

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

FALLIMENTO “ spa in liquidazione” n.

53/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Gabriella Zanon

Commissario giudiziale: Dott.ssa Federica Candiotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

PREMESSO

- che in data 5 marzo 2018 la dott.ssa Federica Candiotta in qualità di Curatore del Fallimento spa in liquidazione nominava il sottoscritto Arch. Ruben Csermely noto all’Ufficio quale C.T.U. nella procedura di cui trattasi al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare appreso alla società fallita;
- che in data 30.03.2018 si procedeva con l’effettuare incontro presso gli Uffici dell’Urbanistica al fine di meglio definire quanto concerne l’aspetto urbanistico ovvero allo stato dell’iter in corso inerente al Piano di Recupero gravante sull’area;
- che in data 30.03.2018 si presentava richiesta di accesso atti presso gli Uffici dell’urbanistica;
- che in data 03.05.2018 veniva ritirata dal Comune di Venezia la documentazione richiesta a mezzo del precedente accesso agli atti;
- che in data 17.05.2018 si presentava richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso i competenti Uffici rilasciato in data 06.06.2018;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- che in data 24.05.2018 si presentava agli Uffici del Comune di Venezia richiesta inerente le verifiche dei soggetti che hanno la disponibilità dell'area di cui trattasi con copia degli eventuali titoli inerenti, nessun riscontro risulta ad oggi pervenuto;
- che in data 24.05.2018 si presentava richiesta per accedere alle aree oggetto di stima alla quale seguiva riscontro ove si concertava la data del 01.06.2018 per il sopralluogo delle aree di cui trattasi;
- che in data 24.05.2018 si presentava all'Ufficio ambiente del Comune di Venezia richiesta al fine di comprendere se le aree in oggetto siano siti inquinati ovvero se nei terreni ivi presenti siano in essere sostanze inquinanti, richiesta evasa in data 02.07.2018 a mezzo di consegna a mano della documentazione, riportata in allegato C.13, ritenuta utile dall'ufficio competente;
- che in data 01.06.2018 si procedeva con l'effettuare sopralluogo presso le aree oggetto di stima alla presenza del personale AVM. In tale occasione non risultava possibile accedere in sicurezza all'interno dei fabbricati in considerazione del loro stato di abbandono procedendo quindi con l'ispezione solo esterna di tali beni;
- che in data 05.06.2018 si procedeva con l'effettuare ulteriore incontro presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Venezia al fine di meglio comprendere alcuni aspetti sviluppatasi dallo studio della documentazione reperita;
- che gli immobili, oggetto di valutazione, colpiti dal fallimento, risultano essere aree edificabili e sovrastanti edifici facenti parte del compendio denominato "ex Ospedale Umberto I di Mestre" sito in Comune di Venezia, Mestre, via Circonvallazione 50 e via Ospedale 67 identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia come segue:

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 313, categoria B/2;
- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 2483, area urbana;
- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 2481, area urbana;
- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 2484, categoria B/2;
- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 2482, categoria B/2;
- Foglio 134 (ex sez. ME, fg. 13), part. 2107, categoria B/2;

in adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente CTU provvedeva ad ispezionare gli immobili descritti, ed effettuava accertamenti presso i Pubblici Uffici, in particolare, L'Agencia delle Entrate di Venezia, l'Agencia del Territorio di Venezia – servizi Catastali di Venezia, l'Agencia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Venezia, gli Uffici Comunali del Comune di Venezia ed in particolare l'ufficio Direzione del Patrimonio e Casa, l'ufficio Settore Tutela e Benessere Ambientale, ufficio Gestione Circolazione e Traffico, l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Certificati di Destinazione Urbanistico.

Veniva altresì effettuato il sopralluogo degli immobili oggetto di procedura alla presenza del personale di AVM ovvero del dott. Venturi il quale risulta in possesso delle chiavi degli accessi alle parti delimitate dell'area. Inoltre, venivano eseguite tutte le necessarie indagini di mercato che il C.T.U. riteneva idonee al caso al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ	pag. 5
1.1 - Dati catastali e rendita	pag. 6
1.2 - Formalità e pregiudizievoli	pag. 8
1.3 - Costo cancellazione formalità	pag. 15
1.4 – Regolarità edilizio – urbanistica	pag. 17
Aspetto urbanistico	pag. 17
• Riscontro ed analisi certificato di destinazione urbanistica	pag. 18
• Riscontro ed analisi della documentazione pervenuta a mezzo dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici dell'urbanistica	pag. 19
• Analisi delle consistenze urbanistiche edificabili in funzione del riscontro e dell'analisi della documentazione pervenuta a mezzo dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici dell'urbanistica	pag. 23
Riscontro ed analisi della documentazione pervenuta a mezzo dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici del territorio – ambiente	pag. 29
Regolarità edilizia	pag. 31
1.5 - Consistenza e caratteristiche	pag. 34
Cenni storici	pag. 34
Ubicazione e servizi presenti	pag. 38
Caratteristiche intrinseche	pag. 40
1.6 - Disponibilità del bene	pag. 42
1.7 - Importo annuo delle spese fisse di gestione	pag. 44
1.8 - Valutazione dell'unità	pag. 44
Stima per metodo sintetico comparativo	pag. 45
Stima per valore di trasformazione	pag. 46
Stima complessiva dell'area edificabile appresa alla procedura in oggetto	pag. 50
2.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE	pag. 53
3.0 – ELENCO ALLEGATI	pag. 54

Tutto ciò premesso si procede, di seguito, con il redigere la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Oggetto della presente relazione risultano essere i beni immobili appresi al fallimento della società “ D.N.G. s.p.a. in liquidazione” dichiarata fallita dal Tribunale C.P. di Venezia con sentenza n. 178/2017 del 22.12.2017 di cui al fallimento n. 53/2017 ed in particolare il seguente compendio immobiliare:

- LOTTO UNICO

1000/1000 di area edificabile, denominata “ex Ospedale Umberto I di Mestre” facente parte di Piano di Recupero di iniziativa pubblica su cui insistono degli edifici denominati “padiglioni” facenti parte del complesso edilizio ad uso ex ospedaliero ed oggi dismesso ed in parte abbandonato il tutto sito in Mestre, (VE), via Circonvallazione 50 e via Ospedale 67, identificato al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di Venezia, fg. 134, particelle 313, 2483, 2481, 2484, 2482, 2107.

Di seguito si illustrano le generalità della società fallita:

- D.N.G. s.p.a. in Liquidazione con sede in Venezia (VE), sestiere Santa Croce 461,
cod. fisc. 03652430277

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

LOTTO UNICO

**1000/1000 DI AREA EDIFICABILE, DENOMINATA “EX
OSPEDALE UMBERTO I DI MESTRE” FACENTE PARTE DI
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA SU CUI
INSISTONO DEGLI EDIFICI DENOMINATI “PADIGLIONI”
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO AD USO EX
OSPEDALIERO ED OGGI DISMESSO ED IN PARTE
ABBANDONATO IL TUTTO SITO IN MESTRE, (VE), VIA
CIRCONVALLAZIONE 50 E VIA OSPEDALE 67, IDENTIFICATO
AL CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA AL COMUNE DI
VENEZIA, FG. 134, PARTICELLE 313, 2483, 2481, 2484, 2482,
2107**

1.1 – DATI CATASTALI E RENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente individuate
catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA

- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 313, categoria: B/2,
classe: U, consistenza 2.612 mq, rendita: 7.419,41;
- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 2483, categoria: area
urbana, consistenza 2.041 mq;
- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 2481, categoria: area
urbana, consistenza 19.015 mq;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 2484, categoria: B/2, classe: U, consistenza 3.590 mq, rendita: 10.197,43;
- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 2482, categoria: B/2, classe: U, consistenza 68 mq, rendita: 193,15;
- Comune censuario: Venezia (VE), Foglio 134, part. 2107, categoria: B/2, classe: U, consistenza 31.645 mq, rendita: 89.887,94;

