

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. 4192/2016 V.G. - Nomina di esperto per la stima dell'area denominata "Area Sirma Boschetto" situata nel Comune di Venezia - Malcontenta, via dell'Elettronica - promosso dal Comune di Venezia in persona del Sindaco, Arch. Luigi Brugnaro

Premesso:

- che in data 25-10-2016, 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'rt. 2343 c.c. al fine di determinare il valore di stima dell'area denominata "Area Boschetto Sirma" situata in Venezia - Malcontenta, via dell'Elettronica, area di circa complessivi 4,6 ettari, come meglio individuata in colore rosso nell'elaborato grafico di cui cui all'allegato "A" del ricorso stesso;
- che tale ricorso veniva depositato sulla base della prospettazione di un conferimento dell'immobile 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 09-11-2016, depositato in data 11-11-2016, il Tribunale di Venezia, nominava lo scrivente arch.

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

Daniele Varisco, con studio in Venezia - Mestre, Via Jacopo Filiassi 46/b, esperto per la stima dell'immobile predetto;

- 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 ed al relativo allegato sub. A) la cui superficie complessiva catastale viene indicata in 45.981 mq;

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

- 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.

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 Elettronica.

Trattasi di area costituita da più mappali e porzioni di mappali, ubicata nella zona industriale di Porto Marghera, libera da manufatti.

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

Identificazione catastale

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1100**, qualità ente urbano, superficie 352 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1099**, qualità ente urbano, superficie 352 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 1098**, qualità ente urbano, superficie 352 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1097**, qualità ente urbano, superficie 352 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1583**, qualità ente urbano, superficie 980 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1041**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1040**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1039**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1038**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1037**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1036**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1035**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1034**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1033**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1032**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1031**, qualità ente urbano, superficie 349 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 1030**, qualità ente urbano, superficie 349 mq;
- Catasto fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 192 (ex Sezione Malcontenta foglio 6), **mappale 1581**, qualità ente urbano, superficie 45.162 mq. **Superficie conferita 39.405 mq. Il mappale 1581 del Catasto Fabbricati corrisponde, al Catasto Terreni, al mappale 1820 della superficie catastale di 41.414 mq.**

Totale superficie 45.981 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

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

I mappali 1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1097-1098-1099-1100-1583-1820 parte, 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 Sirma - Boschetto" in via della Meccanica - Porto Marghera.*

L'ambito ricade in piccola parte (mappale 1820) all'interno del perimetro dell'Accordo di programma cosiddetto "Vallone Moranzani" per la gestione dei fanghi di dragaggio dei canali di grande navigazione e la riqualificazione

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

ambientale, paesaggistica, idraulica e viabilistica dell'area Malcontenta – Fusina, approvato con D.P.G.R. n. 82 del 10-05-2009 e successivi accordi integrativi approvati con D.P.G.R. n. 112 del 27-06-2011, D.P.G.R. n. 1274 del 03-08-2011 e D.P.G.R. n. 78 del 23-04-2012.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 25 delle Norme di Attuazione del PRG Variante per Porto Marghera, integrati dagli articoli 3-27-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione . . . integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione . . . del PRG – Variante al PRG per la Terraferma, approvata con Delibera 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 D.G.R.V. n. 738 del 24-03-2009 con Delibera di CC n. 6 del 17-01-2011 e con Variante n. 4 al P.I. approvata con delibera di CC 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 (PdR) di iniziativa pubblica denominato "Area Sirma – Boschetto" in via della Meccanica – Porto Marghera sopra citati.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui L'OPCM n. 3274 del 20-03-2003 e ss.mm.ii.

Detto terreno risulta idoneo alla compatibilità geologica con la condizione A (sito di interesse nazionale e aeroporto).

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06/2006 è

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

soggetto a: - limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione ENAC (art. 711); - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m.s.l.m (art. 707 c. 1,2,3,4); - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711).

Il mappale 1820 risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il DM 01-04-1968 n. 1404 come integrato dal DL 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" (GU n. 52 del 03-03-2000) 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 SIN di cui al DM n. 152 del 03-04-2006 e al DM n. 144 del 24-04-2013.

