriale omogenea D1.1B, da sottoporre a Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio - Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Area 43 ha in località Porto Marghera", via dell'Elettronica, approvata con Delibera di C.C. n. 124 del 11-10-2010, con procedura di bonifica conclusa"*.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 14-16-17-18-19-20-21-22-25-26-33 delle Norme di Attuazione del P.R.G. Variante di Porto Marghera, integrati dagli articoli 3-27-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e successiva D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24-03-2009, con

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17-01-2011 e con Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02-04-2015.

L'attuazione degli interventi in queste aree avviene secondo le disposizioni e le prescrizioni della Variante al Piano di recupero di Iniziativa Pubblica denominata "Area 43 ha in località Porto Marghera", via dell'Elettronica, approvata con Delibera di C.C. n. 124 del 11-10-2010 . . .

Il terreno risulta interessato da un percorso ciclopeditonale in sede propria.

I mappali 597-816-1616-1846-1847-1848-1849 risultano parzialmente compresi nella "Fascia di rispetto stradale" di cui al D.M. 01-04-1998 n. 1404 come integrato dal D.L. 30-04-1992 n. 285.

Il terreno risulta interno al perimetro di cui al Decreto del ministero dell'Ambiente del 23-02-2000 "Perimetrazione del Sito di Interesse nazionale di Venezia . . . che individua le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica, ecc . . . in attuazione del DM n. 471 del 25-10-1999, e ricade all'interno del perimetro S.I.N. di cui al DM n. 152 del 03-04-2006 e al DM n. 144 del 24-04-2013. Secondo la VPRG per regolamentare l'urbanizzazione delle aree di danno soggette a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) approvata con delibera di GRV n. 1907 del 08.07.2008, l'area risulta parzialmente interna agli ambiti interessati dal rischio di incidente rilevante per la presenza di stabilimenti – Compatibile con le classi: DEF. L'ambito ricade all'interno della perimetrazione delle "Aree ex SIN nella categoria "5" (aree di cui è stato effettuato un intervento di messa in sicurezza di emergenza che ha riportato i valori al di sotto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione di cui alla Col. B, Tab.1 all.5 parte IV del D.Lgs 152/2006). L'intervento ricade parzialmente nelle aree tutelate ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio" in quanto territorio ricadente all'interno della fascia di vincolo di ml. 300 dalla con terminazione lagunare, di cui alla nota del ministero per i beni e le Attività culturali prot. n. 21802 del 27 novembre 2012. Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10-02-2005, l'area è posta

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

in classe VI "aree esclusivamente industriali" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia. L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del centro urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20-12-2013, ai sensi della LR n. 50 del 28-12-2012 e risulta esterno alla "Ddelimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28-03-2013, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs n. 285 del 30-04-1992, "Nuovo Codice della Strada".

Dato atto che, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il PAT e pertanto assume efficacia di P.I."

Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica comprende anche l'area individuata dal mappale 107, non oggetto di stima, perché stralciata.

Si precisa inoltre che lo scrivente ha provveduto a richiedere detto certificato anche relativamente al mappale 1618, ma che tale bene non è stato inserito nel certificato. Detto mappale comunque ricade negli stessi ambiti.

3) Provenienza

Dalla documentazione fornita dalla ricorrente risulta quanto segue.

- **In data 30-12-1996, veniva stipulato l'atto di compravendita n. 8078 di repertorio del notaio Alberto Gasparotti di Mestre** trascritto a Venezia il 13 gennaio 1997 ai numeri 1069-805, per mezzo del quale **La Immobiliare Veneziana srl, trasferiva al Comune di Venezia** che accettava ed acquistava, gli *"appezzamenti di terreno incolto sterile della superficie catastale complessiva di Ha. 42.80.08, così censiti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Malcontenta, foglio 6:*
mappale 107 di Ha. 16.25.80 – incolto sterile senza reddito;
mappale 200 di Ha. 24.33.88 – incolto sterile senza reddito;
mappale 597 di Ha. 2.20.40 – incolto sterile senza reddito.
Totale Ha. 42.80.80. (all.4).