Intestazione:

1 – SPA,

con sede in Venezia (VE),

cod. fisc. 03652430277,

Proprietà: intera proprietà;

CONSISTENZA:

CATASTO FABBRICATI DI VENEZIA, COMUNE DI VENZIA

Mappa			Ubicazione			Classament o		Cons		Rendita	
Fg.	Map.	Sub	Via	n.	P.	Cat	Cl.	mq	Sup. Cat.	€	
134	313	-	Via Ospedale n. 67 p. T – 1			B/2	U	2612	Tot.	Esclusa aree scop.	€ 7.419,41
									516	-	
134	2483	-	Via Circonvallazione p. T			Area urbana	-	2041	-	-	-
									-	-	
134	2481	-	Via Circonvallazione p. T			Area urbana	-	19015	-	-	-
									-	-	
134	2484	-	Via Circonvallazione p.			B/2	U	3590	Tot.	-	€ 10.197,43

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

			T – 1 – 2				1021	-	
134	2482	-	Via Circonvallazione p. T	B/2	U	68	Tot.	-	€ 193,15
							16	-	
134	2107	-	Via Circonvallazione n. 50 p. T – 1 – 2 – 3	B/2	U	31645	Tot.		€ 89.887,94
							7109	-	

Da verifica presso gli Archivi dell’Agenzia del Territorio di Venezia si è potuto riscontrare che l’intestazione, così come sopra riportata risulta corretta.

Per quanto attiene la conformità rispetto alle schede catastali si evidenzia come i soli seguenti beni siano dotati di planimetrie catastali:

- fg. 134, part. 313;
- fg. 134, part. 2482;
- fg. 134, part. 2484;

Ai fini delle verifiche della conformità si evidenzia come non risulti essere stato possibile effettuare il sopralluogo all’interno delle unità immobiliari sopra descritte essendo, le stesse, in completo stato di abbandono e non accessibili in sicurezza. Dalla verifica esterna dei luoghi si è potuto riscontrare come il sedime e la sagoma dei beni risultano apparentemente conformi alle schede catastali.

1.2 – FORMALITA’ E PREGIUDIZIEVOLI

Sul compendio immobiliare in oggetto sito in Comune di Venezia (VE), località Mestre, via Circonvallazione 50 e via Ospedale, identificata al Catasto Fabbricati di Venezia al Comune di Venezia, fg. 134, particelle 313, 2483, 2481, 2484, 2482, 2107, a nome della società fallita D.N.G. s.p.a. in Liquidazione con

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

sede in Venezia (VE), sestiere Santa Croce 461, cod. fisc. 03652430277, da quanto rilevato a mezzo delle ispezioni ipocatastali effettuate per soggetto e per immobile nonché a mezzo della relazione notarile a firme del notaio Alberto Gasparotti di Mestre, risultano gravare le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI al 28/08/2018

A FAVORE:

- In data 14.06.2007 ai nn. 25011/14402 veniva trascritto preliminare di compravendita a favore di D.N.G. s.r.l. e IL ROVERE s.r.l. e contro U.L.S.S. 12 – VENEZIANA di cui all'atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 21780/10893 del 31.05.2007 a mezzo del quale le società s.r.l. e il ROVERE s.r.l. si impegnano ad acquisire gli immobili ivi indicati di cui al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particella 2107, 313,601;
- In data 08.01.2009 ai nn. 512/333 veniva trascritto atto di compravendita a favore di IL ROVERE S.R.L. e spa e contro AZIENDA U.L.S.S. 12 – VENEZIANA di cui all'atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 23592/12279 del 30.12.2008 a mezzo del quale le società IL ROVERE S.R.L. e spa acquistavano gli immobili ivi indicati di cui al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particella 2107, 313, 601. Tale atto esclude dal trasferimento l'immobile denominato "ex casa suore";
- In data 23.02.2009 ai nn. 5818/3503 veniva trascritto atto di compravendita a favore di IL ROVERE S.R.L. e spa e contro AZIENDA U.L.S.S. 12 – VENEZIANA di cui all'atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 23716/12371 del 13.02.2009 a mezzo del

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

quale le società IL ROVERE S.R.L. e spa acquistavano gli immobili ivi indicati di cui al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particella 2107 ed in particolare il solo fabbricato denominato “ex casa delle suore” acquisto condizionato al mancato esercizio di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali che dichiarava, tale fabbricato, di interesse culturale, acquisendo il relativo diritto di prelazione da eventualmente esercitare entro 60 giorni dalla notifica della compravendita.

A tale atto seguiva ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA trascritta il 19.06.2009 ai nn. 21484/3758 a mezzo della quale le parti hanno inteso di addivenire al contratto in oggetto essendosi verificata la condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

- In data 14.05.2009 ai nn. 16481/10014 veniva trascritto atto di compravendita a favore di spa e contro IL ROVERE srl di cui all’atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 23938/12560 del 30.04.2009 a mezzo del quale la società spa acquistava la quota di proprietà degli immobili ivi indicati di cui di cui al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particelle 313, 601 divenendo proprietaria dei 1000/1000 degli stessi;
- In data 14.05.2009 ai nn. 16482/10015 veniva trascritto atto di compravendita a favore di spa e contro IL ROVERE srl di cui all’atto del notaio Gasaprotti Alberto di Mestre n. di rep. 23938/12560 del 30.04.2009 a mezzo del quale la società spa acquistava la quota

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

di proprietà degli immobili ivi indicati di cui al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particella 2107 divenendo proprietaria dei 1000/1000 degli stessi.

A tale atto seguiva ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA del 05.11.2009;

- In data 27.07.2010 ai nn. 25969/15773 veniva trascritto atto di permuta a favore di spa e Comune di Venezia e contro Comune di Venezia e spa di cui all'atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 25290/13633 del 16.07.2010 a mezzo del quale la società spa ha acquistato a titolo di permuta dal Comune di Venezia il mappale 312 (successivamente fuso al mappale 2107 – area frontistante l'ingresso all'ex ospedale da via Circonvallazione) ed ha ceduto allo stesso titolo l'area di cui al mappale 601 (di cui al parco posto lungo la via Ospedale);
- In data 27.07.2010 ai nn. 25970/15774 veniva trascritta convenzione edilizia a favore del Comune di Venezia e contro la società spa di cui all'atto del notaio Gasparotti Alberto di Mestre n. di rep. 25290/13633 del 16.07.2010 portante Convenzione per l'attuazione del piano di recupero di iniziativa pubblica per l'area del compendio "Umberto Primo "a Mestre.