Nel Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10-02-2005, l'area è posta in classe VI "Aree esclusivamente industriali" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del centro Abitato" individuata con Delibera di GC n. 707 del 20-12-2013, ai sensi della LR n. 50 del 28-12-2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del centro abitato" individuato

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

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 5bis della LR n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il PAT e pertanto assume efficacia di P.I."

Va inoltre evidenziato che, con Delibera n. 154 del 30-04-2015 del Commissario Straordinario, nella competenza della Giunta Comunale, è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato "Area Sirma Boschetto" in corso di approvazione **(all.4)**.

Detto Piano di Recupero prevede anche *"la realizzazione di nuovi lotti edificabili . . . in sostituzione dell'area a verde attualmente esistente lungo via dell'Elettronica . . . "*

Analizzate quindi le tavole comparative facenti parte integrante detto piano, lo scrivente ritiene di considerare l'area oggetto di stima di cui al ricorso come edificabile, considerando cioè le previsioni del Piano di Recupero.

Il valore di stima determinato con la presente perizia è quindi subordinato all'approvazione del Piano di Recupero sopra citato.

3) Provenienza

Dalla documentazione fornita dalla ricorrente risulta quanto segue.

In data 24-07-1990, veniva stipulato l'atto di compravendita n. 17669 di repertorio del notaio Carlo Candiani di Venezia, per mezzo del

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

quale Nuova Sirma Spa, vendeva ed in piena proprietà trasferiva al Comune di Venezia *“l’appezzamento di terreno della superficie catastale e reale di mq 107.580 . . . sita nel Comune di Venezia a Malcontenta da identificarsi al NCT come segue: Comune di Venezia, Sezione Malcontenta – foglio 6 . . . mappale 854 . . . già 196/B di Ha. 10.68.10 – mappale 855 . . . già 334/B di Ha. 0.07.70; sono in totale Ha. 10.75.80. (all.5).*

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) Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Venezia – Malcontenta.

Trattasi di area costituita da più mappali e porzioni di mappali, ubicata nella zona industriale di Porto Marghera, libera da manufatti. Detta area confina, a nord, con beni di proprietà del Comune di Venezia e con la proprietà di terzi, ad est, parzialmente, con via della Meccanica e la proprietà di terzi, a sud, con via dell’Elettronica, con beni sempre di proprietà del Comune di Venezia e con la proprietà di terzi, a ovest, con via dell’Elettronica.

L’area è ben collegata con la 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.

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

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

La superficie del complesso immobiliare è pari a 45.981 mq catastali.

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

5) 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,

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

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'analogha fonte di attualizzazione certa per i valori fondiari relativi a zone industriali che presentano, spesso, caratteristiche molto diverse tra loro.

Dunque $\text{Euro } 280,00 - 19\% = \text{Euro } 226,80/\text{mq}$.

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 $\text{Euro } 230,00 - 13\% = \text{Euro } 200,00/\text{mq}$.

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

Dunque, $\text{Euro } 200,00/\text{mq} - \text{Euro } 60,00/\text{mq} = \text{Euro } 140,00/\text{mq}$.

Il procedimento è schematizzato nella seguente tabella:

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

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 6.437.340,00 (45.981 mq x Euro 140,00/mq).

6) Conclusioni

Considerato tutto quanto esposto nei precedenti paragrafi il valore complessivo dell'area oggetto della presente perizia può stimarsi nell'intorno di Euro 6.437.340,00 (seimilioni quattrocentotrentasettemilatrecentoquaranta).

7) Costi di bonifica

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

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 può individuarsi nell'intorno di Euro 85,00/mq, considerando operazioni

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

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° 14 pagine e dei sotto elencati n° 7 allegati.

- allegato 1 visure catastali;
- allegato 2 estratto di mappa;
- allegato 3 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- allegato 4 Delibera n. 154 del 30-04-2015;
- allegato 5 Atto di Provenienza 24-07-1990 n. 17669 di rep.;
- allegato 6 Tabelle ANCE;
- allegato 7 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 Filiassi, 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