Si precisa che lo scrivente non ha proceduto ad alcuna analisi, indagine e considerazione giuridica in merito a tutti gli atti, rapporti e oneri richiamati nel suddetto atto.

4) verifica della documentazione consegnata

L'area di stima è parzialmente oggetto di concessione ed è gravata dal diritto di superficie di terzi, come risulta dalla documentazione consegnata allo scrivente dalla parte ricorrente.

Al fine di valutare un'eventuale deprezzamento derivante da tali limitazioni, lo scrivente procederà all'analisi della documentazione fornita, individuando inoltre nell'elaborato grafico schematico 1, al quale si rimanda per una migliore comprensione della seguente descrizione, le zone oggetto dei diritti di terzi (all.5).

- **In data 13-06-1995, veniva stipulato atto di concessione autenticato nelle sottoscrizioni con n. 6220-6322 di repertorio del notaio Alberto Gasparotti di Mestre, per mezzo del quale La Immobiliare Veneziana srl, concedeva alla società "Decal - Depositi Costieri Calliope - S.P.A." ed in particolare a favore del deposito costiero della stessa, ubicato in Venezia, Porto Marghera, Via dell'Elettronica n. 5:**
 - a) *di mantenere il raccordo ferroviario già esistente sul terreno di proprietà sociale;*
 - b) *di collocare e mantenere un nuovo raccordo ferroviario (parallelo al precedente e di cui costituisce quindi raddoppio) sulla fascia di terreno di sua titolarità meglio individuata in colore rosso nel progetto che si allega al presente atto sub. "A".*

La fascia di terreno suddetta insiste sul lotto di titolarità della società concedente così catastalmente descritto:

N.C.T. - Comune di Venezia - Sezione Malcontenta, part. 573 - fg. 6, mappale 200 di Ha. 24.33.88 - inc. ster. R.D.L.O. - R.A.L.O.

". . . La durata della concessione è prevista in anni otto a partire dal tredici giugno millenovecentonavantacinque per terminare il tredici

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

giugno duemilatre e sarà rinnovabile tacitamente alla scadenza per un ulteriore periodo di quattro anni, e così di seguito di quattro anni in quattro anni, salvo disdetta da comunicare alla società concessionaria almeno sei mesi prima della scadenza originaria o prorogata. Le parti espressamente riconoscono che, dato il carattere di precarietà della presente concessione, sia pure correlato all'intento di valorizzazione della zona, la facoltà attribuita alla concessionaria non può e non deve essere giuridicamente intesa quale costituzione a favore della concessionaria medesima di alcun diritto di natura reale (servitù, diritto di superficie o altro).

La presente concessione è data a titolo gratuito per i motivi in premessa citati" (all.6).

Dalla lettura dell'atto si desume che trattasi di concessione non costituente alcun diritto reale.

La linea ferroviaria si snoda attualmente lungo un tratto del perimetro dell'area, lungo le vie delle Geologia e dell'Elettronica ed è stata rappresentata con punto-linea nell'elaborato grafico schematico 1.

Pertanto, data la collocazione rilevata, la brevità del periodo di rinnovo, la precarietà della concessione, non si ritiene che ciò costituisca un elemento per procedere ad un deprezzamento del valore di stima.

- **In data 08-01-2008, veniva stipulato atto di costituzione di diritto di superficie n. 115775 di repertorio del notaio Francesco Candiani di Venezia, per mezzo del quale il Comune di Venezia, concedeva alla CO.IN.TRA. Società Cooperativa "il diritto di costruire e mantenere quanto costruito su un'area ubicata a Venezia in località Porto Marghera via della Geologia della superficie catastale di mq. 15.072 (quindicimilasettantadue) attualmente censita al Catasto terreni come segue:**