- CONTRO:

- In data 03.05.2018 ai nn. 14261/9901, veniva trascritta sentenza dichiarativa di fallimento in forza di decreto del Tribunale di Venezia del 21.12.2017, repertorio n. 197/2017, a favore di Massa dei creditori del Fallimento SPA IN LIQUIDAZIONE, detta formalità è stata

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

eseguita senza indicazione dei beni immobili ai sensi della circolare n.
3/2003 prot. 33960 della Direzione Agenzia del Territorio;

ISCRIZIONI al 28/08/2018

CONTRO

- Ipoteca volontaria iscritta in parigrado per la complessiva somma di euro 84.000.000,00 in data 08.01.2009
 - ai nn. 513/87 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede in Verona, cod. fisc. 03689960239;
 - ai nn. 513/88 a favore di BACA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova, cod. fisc. 02691680280;
 - ai nn. 513/89 a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona, cod. fisc. 03656170960;
 - ai nn. 513/90 a favore di CASSA RURALE DI ROVERETO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rovereto (TN), cod.fisc. 00106190226;
 - ai nn. 513/91 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Bolzano, cod. fisc. 00129730214;
 - ai nn. 513/92 a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Sondrio, cod. fisc. 00043260140;
- contro
- SPA con sede in Venezia, cod. fisc. 03652430277 per la quota di 99,85/100 – debitore ipotecario;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- IL ROVERE S.R.L. con sede in Milano, cod. fisc. 01428100224, per la quota di 0,15/100 – terzo datore di ipoteca

Gravanti gli immobili ivi indicati di cui al contestuale atto nella loro originaria consistenza con esclusione della porzione di immobile soggetta al vincolo di interesse culturale di cui oltre ricadente all'interno dell'originario unico mappale 2107 e con esclusione del mappale 312 oggetto di posteriore acquisizione;

- Ipoteca volontaria in estensione alla suddetta ipoteca iscritta in parigrado per la complessiva somma di euro 84.000.000,00 in data 21.04.2009
 - ai nn. 13284/2770 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO SPA, con sede in Verona, Cod. fisc. 03689960239;
 - ai nn. 13284/2771 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, cod. fisc. 00884060526,
 - ai nn. 13284/2772 a favore di CASSA RURALE DI ROVERETO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Rovereto (TN), cod. fisc. 00106190226;
 - ai nn. 13284/2773 a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE, SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Sondrio, cod. fisc. 00043260140;
 - ai nn. 13284/2774 a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. con sede in Verona, cod. fisc. 03656170960;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- ai nn. 13284/2775 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Bolzano, cod. fisc. 00129730214;

contro

- SPA, con sede in Venezia, cod. fisc. 03652430277, per la quota di 99,15/100 – debitore ipotecario;

- IL ROVERE S.R.L., con sede in Milano, cod. fisc. 01428100224, per la quota di 0,15/100 – terzo datore di ipoteca;

gravante unicamente la porzione di immobile soggetta al vincolo di interesse culturale "ex casa suore" ricadente all'interno dell'originario unico mappale 2107;

- Ipoteca legale iscritta per la complessiva somma di euro 16.747.447,56, capitale di euro 8.373.723,78 in data 03.07.2017 ai nn. 21587/3697 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, contro SPA IN LIQUIDAZIONE, con sede in Venezia, cod. fisc. 03652430277, gravante i soli mappali 2481 e 2483;
- Ipoteca legale iscritta per la complessiva somma di euro 105.073,02 capitale di euro 52.536,51 in data 03.07.2017 ai nn. 21590/3698 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, contro SPA IN LIQUIDAZIONE, con sede in Venezia, cod. fisc. 03652430277, gravante il solo mappale 2484;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Ai fini della **PROVENIENZA NEL VENTENNIO** del compendio immobiliare di cui trattasi si rimanda integralmente alla Relazione Notarile a firma del notaio Alberto Gasparotti di Mestre del 16.07.2018 qui allegata ed all'elenco delle trascrizioni sopra sviluppato.

1.3 – COSTO CANCELLAZIONE FORMALITA'

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato computato in € 43.033,29

come di seguito illustrato:

Formalità	Grava su	nn. trascrizione	Spesa Canc.
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/87 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/88 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/89 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/90 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/91 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	513/92 del 08/01/2009	€ 35,00
Iscrizione	1000/1000	13284/2770	€ 35,00

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

<i>Ipoteca volontaria</i>		del 21/04/2009	
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	13284/2771 del 21/04/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	13284/2772 del 21/04/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	13284/2773 del 21/04/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	13284/2774 del 21/04/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca volontaria</i>	1000/1000	13284/2775 del 21/04/2009	€ 35,00
Iscrizione <i>Ipoteca legale</i>	1000/1000	21587/3697 del 03/07/2017	€ 41.962,61*
Iscrizione <i>Ipoteca legale</i>	1000/1000	21590/3698 del 03/07/2017	€ 356,68*
trascrizione <i>sentenza dichiarativa di fallimento</i>	1000/1000	14261/9901 del 03/05/2018	€ 294,00
TOTALE INDICATIVO			€ 43.033,29

*Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

1.4 – REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA

ASPETTO URBANISTICO

Ai fini di comprendere la regolarità edilizia nonché l'aspetto urbanistico correlato all'area denominata "Area Ex Umberto I" il sottoscritto CTU procedeva con le seguenti attività:

- in data 30.03.2018 si procedeva con l'effettuare incontro presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Venezia al fine di meglio definire quanto concerne l'aspetto urbanistico ovvero allo stato dell'iter in corso inerente al Piano di Recupero gravante sull'area;
- in data 30.03.2018 si presentava richiesta di accesso atti presso gli Uffici dell'urbanistica;
- in data 03.05.2018 veniva ritirata la documentazione richiesta a mezzo del precedente accesso agli atti;
- in data 17.05.2018 si presentava richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso i competenti Uffici rilasciato in data 06.06.2018;
- in data 24.05.2018 si presentava richiesta inerente allo stato occupazionale dell'area in questione (cioè chi è il soggetto che ha a disposizione le aree) e copia degli eventuali titoli inerenti al suddetto stato occupazionale, presso gli Uffici della Direzione Mobilità senza, all'attualità, ottenere formale riscontro circa i titoli a mezzo dei quali l'area risulti occupata;
- in data 24.05.2018 si presentava richiesta presso il Comune di Venezia per accedere alle aree oggetti di stima alla quale seguiva riscontro ove si concertava la data per il sopralluogo delle aree di cui trattasi;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- in data 24.05.2018 si presentava richiesta (presso il Comune di Venezia) al fine di comprendere se le aree in oggetto siano siti inquinati ovvero se nei terreni ivi presenti siano in essere sostanze inquinanti, richiesta evasa in data 02.07.2018 a mezzo di consegna a mano della documentazione ritenuta utile dall'ufficio competente riportato in allegato C.13;
- in data 01.06.2018 si procedeva con l'effettuare sopralluogo presso le aree oggetto di stima alla presenza del personale AVM. In tale occasione non risultava possibile accedere in sicurezza all'interno dei fabbricati in considerazione del loro stato di abbandono e della gravità dello stato delle strutture mancando i requisiti minimi di sicurezza. Si procedeva quindi con l'ispezione solo esterna dei beni;
- in data 05.06.2018 si procedeva con l'effettuare ulteriore incontro presso gli Uffici dell'Urbanistica del Comune di Venezia al fine di meglio comprendere alcuni aspetti sviluppatasi dallo studio della documentazione da essi reperita;

- RISCONTRO ED ANALISI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06.06.2018 al n. di prot. gen. 2018/275782, fascicolo 2018.XII/1/1.324 e qui allegato "allegato n.C.1" si è rilevato come la destinazione urbanistica dei mappali Comune di Venezia, foglio 134, part. 2107, 2481,2482,2483,2484 è individuata dal P.R.G. – Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008 per la maggior parte come Zona Territoriale Omogenea A.0 (A.zero).

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Ai fini dell'ambito in cui ricadono le aree sopra indicate, così come ai fini dei vincoli, e di ogni altro aspetto relativo alla destinazione urbanistica in cui le aree stesse ricadono si rimanda, integralmente, al Certificato di Destinazione Urbanistica più avanti allegato.

Ai fini dell'aspetto urbanistico si precisa che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Veneto con provvedimento in data 12.12.2008 prot. n. 16201 ha dichiarato l'immobile denominato complesso “**ex casa suore**” (Ospedale Umberto I) costituente porzione del bene distinto al C.F. di Venezia, Comune di Venezia, foglio 13, particella 2107 (porzione) **di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004** mentre, per le restanti aree in ditta alla società fallita, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con provvedimento del 12.12.2008 prot. n. 16202 ha comunicato l'insussistenza dell'interesse. Si evidenzia inoltre che, per quanto a conoscenza ad oggi, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non ha manifestato e/o esercitato il diritto di prelazione sull'immobile vincolato.

