

IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA



SITA IN VENEZIA – LOCALITA' GIUDECCA

FONDAMENTA DELLE CONVERTITE



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Maggio 2024

Ing. Marcello Scifoni



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al [REDACTED] con studio in [REDACTED] ha ricevuto incarico dal liquidatore giudiziale della [REDACTED] Dott. Francesco Giustiniani, di redigere una perizia tecnico estimativa relativa all'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in località Giudecca- Venezia, di cui è proprietaria.

In particolare l'unità oggetto della presente perizia è così costituita:

- Immobile isolato con area di pertinenza.

La [REDACTED] proprietaria delle aree denominate Scalera e Trevisan e dei fabbricati su di esse edificati, ha indetto un'asta per la vendita di detti beni, conclusa nel mese di novembre 2022.

Tra i beni oggetto d'asta e dunque nell'atto di aggiudicazione era stata inserita erroneamente la particella 326 (A/4 Abitazioni di tipo popolare) del foglio 17.

E pertanto a seguito di più accurate analisi è stata esclusa dalla vendita la particella sopra indicata in quanto ad oggi ancora di proprietà della [REDACTED]

La presente perizia tecnico estimativa quindi è relativa a detto immobile e finalizzata alla sua alienazione da parte di [REDACTED]

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è situato nella città di Venezia, sull'isola della Giudecca, la più estesa della città di Venezia, nell'area denominata Trevisan.

L'unità si trova alle spalle dell'hotel Hilton Molino Stucky Venice ed in prossimità del ponte di collegamento tra l'area Scalera e l'area Trevisan, lungo le Fondamenta delle Convertite.



L'area è caratterizzata dalla presenza del Complesso Residenziale progettato da [REDACTED] oltre dalla presenza di aree industriali dismesse, facenti parte del "Piano Particolareggiato n° 14 Molino Stucky-Scalera-Trevisan" e dall'hotel Molino Stucky.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Piano Regolatore Generale vigente

Il PRG del Comune di Venezia è stato adottato con delibera Commissariale n.15429 del 20/03/1959 e approvato con Decreto del Presidente della Repubblica (DPR) del 17/12/1962.

L'area su cui il bene sorge ricade nei seguenti ambiti territoriali.

- **Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica**, nella tavola B0, Zonizzazione - Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva:
 - "Zona Territoriale Omogenea A" in ambito assoggettato a pianificazione urbanistica esecutiva "Piano Particolareggiato P.P.14 - Molino Stucky - Scalera - Trevisan" (Scheda P.P.14 Molino Stucky - Scalera - Trevisan - Appendice 2 - Schede degli ambiti assoggettati a piano particolareggiato o a progetto unitario delle Norme tecniche di attuazione).
- **Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica**, nella tavola B1, Classificazione delle unità edilizie - Classificazione delle unità di spazio scoperto concluse - Classificazione delle unità di spazio scoperto non concluse:
 - "Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" (scheda 57 e articolo 17 norme tecniche attuazione);
 - "Nr - Unita' edilizia novecentesca integrata nel contesto" (scheda 28 norme tecniche attuazione). La scheda 28, Parte III "Destinazioni d'uso compatibili", stabilisce: "Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo."
- **Nel Piano Particolareggiato P.P.14 - Molino Stucky - Scalera - Trevisan**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°48 del 27/04/2007 viene individuato nella tavola "P4 – Destinazioni d'uso" come:
 - "Verde pubblico" (tav. P4 e art. 14 delle norme di attuazione);



- “Attrezzature di uso pubblico e culturale” (tav. P4 e art. 14 delle norme di attuazione);
- “Viabilità pubblica o di uso pubblico” (tav. P4 e art. 14 delle norme di attuazione).

Il Piano Particolareggiato è assoggettato a Convenzione stipulata in data 29/09/1997 presso il Notaio dott. ██████████ di Mestre (Numero repertorio 57306 - N. di raccolta 9879) e successive modifiche ed integrazioni.

Per l'area in esame i termini di validità del Piano Particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°48 del 27/04/2007 sono decaduti, pertanto vigono le norme di cui all'art. 20 comma 9 della L.R. 11/2004 “Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall'articolo 31.”.

In merito alle destinazioni d'uso ammissibili, l'articolo 22.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica stabilisce: “Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 e loro sotto-specificazioni, è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11” (le destinazioni d'uso sono definite all'articolo 22 delle N.T.A., come segue:

punto 8-insediamenti per il commercio al minuto;

punto 10-uffici direzionali;

punto 11-uffici per l'erogazione diretta di servizi).