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Comune di Venezia, - Sezione Malcontenta, foglio 6 (sei)", mappali da 1241 a 1265, incolto sterile della superficie di mq 207 ciascuno, mappale 1266 incolto sterile della superficie di mq 189, mappale 1267 incolto sterile della superficie di mq 324, mappale 1268 incolto sterile della superficie di mq 325, mappali 1269 e 1270 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1271 incolto sterile della superficie di mq 324, mappali da 1272 a 1276 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1277 incolto sterile della superficie di mq 324, mappali da 1278 a 1280 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1281 incolto sterile della superficie di mq 324, mappali da 1282 a 1288 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1289 incolto sterile della superficie di mq 324, mappali da 1290 a 1293 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1294 incolto sterile della superficie di mq 320, mappale 1295 incolto sterile della superficie di mq 325, mappale 1296 incolto sterile della superficie di mq 293.

"Detto appezzamento di terreno è ricompreso tra i mappali 1240, 1238, 1297, 1298, 1299. All'area oggetto di cessione si accede da via della Geologia. Detto appezzamento di terreno è pervenuto al Comune di Venezia in maggior consistenza per atto 30 dicembre 1996 n. 8078 di repertorio Notaio Gasparotti di Mestre, ivi registrato il 17 gennaio 1997 al n. 390 e trascritto a Venezia il 13 gennaio 1997 ai Nn. 1069/805 . . . Il diritto di superficie è costituito per la durata di anni sessanta con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto. Scaduto il sopra indicato, il diritto di superficie si estingue e il Comune di Venezia diviene automaticamente proprietario di quanto costruito dal superficiario, senza che sia tenuto a versare alcunché al superficiario. Alla sua scadenza il diritto di superficie non potrà essere rinnovato tacitamente ma solo previa deliberazione dell'Amministrazione comunale e conseguente

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

sottoscrizione di un nuovo contratto. A tal fine il superficiario dovrà presentare apposita istanza scritta almeno dodici mesi prima della scadenza . . .” (all.7).

Nell’area in oggetto vi sono ora un capannone e spazi liberi.

L’area è stata rappresentata con campitura azzurra nell’elaborato grafico schematico 1.

Il diritto di superficie in essere costituisce elemento per procedere ad un deprezzamento del valore di stima.

- In data **22-11-2012**, risulta l’atto di concessione per l’uso di area n. 130828 di repertorio municipale mediante il quale il **Comune di Venezia, concedeva in uso alla società Eco-Ricicli Veritas S.r.l. “ad integrazione della concessione rep. mun. 130659 del 04-10-2010, alle condizioni e modalità esposte nel predetto atto, l’area . . . censita al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione Malcontenta, foglio 6, particella 1238 (porzione), avente superficie di 188,50 mq . . . ed evidenziata in colore blu nell’estratto di mappa che le parti allegano sotto la lettera A. in forza della concessione rep. mun. 130659 e del presente atto l’area complessivamente in concessione a Eco-Ricicli ha una superficie di 23.250,68 mq, evidenziata in colore giallo nella planimetria che le parti allegano sotto la lettera B . . . la durata del presente atto decorre dalla data di sottoscrizione fino al 30-09-2019 . . . la presente concessione decadrà automaticamente al venir meno, per qualsiasi ragione della concessione rep. n. 130659 del 04-10-2010” (all.8).**

La concessione per l’uso di area n. **130659 di repertorio comunale del 04-10-2010** richiamata nell’atto sopra citato, ha ad oggetto la concessione da parte del Comune di Venezia a Eco-Ricicli Veritas srl dell’area evidenziata in colore rosso nell’estratto di mappa allegato alla concessione stessa sotto la lettera A “sull’area concessa Eco-Ricicli Veritas srl potrà mantenere

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

per tutta la durata ed eventualmente modificare un impianto di selezione e trattamento "vpl" (vetro plastica lattine) derivato da raccolte differenziate ed un impianto di trattamento "rottame di vetro", con annessi stoccaggi dei materiali e con i servizi accessori e il parcheggio dei mezzi destinati alla raccolta". Sempre in tale concessione si legge che la stessa ha durata di nove anni con decorrenza dal 01-10-2010 (all.9).