- RISCONTRO ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PERVENUTA
A MEZZO DELL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO GLI
UFFICI DELL'URBANISTICA

Da quanto emerso dalle risultanze degli accessi agli atti si è potuto ricostruire il seguente iter inerente all'aspetto edilizio – urbanistico dell'area, che di seguito si riassume rimandando alla documentazione allegata:

- il **16.01.2007** risulta essere stata **approvata** la *VARIANTE PARZIALE
AL PRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE DEL COMPENDIO*

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

UMBERTO I a mezzo della Delibera della Giunta Regionale del Veneto
n. **54 (allegato C.2)**;

- in data **27.06.2008** risulta essere stato adottato il *PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AREA DEL "COMPENDIO UMBERTO I"* a mezzo della Delibera della Giunta Comunale n. **396** alla quale seguiva la Delibera del Consiglio Comunale di **controdeduzione** n. **29** del **01.02.2010 (allegato C.3)**;
- in data **16.07.2010** risulta essere stata stipulata *CONVENZIONE* al n. di rep. 25290 notaio Alberto Gasparotti (**allegato C.8**);
- in data **24.03.2014** risulta essere stato approvato il *PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IN DATA 12.11.2013 DAL COMUNE DI VENEZIA E DALLA SOCIETA' S.P.A., PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL COMPENDIO DENOMINATO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE – VENEZIA* a mezzo della Delibera del Consiglio Comunale n. **16 (allegato C.4)**;
- in data **24.03.2014** risulta essere stata adottata la *VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE (ART. 50 COMMA 4°, LETTERA "L" DELLA L.r. 61/85) RELATIVA AL COMPENDIO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE (VE), IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IL 12.11.2013 DAL COMUNE DI VENEZIA E DALLA SOCIETA' SPA* a mezzo della Delibera del Consiglio Comunale n. **17** successivamente **approvata** in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. **87** del **29.10.2014** del Commissario Straordinario (**allegato C.5**);

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- in data **14.05.2015** risulta essere stata adottata *l'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IL 12.11.2013 DAL COMUNE DI VENEZIA E DALLA SOCIETA' S.P.A. PER L'AMBITO RELATIVO AL COMPENDIO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE (VE). VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004* in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. **85**, successivamente **approvata** con Delibera del Consiglio Comunale n. **37** del **14.07.2016**;
- in data **25.05.2015** veniva richiesta *DOMANDA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO (allegato C.6)*;
- in data **23.06.2016** risultano essere state approvate le *MODIFICHE OPERATIVE AL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IN DATA 12.11.2013, PER LA CESSIONE AL COMUNE DI IMMOBILI (padiglioni) RICADENTI NEL COMPENDIO DENOMINATO "EX UMBERTO I" A MESTRE* a mezzo della Delibera della Giunta Comunale n. **179 (allegato C.7)**;
- in data **22.03.2017** il Comune di Venezia a mezzo della determina n. **339** determinava *l'ACQUISIZIONE DALLA SOC. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE DI BENI IMMOBILI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE NELL'AMBITO DEL VIGENTE P. DI R. DI INZIATIVA PUBBLICA "EX UMBERTO I A MESTRE – IMPEGNO DI SPESA – DETERMINAZIONE A CONTRATTARE EX ART. 192 D.LGS 267/2000 (allegato C. 11)*;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

L'iter sopra descritto, da quanto rilevato dalla documentazione fornita e per quanto a conoscenza e appreso nel corso dei colloqui effettuati presso gli Uffici dell'Urbanistica, risulta ad oggi in una fase di stand – by in considerazione della non avvenuta cessione delle aree e dei padiglioni oggetto di cessione individuati nelle due fasi proposte dal Protocollo d'Intesa.

In particolare con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 24.03.2014 e successiva deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 87 del 29.10.2014 (allegato C.5), è stata rispettivamente adottata e approvata la Variante Parziale alla scheda Norma del P.R.G. prevista dalla Fase 1 del Protocollo d'Intesa, che costituisce l'avveramento della condizione per l'acquisizione, da parte del Comune di Venezia, dell'area a Verde Pubblico, degli ex padiglioni Pozzan e De Zottis e del complesso ex Casa delle Suore e Chiesetta Neogotica.

Successivamente, in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 14.05.2015 veniva adottata *l'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, IN ATTUAZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IL 12.11.2013 DAL COMUNE DI VENEZIA E DALLA SOCIETA' S.P.A. PER L'AMBITO RELATIVO AL COMPENDIO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE (VE). VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004* successivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2016 (allegato C.6), è stata adottata ed approvata la Variante n. 13 al Piano degli Interventi, prevista dalla Fase 2 del protocollo d'Intesa, con la previsione della destinazione ricettiva – alberghiera per 8.700,00 mq (come di seguito meglio illustrato) di superficie lorda di pavimento, da svilupparsi

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

attraverso un unico insediamento alberghiero, senza comportare aumento dell'edificabilità massima prevista nel compendio immobiliare. Detta variante costituisce l'avveramento della condizione per l'acquisizione, da parte del Comune di Venezia, dell'ex Direzione sanitaria su via Antonio Da Mestre e relativi spazi scoperti.

All'attualità non risultano avvenute le cessioni immobiliari a favore del Comune di Venezia in funzione della non avvenuta cancellazione delle ipoteche e gravami che gravano sui beni oggetto di cessione (condizione che era prevista dal Protocollo d'Intesa), così come comunicato al Comune di Venezia dalla società spa in liquidazione a mezzo della nota del 12.01.2017 acquisita al Protocollo Generale n. 2017/34413 del 20 gennaio 2017 (allegato C.11) ove, la stessa, rendeva noto che gli istituti bancari mutuatari avevano deliberato l'accoglimento della richiesta di liberazione del vincolo ipotecario e, inoltre, che risultava iscritta ipoteca a favore di Equitalia su uno dei beni oggetto di cessione, il tutto così come meglio indicato nella determinazione n. 339 del 22.03.2017.

Alla luce di quanto sopra scritto l'iter volto al compimento del percorso autorizzativo che permetterà l'edificazione dell'area, anche previo nuova convenzione, non risulta ancora terminato e troverà, probabilmente, svincolo una volta definita la cessione dei padiglioni salvo ulteriori e diverse indicazioni ed eccezioni eventualmente sollevate dalla Pubblica Amministrazione e salvo la diversa intenzione dei soggetti acquirenti delle aree che potrebbero proporre la variazione delle caratteristiche all'attualità in essere e proposte dal Piano di Recupero e dalle varianti ad esso susseguitesì.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- ANALISI DELLE CONSISTENZE URBANISTICHE EDIFICABILI IN FUNZIONE DEL RISCONTRO E DELL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PERVENUTA A MEZZO DELL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO GLI UFFICI DELL'URBANISTICA

Ai fini della presente stima, si procederà, di seguito, con l'individuare le consistenze e le destinazioni d'uso previste dal piano sia al 2007 e sia al 2015 al fine di meglio individuare l'iter susseguitosi fermo restando che, tali consistenze, risultano in una fase transitoria non essendo, appunto, definito l'iter sopra esposto e, pertanto, potrebbero essere suscettibili di variazioni in funzione delle intenzioni dell'Amministrazione Comunale e del soggetto promotore.

Come detto, tali consistenze e destinazioni d'uso risultano dapprima individuate a mezzo della *VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE DEL COMPENDIO UMBERTO I* approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 54 del 16.01.2007 avallata dalla Convenzione Urbanistica e successivamente mutate in forza delle varianti di piano proposte dal Protocollo d'Intesa e delle varianti ad esso apportate.