Tali destinazioni d'uso sono integrative

di quelle già previste per le singole unità tipologiche nell'Appendice 1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica.

Ai sensi dell'art. 21.5 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica sono “destinate esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d'uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma



certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (...), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq.”.

Con delibera di Consiglio Comunale n°11 del 12/04/2018 sono state approvate nuove norme urbanistiche finalizzate al contenimento ed alla regolamentazione della funzione turistico-ricettiva (artt. 21-bis e 21-ter delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica).

L'apertura e la trasformazione di pubblici esercizi nel centro storico di Venezia è soggetta alla regolamentazione comunale in materia e, in particolare, alle disposizioni della Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 26/07/2018 “Nuovo Regolamento per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande” e successive modifiche e integrazioni.

Le misure miranti a disciplinare l'esercizio di attività economiche non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale della Città antica sono specificate dalla delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 26/04/2022.

Il mappale 326 è interessato da:

“Vincoli navigazione aerea approvati ENAC”.

Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Aree a rischio archeologico).

Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 – Beni paesaggistici - Notevole interesse pubblico).

Vincolo Sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)

Il mappale ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n° 9/1990).

Nel Piano di Classificazione Acustica il mappale 326 è posto in classe acustica terza “Aree di tipo misto” (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).

Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 “Compatibilità PRG/PAT”, per il mappale 326 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite “compatibili” con le previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia.





- N** - MOVEMENTESCHE ORIGINALI DI COMPLESSIVO PREGIO ARCHITETTONICO
- Ne** - MOVEMENTESCHE DI PREGIO ARCHITETTONICO LIMITATO ALL'ASSETTO ESTE
- Nr** - MOVEMENTESCHE INTEGRATE NEL CONTESTO
- Nd** - MOVEMENTESCHE DI INTERIORI NON INTEGRATE NEL CONTESTO
- Kna** - MOVEMENTESCHE A CAPANNONE A FRONTE ACQUEO
- Knt** - MOVEMENTESCHE A CAPANNONE SENZA FRONTE ACQUEO
- K/** - A TIPOLOGIA RESTA



4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione è localizzato in un'area posta a nord est dell'isola, subito in prossimità del ponte di collegamento con l'area Scalera e confinante con il canale di Rio San Biagio.

Da Fondamenta delle Convertite si accede nell'area di pertinenza destinata a verde, dove, oltre all'abitazione, vi è un piccolo manufatto destinato a ripostiglio.

Il fabbricato, di forma pressoché rettangolare, si sviluppa su un unico piano e risulta articolato in cucina, bagno, pranzo, letto.

5. TITOLI EDILIZI

Il bene in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1967.

6. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

Il bene in perizia risulta di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] in forza del seguente atto:

- Atto di acquisto a rogito del Notaio [REDACTED] del 24.12.2008 rep. 115.543, racc. 33.355, registrato a Roma 2 il 30.12.2008 n°48570, serie 1T.

7. ANALISI CATASTALE

Il bene oggetto di valutazione risulta censito al catasto del Comune di Venezia come segue:

CATASTO FABBRICATI								
FOGLIO	PART.LLA	SUB	Zona Cens.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	CONSISTENZA CATASTALE	RENDITA
17	326		3	A/4	3	2,5 vani	46 mq	€ 226,72

Nel corso del rilievo effettuato non è stato possibile accedere nell'unità immobiliare in quanto una porzione di essa risulta pericolante a causa del cedimento del tetto.

L'immobile risulta libero da ogni genere di occupazione.



8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture dell'unità immobiliare.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di mattoni pieni faccia-vista. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte rivestite in cortina.

Il tetto è a doppia falda con manto in coppi.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare e pertanto non si è in grado di descrivere la tipologia delle finiture interne e la dotazione impiantistica, ma risulta tutto in uno stato fatiscente e di parziale inagibilità.

Pertanto l'immobile necessita di radicali interventi di ristrutturazione che riguardano l'intero sistema costruttivo (strutture, impianti, finiture).

9. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.



Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per immobili a destinazione residenziale.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.