- In data **01-10-2013**, risulta l'atto di concessione temporanea per l'uso di area n. 130893 di repertorio municipale mediante il quale il **Comune di Venezia, concedeva in uso alla società Eco-Ricicli Veritas S.r.l.** *"l'area avente una superficie complessiva di 25.377 mq. L'area concessa . . . evidenziata in colore verde nell'elaborato grafico che si allega sotto la lettera A) comprende: - una porzione corrispondente alle particelle da 1297 a 1374 e avente estensione di 24.077 mq; una porzione di circa 1.300 mq della parcella 1238 . . . l'area concessa è oggetto di contenzioso con terzi, nel corso del quale il TAR Veneto ha pronunciato decisione n. 5 del 27-01-2010 . . . sull'area concessa Eco-Ricicli Veritas srl non può eseguire interventi strutturali di alcun genere ma esclusivamente posizionare attrezzature e mezzi a servizio dell'impianto di selezione e trattamento "vpl" . . . e dell'impianto di trattamento "rottame di vetro" realizzate sulle aree già in concessione. La concessione ha durata di 2 anni con decorrenza dall'01-10-2010" (all.10).*
- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 18-07-2016 la Giunta Comunale ha deliberato di approvare *"la concessione alla società Eco-Ricicli Veritas srl delle aree indicate nell'allegata planimetria sino al 30-09-2019, ovvero le particelle indicate al catasto terreni del Comune di Venezia, Sezione Malcontenta, foglio 6 (oggi 192), particelle da particelle da 1297 a 1374 e porzione del mappale 1238, per mq 25.377 . . . obbligo di restituzione delle aree al Comune entro 30 giorni dalla richiesta, in*

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

caso di esito infruttuoso della trattativa per la definizione del contenzioso in essere . . . con eventuale rimozione di ogni opera sulle stesse aree insediata, senza richiesta di oneri al Comune”.

Dall’analisi di tale documentazione si evince dunque la presenza di una concessione d’uso ad Eco-Ricicli Veritas srl delle aree individuate con campitura arancione nell’elaborato grafico schematico 1 di riferimento fino al 30-09-2019.

Si evince tra l’altro la facoltà del Comune di Venezia di richiedere la restituzione delle aree di cui alla concessione temporanea 130893 del 01-10-2013 entro 30 giorni in caso di infruttuoso esito di trattativa in corso con la parte vittoriosa a seguito di contenzioso con terzi sfociato con sentenza esecutiva del TAR Veneto .

La durata di soli 3 anni degli atti concessori in essere, il fatto che porzioni di dette aree potrebbero essere restituite libere in caso di infruttuoso esito di trattativa in corso con terzi, rispetto alle cui vicende lo scrivente non ha cognizione, il fatto che i manufatti presenti formanti gli impianti di Eco-Ricicli Veritas srl siano comunque di facile rimozione, portano lo scrivente a non operare alcun deprezzamento del valore di stima dell’area (**all.11**).

Si precisa che lo scrivente non ha proceduto ad alcuna analisi, indagine e considerazione giuridica, in merito a tutti gli atti, rapporti e oneri richiamati nei suddetti atti analizzati consegnati dalla parte ricorrente, avendo esclusivamente verificato se vi fossero gli estremi per operare un deprezzamento dell’area.

5) Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Venezia – Malcontenta, con accesso da Via della Geologia.

Trattasi di area costituita da più mappali e porzioni di mappali, ubicata nella zona industriale di Porto Marghera, in parte libera, in parte caratterizzata dalla presenza di alcuni manufatti aventi carattere di temporaneità, per altra parte urbanizzata.

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Detta area confina, a nord, con beni di proprietà del Comune di Venezia, ad est, con via della Geologia, a sud, con via dell'Elettronica, a ovest, con via dell'Elettronica e la proprietà di terzi.