Alla luce di quanto sopra si procede, di seguito, con lo schematizzare le consistenze ammesse all'interno dell'area individuando quelle concesse nel 2007 in forza della sopra richiamata variante e quelle successivamente individuate in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 14.05.2015 ove veniva adottata l' *ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004, IN ATTUAZIONE DEL*

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

PROTOCOLLO D'INTESA SOTTOSCRITTO IL 12.11.2013 DAL COMUNE DI VENEZIA E DALLA SOCIETA' S.P.A. PER L'AMBITO RELATIVO AL COMPENDIO "EX UMBERTO PRIMO" A MESTRE (VE). VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 successivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2016 ma mai perfezionata.

1) Indici previsti dalla scheda norma 5.7 allegata alla Variante Parziale al PRG per il centro storico di Mestre del compendio Umberto I approvata con D.G.R.V. N. 54 del 16.01.2007:

INDICI PREVISTI DALL'INTERVENTO:

superficie territoriale mq 51.050,00;

superficie scoperta prevista mq 40.127,00

superficie lorda di pavimento (Sp) mq 63.700,00

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:

DESTINAZIONE D'USO	U.M.	SUPERFICIE
Residenziale libera	mq	36.180,00
Residenziale convenzionata (10% della sup. tot. Residenziale libera)	mq	4.020,00
Commerciale	mq	6.000,00
Direzionale	mq	9.000,00
Attrezzature collettive	mq	8.500,00
TOTALE:		63.700,00

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

2) Indici previsti dalla scheda norma 5.7 allegata alla deliberazione di

Consiglio Comunale n. 85 del 14.05.2015:

INDICI PREVISTI DALL'INTERVENTO:

superficie territoriale mq 51.050,00;

superficie scoperta prevista mq 40.127,00

superficie lorda di pavimento (Sp) mq 63.700,00 di cui 8.500 Sp esistente e mq 55.200 nuova edificazione.

Incremento superficie del 15% ai sensi della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 di cui alla variante per il centro storico di Mestre del 2014 scheda 5.7: mq 8.280,00

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE:

DESTINAZIONE D'USO	U.M.	SUPERFICIE
Residenziale libera	mq	La Sp totale della quota residenziale che verrà realizzata dovrà essere destinata per il 10% a Residenza Convenzionata (e comunque per una Sp non inferiore a 2.500,00 mq) Parte della Sp con destinazione residenziale (eventualmente comprensiva di tutta o parte di quella convenzionata) potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del PUA, purché in ambito con destinazione urbanistica compatibile del P.R.G. e di proprietà della

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

		medesima società attuatrice del PUA.
Commerciale	mq	16.000,00
Direzionale*	mq	-
Attrezzature collettive	mq	-
Ricettiva – alberghiera	mq	8.700,00

* si ritiene ricompresa e distribuita all'interno della destinazione residenziale in quanto non espressamente indicata dalla scheda norma

Alla luce dei dati sopra indicati si desumono i seguenti valori relativi alla scheda norma allegata alla delibera n. 85 del 14.05.2015:

sup. residenziale tot. = sup. nuova edificazione incrementata del 15% – sup.

commerciale – sup. ricettiva =

mq 63.480,00 – mq 47.480,00 – mq 8.700,00 =

mq 38.780,00

sup. residenziale convenzionata = 10% di sup. residenziale tot. =

mq 38.780,00 x 10%=

mq 3.878,00

sup. residenziale libera = sup. residenziale tot. – sup. residenziale

convenzionata =

mq 38.780,00 – mq 3.878,00 =

mq 34.902,00

**RIEPILOGO CONSISTENZE DA SCHEDA NORMA ALLEGATA ALLA
DELIBERA 85/2015 (superfici incrementate del 15% ai sensi della Legge
Regionale 27.06.1985 n. 61 di cui alla variante per il centro storico di
Mestre del 2014 scheda 5.7):**

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

residenziale libera =	mq 34.902,00;
residenziale convenzionata =	mq 3.878,00;
commerciale =	mq 16.000,00;
<u>ricettiva – alberghiera =</u>	<u>mq 8.700,00</u>
totale =	mq 63.480,00
<u>edifici esistenti (padiglioni) =</u>	<u>mq 8.500,00</u>
TOTALE SP LORDA =	mq 71.980,00

Ai fini delle consistenze si ritiene corretto procedere con il tener conto anche delle superfici destinate a parcheggio indicate nella relazione illustrativa "elab. 20" allegata alla variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica per l'area denominata Ex Umberto I a Mestre -VE approvato con del. c.c. n. 29 del 1° febbraio 2010 così suddivise:

DESTINAZIONE D'USO	U.M.	QUANTITA'	NOTE
attività commerciali e direzionali	mq	13.140,00 (376 posti auto)	in cessione o asservimento, sviluppano un costo stimato indicativo di € 9.000.000,00 pari a circa 490 posti auto
turistico ricettiva	mq	2.000,00 (57 posti auto)	
residenza	mq	1.995,00 (57 posti auto)	
parcheggio privato pertinenziale L. 122/89	mq	19.555,00 (559 posti auto)	alienati complementariamente alle unità immobiliari principali, sviluppano circa ugual costo e ugual incasso pertanto il valore prodotto dalla loro vendita verrà azzerato da costo necessario per edificarli

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Si evidenzia che la superficie indicata risulta comprensiva di aree di parcheggio e di area di manovra ove la dottrina indica che la superficie per posto auto risulta pari a mq 35.

Alla luce di quanto sopra, nel tener conto che seppur approvata dal Consiglio Comunale l'ultima variante al PRG risalente all'anno 2015 di cui alla scheda norma n. 5.7 allegata alla delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 14.05.2015, la stessa risulta correlata ad iter ancora in corso e non ancora definito all'attualità in una fase di "stand – by" vista la "*domanda di variante al piano di recupero presentata il 25.05.2015*" ovvero successivamente alla delibera di detta scheda norma, si ritiene congruo, al fine del presente giudizio di stima, utilizzare le consistenze indicate nella scheda norma 5.7 approvata a mezzo D.C.C.85 dell'anno 2015 così come indicate nei paragrafi sopra riportati. Del resto si ritiene che la modifica di valore dovuta alle modifiche del piano siano di entità non significative visti i valori in gioco e la similitudine di superfici realizzabili seppur con diverse destinazioni.

**RISCONTRO ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PERVENUTA A
MEZZO DELL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO GLI UFFICI
DEL TERRITORIO – AMBIENTE**

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Ambiente e da quanto emerso nel corso del colloquio effettuato con il dirigente dott. Mario Scattolin si procede, di seguito, con il descrivere quanto appreso:

Da quanto rilevato la ditta D.N.G. spa ha presentato un Permesso di Costruire relativamente alle opere di urbanizzazione per il quale è stato chiesto il "*parere*

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

del servizio Suolo e Verde Pubblico". Tale ufficio richiedeva, a sua volta, specifico parere tecnico ad ARPAV – Dipartimento di Venezia – SRIB che rispondeva in data 19.09.2011.

Da quanto indicato dal Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo con nota del 06.10.2011 P.G. 2011/413945, dal parere ARPAV, risulta che *"l'intera area, escluso un ambito da definirsi attorno al punto di campionamento S1, ha rilevato parametri ambientali con superamenti che ARPAV dichiara riconducibili al fondo antropico, ex art. 240 c.1 del D.Lgs 152/2006. Ciò premesso l'intervento edilizio non comporta problematiche se non in riferimento ad un'area nell'intorno del punto S1 per la quale ARPAV ha richiesto ulteriori approfondimenti."*

A mezzo della medesima nota l'Ufficio Servizio Suolo e Verde Pubblico rilasciava parere favorevole inerente alle opere di cui al Permesso di Costruire alle condizioni che: *"le opere realizzate in corrispondenza dell'area di cui al punto S1 dell'indagine ambientale, in atto, non potranno essere realizzate se non successivamente alla definizione dell'effettivo stato di contaminazione (e della sua estensione) e dei successivi interventi di smaltimento e/o bonifica a norma del D.Lgs. 152/2006"*.