10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale. La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA
abitazione	34,3	1	0,5*	17,15
portico	6,4	0,3	0,5*	0,96
area esterna	43,3	0,1	0,5*	2,165
ripostiglio	2,3	0,25	0,5*	0,2875
TOTALE				20,5625

* In considerazione delle condizioni fatiscenti del manufatto si applica un coefficiente di abbattimento del 50%

Valore degli immobili

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite degli immobili si è scelto di analizzare gli immobili ad uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

▶ VENEZIA - GIUDECCA APPARTAMENTO IN VENDITA

PLATINUM



Trilocale in Fondamenta Zitelle
Redentore, Palanca

OCCASIONE

78 mq 3 locali **€ 205.000**
Tua da € 632/mese

Venezia - isola della Giudecca - Zitelle
Gradevole appartamento - con ingresso indipendente - in vendita al piano rialzato, espandi

Contatta ☆

▶ giudecca appartamento da riattare

SILVER VISITA GUIDATA DA CASA

Quadrilocale in Fondamenta San Biagio
Redentore, Palanca

OCCASIONE

73 mq 4 locali **€ 235.000**
Tua da € 725/mese

Giudecca Palanca a pochi minuti dalla fermata del
[espandi](#)

  6  **Contatta** 

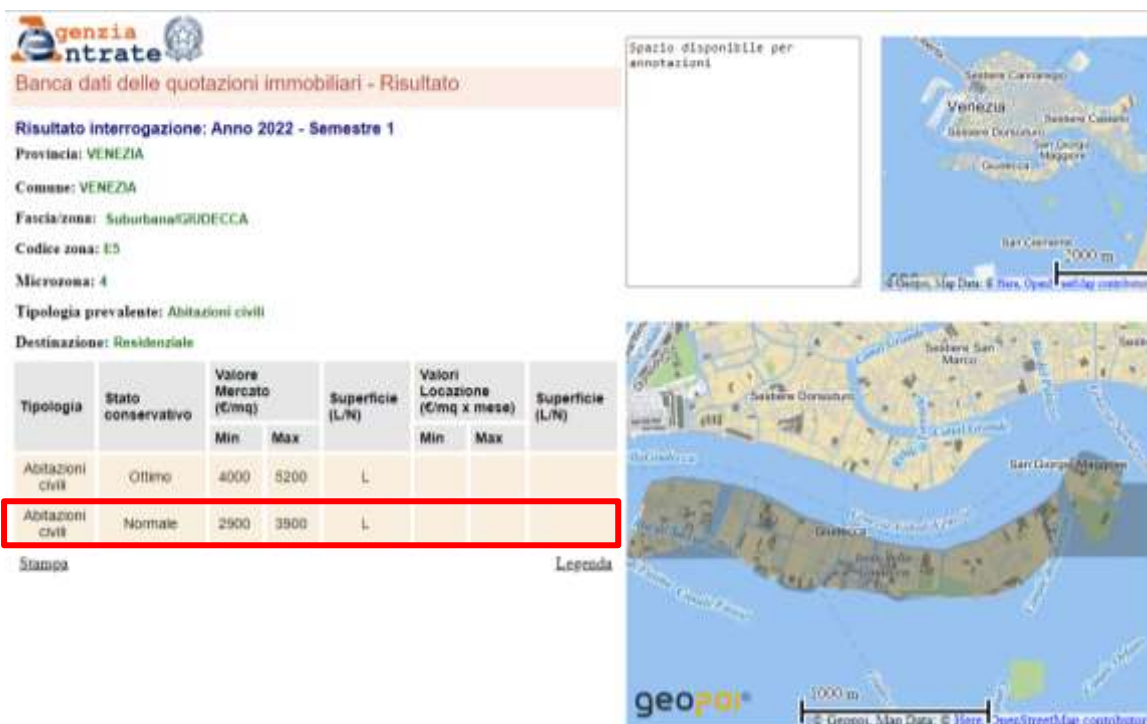
I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni pari a circa 2.900,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che le vendite si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 10% - 15%, tenuto conto della posizione centrale dell'immobile, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **2.450,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per abitazioni civili – stato normale un valore tra 2.900,00 e 3.900,00 €/mq.





Il valore minimo scelto di 2.900,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **2.700,00 €/mq**

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)
abitazione	17,15	2.700,00 €	46.305,00 €
portico	0,96	2.700,00 €	2.592,00 €
area esterna	2,17	2.700,00 €	5.845,50 €
ripostiglio	0,29	2.700,00 €	776,25 €
TOTALE	20,56		55.518,75 €

In c.t. € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)



11. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alle proprietà immobiliari in esame, considerate libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi il più probabile valore di mercato all'attualità di :

€ 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 14.05.2024

Ing. Marcello Scifoni

Allegati:

- All.1 – Documentazione fotografica
- All.2 – Documentazione catastale