L'accesso all'area è garantito da via della Geologia che confluisce su via dell'Elettronica per poi sfociare su Via Malcontenta, S.P. N. 24, che costituisce il raccordo con la S.S. N. 309 Romea. Tale asse viario porta alle grandi arterie autostradali.

L'area si trova anche in prossimità del canale industriale sud dell'area di Porto Marghera, ma non gode di accesso diretto.

L'area, come evidenziato nell'elaborato grafico schematico 1 allegato alla presente relazione, è così formata:

- mappale 597 e porzione del mappale 1616, individuati rispettivamente con campitura gialla e campitura verde, che si presentano liberi da manufatti;
- porzione del mappale 1616, individuata con campitura arancione, ove si trovano un impianto di selezione e trattamento "vpl" (vetro plastica lattine) ed un impianto di trattamento "rottame di vetro", con annessi stoccaggi dei materiali e con i servizi accessori e il parcheggio dei mezzi destinati alla raccolta, oltre a moduli-containers ad uso uffici e servizi;
- mappali da 1241 a 1296, concessi in diritto di superficie alla società CO.IN.TRA., individuati con campitura azzurra, ove si trovano un capannone e spazi liberi. Tale area è completamente recintata;
- mappali da 1297 a 1374 e porzione del mappale 1238, concessi a Eco-Ricicli Veritas srl, ove si trovano spazi liberi e containers, individuati con campitura marrone;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Sono inoltre presenti opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, servizi e sottoservizi nonché spazi a parcheggio oltre al tracciato del raccordo ferroviario di cui si è detto sopra.

La superficie del complesso immobiliare è pari a 185.892 mq catastali.

Tale dato verrà utilizzato per l'individuazione del valore di stima.

6) Stima

L'analisi è partita da una verifica dei valori di mercato avendo a riferimento, quale fonte ufficiale verificata, quella risultante dallo studio sulla Mappatura dei Valori Fondiari nell'ambito del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Venezia, del 30-04-2009, che individua valori per unità di superficie fondiaria compresi tra un minimo di Euro 280,00/mq e un massimo di Euro 405,00/mq, con un valore medio di Euro 336,00/mq.

Si è quindi preso a riferimento il valore minimo in considerazione della collocazione dell'area che, sebbene contraddistinta da buona accessibilità via terra, non presenta, rispetto ad altre, anche l'accesso diretto al mare.

Da indagini presso professionisti operanti nel settore, sono poi risultati per aree limitrofe, valori, riferiti all'anno 2013, pari ad Euro 230,00/mq.

Per procedere ad una verifica si è quindi attualizzato il valore pari ad Euro 280,00/mq, individuato per l'anno 2009, all'anno 2013, utilizzando gli indici forniti dall'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili - Rapporto di giugno 2016) **(all.6)**.

Le tabelle consultate indicano una percentuale pari al 18,8% che si è arrotondata al 19%, relativa ai prezzi medi reali delle abitazioni.

Si è reputato che gli indici forniti da tali tabelle forniscano una maggior certezza circa l'attualizzazione dei valori, mancando un'analoga fonte di attualizzazione certa per i valori fondiari relativi

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

a zone industriali che presentano, spesso, caratteristiche molto diverse tra loro.

Dunque Euro 280,00 - 19% = Euro 226,80/mq.

Tale dato conferma il valore individuato pari ad Euro 230,00/mq nell'anno 2013 ricavato da indagini presso professionisti operanti nel settore.

Con il medesimo procedimento si è attualizzato il valore di Euro 230,00/mq al mese di luglio 2016.

Dunque Euro 230,00 - 13% = Euro 200,00/mq.

A tale valore si sono poi detratti i costi di urbanizzazione individuati in Euro 60,00/mq.

Dunque, Euro 200,00/mq - Euro 60,00/mq = Euro 140,00/mq.