Alla luce di quanto sopra scritto e di quanto rilevabile dalla documentazione allegata alla quale si rimanda le aree oggetto di stima e ricomprese all'interno del perimetro denominato "area ex Umberto I" non presentano particolari situazioni di inquinamento ambientale a meno della porzione di area in prossimità del punto S1 ovvero in prossimità dell'ex portineria di accesso all'ospedale di Mestre ex Umberto I da via Circonvallazione dove, appunto è

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

stato campionato il punto S1. Su tale area risulta essere stata rilevata la possibile presenza di sostanze inquinanti per un'estensione da definire.

Per quanto a conoscenza all'attualità non risultano essere state avviate procedure atte alla bonifica di tale porzione di area e/o attività di smaltimento dell'eventuale terreno contaminato e degli eventuali rifiuti in essere. Inoltre, per quanto a conoscenza, l'iter relativo all'indagine conoscitiva circa la tipologia di rifiuti o sostanze inquinanti non risulta aver avuto seguito, pertanto, all'attualità non si è a conoscenza dell'esatte sostanze presenti in tale porzione di area e l'estensione della stessa che comunque parrebbero puntuali.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto concerne l'aspetto edilizio si evidenzia come l'area in questione, denominata "area Ex Umberto I" risultava ospitare più ampio complesso edilizio ad uso ospedaliero denominato Ospedale Umberto I di Mestre successivamente dismesso, nell'anno 2008, ed oggetto, parzialmente, di demolizione al fine di consentire la riqualificazione urbana dell'intera area così come prevista dal Piano di Recupero.

In particolare del più ampio complesso edilizio risultano ad oggi essere stati mantenuti i seguenti edifici:

- padiglione Pozzan;
- padiglione De Zottis;
- padiglione Cecchini;
- complesso ex Casa delle Suore;
- chiesetta Neogotica;
- Ex Direzione Sanitaria;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- ex portineria;
- edificio di cui al mappale 2484 sviluppato su tre livelli fuori terra,
- centrale enel insistente sul mappale 2107;

La restante area risulta per lo più abbandonata, priva di manufatti se non di lieve entità quali resti delle demolizioni del compendio immobiliare (stralci di pilastri e fondazioni che affiorano dal terreno). Parte dell'area risulta adibita a parcheggio e risulta delimitata da recinzione in blocchi di calcestruzzo e lamiera o in rete metallica e pali.

L'intero perimetro esterno dell'area, invece, risulta dotato della recinzione da sempre esistente in alcuni punti integrata, in epoca più recente, da pannellature lignee.

Ai fini della regolarità edilizia si evidenzia come l'ampio compendio immobiliare, negli anni, sia stato oggetto di molteplici pratiche edilizie (di cui alla lista titoli abilitativi allegata all'atto di "Cessione di Diritti Immobiliari" n. di rep. 23938 del notaio Alberto Gasparotti del 30.04.2009).

Successivamente risulta essere stato oggetto dei titoli/convenzioni/atti richiamati al precedente paragrafo "RISCONTRO ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PERVENUTA A MEZZO DELL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO GLI UFFICI DELL'URBANSITICA".

Al fine di verificare la regolarità edilizia dei beni in essere all'interno del più ampio complesso edilizio, il sottoscritto, procedeva con l'effettuare il sopralluogo dell'ampia area.

Nel corso del sopralluogo si rilevava l'impossibilità ad accedere, in sicurezza, in parte dell'area esterna e in prossimità ed all'interno di tutti gli edifici in essere (di fatto gli immobili esistenti presentano evidenti segni di instabilità e precarietà a

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

meno della chiesetta anche per la quale non è però stato possibile effettuare l'accesso non avendo AVM le chiavi e non essendo riusciti a prendere contatto con il responsabile dell'ente conduttore).

In considerazione dell'impossibilità ad accedere a tutti gli edifici ed in parte delle aree scoperte non è stato possibile procedere con la puntuale verifica della legittimità edilizia specie per l'interno degli edifici. Tuttavia, per quanto visibile esternamente, non si rilevano particolari situazioni di irregolarità edilizia a meno dei fori finestra e dei fori porta che risultano essere stati tamponati per ragioni di sicurezza ed a meno del fabbricato posto sul mappale 2484 sviluppato su tre livelli fuori terra, della attigua centrale enel e della porzione dell'edificio denominato portineria che, seppur previsti in demolizione, non risultano essere stati ancora demoliti.

Per tali tre edifici il Piano di Recupero del 2008 prevede la demolizione così come per il corpo centrale dell'ex ospedale e di altre strutture che erano esistenti.

L'attuazione delle demolizioni risulta essere stata avviata a mezzo della DIA prot. 2008.0238433 del 04.06.2008 che prevedeva la demolizione di tutti gli edifici indicati dal P.D.R.. Tuttavia, seppur le demolizioni risultano essere state avviate e concluse per la maggior parte delle strutture non risultano essere state avviate per l'edificio di cui al mappale 2484 sviluppato su tre livelli fuori terra, per la centrale enel insistente sul mappale 2107 e per la porzione dell'edificio "portineria".

Ad oggi il titolo abilitativo che consentiva la loro demolizione risulta essere scaduto, essendo trascorsi più di tre anni dalla presentazione, e non risultano concluse le opere ad esso annesse.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Pertanto, ai fini della regolarità edilizia, risulterà necessario procedere con il demolire gli edifici sopra indicati previo presentazione di giusto titolo edilizio in conformità a quanto previsto dal Piano di Recupero.

Il costo per procedere con il legittimare l'unità immobiliare verrà distribuito forfettariamente nell'analisi dei costi che verrà sviluppata ai paragrafi successivi.

In merito alla legittimità edilizia dei padiglioni Pozzan, De Zottis, Cecchini, ex Direzione Sanitaria, ex Casa Suore e Chiesetta si rileva come le consistenze degli stessi, in particolare modo per sedime e sagoma, sia ben rappresentate su più elaborati grafici del P.D.R., sugli elaborati progettuali del recupero dell'area e comunque facenti parte dell'ex Ospedale Umberto I dovendo quindi far presumere dover essere ritenuti legittimi dal Comune di Venezia vista la detenzione degli stessi oltretutto l'assenza di qualsivoglia indicazione in merito nella documentazione rilasciata dal Comune di Venezia stesso nel corso delle indagini amministrative svolte.

Si rileva altresì come i suddetti edifici risultino eretti anteriormente all'anno 1942 ed in particolare anteriormente alla Legge Fondamentale dell'urbanistica n. 1150/1942.

Una analisi più approfondita sulla legittimità edilizia tramite analisi dei singoli titoli edilizi così come elencati all'atto di "Cessione di Diritti Immobiliari" n. di rep. 23938 del notaio Alberto Gasparotti del 30.04.2009 di cui alla lista titoli abilitativi allegata potrà essere eseguita tramite specifica ulteriore richiesta da parte della curatela.

1.5 – CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

• **CENNI STORICI**

L'area oggetto di stima è denominata "area ex Ospedale Umberto I di Mestre". Tale area, per l'appunto, ospitava fino all'anno 2008 l'ex ospedale di Mestre denominato Umberto I uno dei primi ospedali dell'entro terra Veneziano dotato di pronto soccorso.

Tale struttura, sviluppata in più edifici edificati in diverse epoche dal '900 in poi, anche in funzione all'aumento della popolazione nell'entroterra Veneziano, risulta essersi sviluppata negli anni.

Dei padiglioni esistenti, per quanto a conoscenza, il complesso denominato "ex casa delle suore" pare essere il più vetusto il cui nucleo originale risale al XVI secolo, infatti il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Veneto con provvedimento in data 12.12.2008 prot. n. 16201 ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 per tale edificio.

I restanti padiglioni oggi in essere e che dovranno essere mantenuti vengono invece attribuiti al XX secolo, costruiti in diversi anni uno dall'altro e mutati negli anni. La veduta aerea relativa all'anno 1944 rappresenta l'esistenza dei suddetti edifici anche se non consente la vista dei particolari.