Il procedimento è schematizzato nella seguente tabella:

Studio sulla valutazione e mappatura dei valori fondiari nel PAT del Comune di Venezia (aprile 2009)	280,00 €/m ²
Attualizzazione valori fondiari ANCE 2009-2013 (19%)	226,80 €/m ²
Valore all'anno 2013 confermato da indagini di mercato	230,00 €/m ²
Attualizzazione valori fondiari ANCE 2013-2016 (13%)	200,00 €/m ²
Detrazione costi di urbanizzazione	60,00 €/m ²
Valore individuato	140,00 €/m ²

Il valore dell'area oggetto di stima è dunque pari ad Euro 26.024.880,00 (185.892 mq x Euro 140,00/mq).

Va inoltre considerato che la superficie pari a 15.072 mq, individuata con perimetro azzurro nell'elaborato grafico schematico 1, è gravata dal diritto di superficie di terzi, con durata di anni 60, come analizzato nel paragrafo 4.

Ciò determina una sostanziale inutilizzabilità dell'area.

Deve quindi operarsi un deprezzamento che può essere individuato nel 30% del valore dell'area gravata dal diritto.

Dunque, $15.072 \text{ mq} \times \text{Euro } 140,00/\text{mq} - 30\% = \text{Euro } 1.477.056,00$.

Il valore dell'area oggetto di stima, detratto il deprezzamento suddetto, è dunque pari ad Euro 24.547.824,00 (26.024.880,00 - Euro 1.477.056,00).

6) Conclusioni

Considerato tutto quanto sopra esposto nei precedenti paragrafi, il valore complessivo dell'area oggetto della presente perizia può stimarsi nell'intorno di Euro 24.547.824,00 (ventiquattromilionicinquecentoquarantasettemilaottocentventiquattro).

7) Costi di bonifica

Gli interventi di bonifica rappresentano una variabile significativa che può condizionare in negativo il valore individuato.

Lo scrivente non ha alcun dato relativo all'analisi dei terreni.

Si ritiene comunque prudenzialmente di fornire alla parte ricorrente il valore di bonifica che si può individuare nell'intorno di Euro 85,00/mq, considerando operazioni necessarie per utilizzare l'area per generiche attività industriali.

Il dato sopra fornito è stato ricavato dalle seguenti fonti:

- Masterplan per la bonifica dei siti inquinati di Porto Marghera;
- Analisi di mercato presso operatori del settore della bonifica ambientale;
- Studi statistici dei costi della Fondazione Ca' Foscari Venezia.

* * * * *

La presente relazione, si compone di n° 28 pagine e dei sotto elencati n° 13 allegati.

allegato 1 visure catastali;

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiassi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

- allegato 2 estratto di mappa;
- allegato 3 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- allegato 4 Atto di Provenienza 30-12-1996 n. 8078 di rep.;
- allegato 5 elaborato grafico schematico;
- allegato 6 concessione DECAL 13-06-1995 n. 6322 di rep.;
- allegato 7 costituzione diritto di superficie 08-01-2008 n. 115775 di rep.;
- allegato 8 concessione per uso 22-11-2012 n. 130828 di rep. mun.;
- allegato 9 concessione per uso 04-10-2010 n. 130659 di rep. mun.;
- allegato 10 concessione per uso 01-10-2013 n. 130893 di rep. mun.;
- allegato 11 D.G.C. 199 18-07-2016;
- allegato 12 tabelle ANCE 2016;
- allegato 13 documentazione fotografica.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Mestre, 28 novembre 2016

il perito
architetto Daniele Varisco

architetto Daniele Varisco
Via Jacopo Filiasi, 46/B
30174 Venezia Mestre
tel/fax 041985600 mob 3392960316
architettovarisco@libero.it
daniele.varisco@archiworldpec.it

Avanti al Cancelliere del Tribunale di Venezia

Verbale di giuramento di perizia di stima

L'anno 2016 il giorno 28 del mese di novembre avanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Venezia, è comparso l'architetto Daniele Varisco, nato a Venezia il 24-11-1964, identificato con carta d'identità numero 2210421AA il quale chiede di asseverare l'acclusa perizia di stima.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Letto, confermato sottoscritto.

Arch. Daniele Varisco

Il Cancelliere