L'ex complesso denominato "monoblocco", oggi demolito, risulta essere stato edificato negli anni '60 a fronte dell'importante aumento demografico che Mestre, e più in generale l'entro terra veneziano ha subito, di questo edificio, all'attualità, risultano in essere le fondazioni e il piano interrato.

Negli anni 2000 inizia il percorso che determinerà il trasferimento dell'ampia struttura ospedaliera in aree più esterne al centro città comportando quindi la definitiva chiusura dell'Ospedale Umberto I nel giugno del 2008 e la successiva

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

demolizione di parte dei fabbricati esistenti di cui, il principale, denominato “monoblocco”.

Il compendio ospedaliero viene successivamente venduto alle società “Il Rovere s.r.l.” e “D.N.G. s.p.a.” dall’azienda U.L.S.S. 12 – veneziana nel dicembre del 2008.

Dall’anno 2008, successivamente alle demolizioni, l’area riversa in stato di abbandono delimitata da recinzioni di cantiere fino all’anno 2014 ove, a mezzo di due contratti di comodato tra la società proprietaria divenuta la sola “D.N.G. spa” e il Comune di Venezia, viene realizzata un’area a parcheggio temporaneo nella porzione di area più a nord con accesso da est e da ovest.

La restante porzione più a sud, ove risultano in essere i resti dei fabbricati demoliti e i padiglioni, risulta ad oggi in stato di abbandono e delimitata da recinzioni di cantiere a meno della sola chiesa adiacente al padiglione “ex casa suore” che risulta occupata dalla “Sacra Arcidiocesi Ortodossa d’Italia ed Esarcato per l’Europa Meridionale” il tutto come meglio illustrato al successivo paragrafo 1.6 “disponibilità dei beni”.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017



Aereo foto anno 2007



Aereo foto anno 2018

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

• **UBICAZIONE E SERVIZI PRESENTI**

Trattasi di ampia area edificabile dotata di fabbricati esistenti sita in Comune di Venezia, località Mestre, via Circonvallazione 50, denominata “area ex Ospedale Umberto I di Mestre” e oggetto di Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

L’area in questione risulta ubicata in posizione centrale rispetto il tessuto cittadino Mestrino essendo sviluppata tra via Circonvallazione, nota e importante arteria del traffico urbano, e le vie Antonio da Mestre, Tomasso Temanza e via Einaudi.

Tale appezzamento di terreno risulta posto più a ovest della centrale Piazza Ferretto a circa 400 metri dalla stessa, più a sud del canale Marzenego ed adiacente allo stesso, più a est della sopracitata via Circonvallazione e più a nord della via Antonio Da Mestre.

L’ubicazione dell’area in questione è elemento fondamentale ai fini della stima, infatti, la posizione centrale della stessa la caratterizza per la sua potenzialità. Di fatto lo sviluppo di detta area può, potenzialmente, modificare drasticamente il tessuto cittadino e l’ambito a cui essa appartiene.

Occorre evidenziare come, all’interno del centro storico Mestrino, tale area risulti essere tra le poche – se non l’unica - ad avere tale consistenza e tali capacità edificatorie.

Ai fini dell’ubicazione si evidenzia, inoltre, la comodità ai mezzi pubblici di trasporto, alle principali arterie del traffico cittadino nonché in considerazione delle aree a parcheggio provvisoriamente realizzate e poi previste dal piano.

In particolare si evidenzia l’adiacente presenza della via Circonvallazione ove, in corrispondenza di detta area risultano ubicate le fermate delle linee urbane

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

dei mezzi di trasporto pubblici, a mezzo dei quali è anche possibile accedere alla stazione ferroviaria di Mestre posta a circa 1,8 km.

Si rileva inoltre la presenza dei parcheggi pubblici posti in via Einaudi, più a nord dell'area ed a circa 200 metri dalla stessa, e del parcheggio interrato accessibile dalla via Temanza, in corrispondenza del Centro Culturale Candiani a circa 200 metri dall'area.

Altro mezzo di trasporto pubblico presente a Mestre è la linea tramviaria che, seppur leggermente più scomoda, risulta raggiungibile a piedi in pochi minuti proseguendo verso est la via Einaudi e raggiungendo il piazzale Cialdini.

Come detto tale area risulta comunque far parte del centro di Mestre e, pertanto, è comoda ai passaggi ed alle vie pedonali e ciclopedonali.

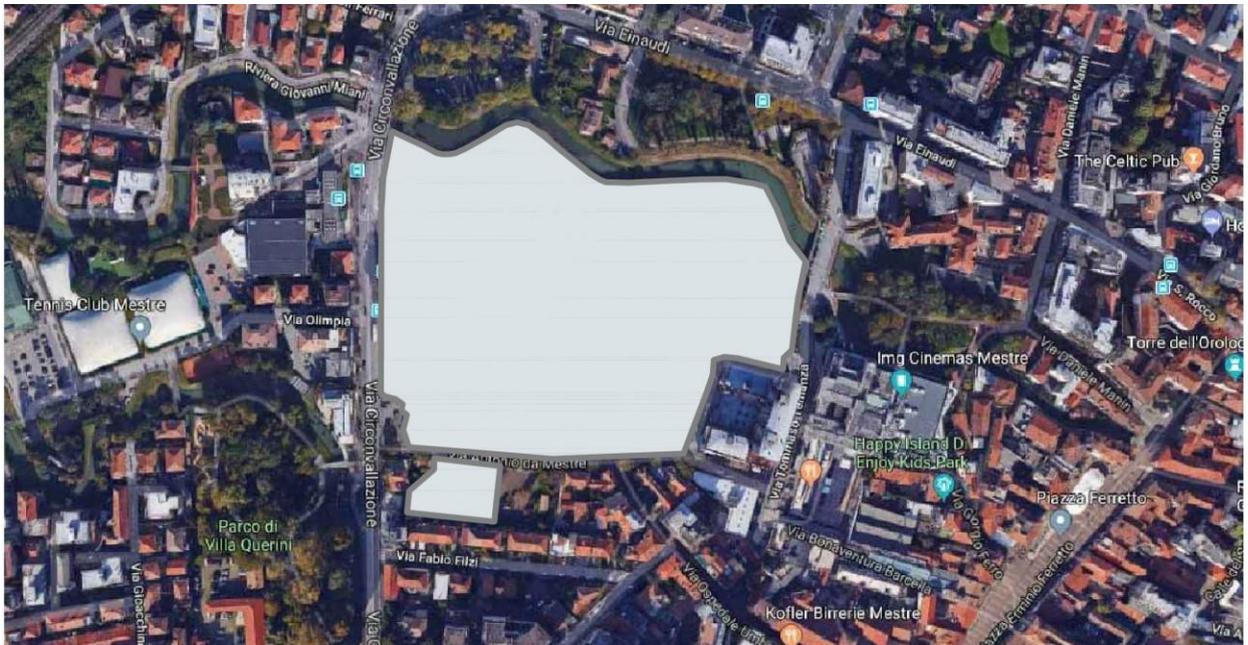
Ai fini della viabilità si evidenzia la presenza dello svincolo della Tangenziale di Mestre posto a circa 1,8 km in direzione nord, nonché della Strada Statale 13 "Terraglio" sempre in direzione nord che consente il collegamento con la città di Treviso.

Per quanto attiene ai servizi ed alle principali strutture pubbliche e/o d'interesse collettivo si rileva come, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulti ubicato in zona ad alta densità residenziale dotata di tutti i servizi primari e secondari, di attività commerciali di vicinato e di supermercati. Si rileva, inoltre, la presenza di uffici e strutture pubbliche essendo il Municipio ed alcuni Uffici Comunali posti nella via Palazzo a circa 500 metri dall'are oggetto di stima.

Il Duomo di Mestre risulta anch'esso facilmente raggiungibile trovandosi a circa 400 metri dall'appezzamento di terreno.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Sono, inoltre, presenti importanti strutture ad uso pubblico quali il centro sportivo di via Olimpia posto più ovest dell'area, il centro culturale Candiani, il cinema IMG, il teatro Toniolo ed altre strutture che caratterizzano il tessuto ed il centro cittadino.



• **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

L'oggetto di stima, come detto, risulta essere ampia area edificabile avente superficie pari a circa mq 50.000 ove risultano in essere dei fabbricati.

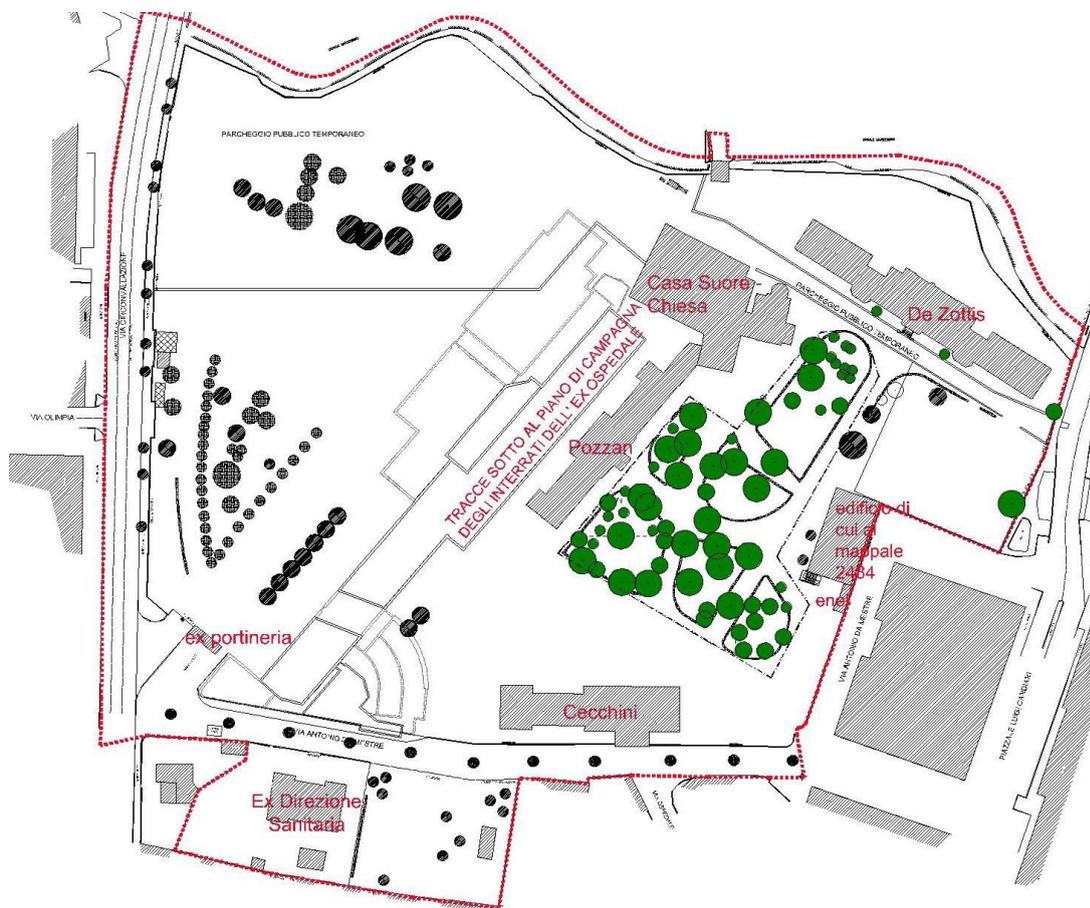
L'area, avente perimetro irregolare, risulta essere per lo più pianeggiante. In parte risulta dotata di vere in particolare nella porzione più a sud est dell'area.

Risulta in essere la fondazione e il piano interrato della porzione denominata monoblocco dell'ex ospedale attualmente a cielo aperto.

Per quanto attiene ai fabbricati esistenti, gli stessi, vengono così denominati e individuati nella seguente planimetria generale:

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- padiglione Pozzan;
- padiglione De Zottis;
- padiglione Cecchini;
- complesso ex Casa delle Suore;
- chiesetta Neogotica;
- Ex Direzione Sanitaria;
- ex portineria;
- edificio di cui al mappale 2484 sviluppato su tre livelli fuori terra,
- centrale enel consistente sul mappale 2107;



FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Tali strutture ancora in essere, a meno dei fabbricati denominati “ex portineria”, “edificio di cui al mappale 2484” e “centrale enel insistente sul mappale 2107” che saranno oggetto di demolizione, da quanto previsto dal Piano di Recupero, dovranno essere mantenute e saranno oggetto di cessione a favore dell’Amministrazione Comunale, salvo diversi accordi.

Attualmente l’area di cui trattasi risulta accessibile da est e da ovest, risulta interamente delimitata a meno dei due eccessi carrai che consentono l’accesso al parcheggio ad uso pubblico temporaneo.

Ai fini delle consistenze trattandosi di area edificabile soggetta a Piano Di Recupero di iniziativa pubblica le stesse sono determinate dall’iter ad esso annesso per il quale si rimanda al precedente paragrafo “1.4 - *REGOLARITA’ EDILIZIO – URBANISTICA*”.

1.6 – DISPONIBILITA’ DEL BENE

Ai fini della disponibilità ovvero dello stato occupazionale dell’oggetto di stima il sottoscritto CTU in data 24.05.2018 a mezzo mail PEC chiedeva copia della documentazione inerente allo stato occupazionale dell’area agli Uffici del Comune di Venezia, essendo, per quanto a conoscenza, occupatore parziale dell’area.

Alla data odierna non risulta pervenuto riscontro a detta mail tuttavia, dalla documentazione acquisita dalla società fallita, l’area in questione viene indicata essere occupata da due soggetti distinti a mezzo dei seguenti contratti:

- contratto di comodato tra Comune di Venezia e spa del 05.04.2014 di cui alla particella 2107 “area a verde pubblico” e “immobili”;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

- contratto di comodato tra Comune di Venezia e spa del 05.04.2014 di cui alla particella 2107 “area a parcheggio pubblico”;
- lettera a mezzo della quale la società spa concedeva alla “Sacra Arcidiocesi Ortodossa d’Italia ed Esarcato per l’Europa Meridionale” il piano terra della palazzina “logistica di cantiere” .

Alla luce di quanto sopra le aree interessate da occupazione risultano essere, per il Comune di Venezia, quelle rappresentate nell’elaborato grafico allegato ai contratti sopra citati e, comunque quelle all’attualità ad uso di parcheggio pubblico e l’area a verde posta più a est attualmente delimitata da un cancello e non liberamente accessibile. Mentre per la “Sacra Arcidiocesi Ortodossa d’Italia ed Esarcato per l’Europa Meridionale” l’oggetto di occupazione pare essere la chiesa posta in aderenza al fabbricato denominato “ex casa suore” seppur non risulti specificato nella lettera sopra citata.

Ai fini della durata per quanto attiene i contratti sottoscritti a favore del Comune di Venezia, gli stessi, non riportano un limite perentorio e/o una data certa di cessazione del contratto bensì indicano che il termine dello stesso non potrà avvenire prima di mesi 24 salvo riconoscere al Comune l’indennizzo ad esso spettante qualora la cessazione venga richiesta prima dei 24 mesi.

Tuttavia, essendo i contratti sottoscritti nell’anno 2014, all’attualità non risultano termini e indennizzi previsti dal contratto per richiedere le aree libere.

Per quanto attiene la lettera sottoscritta a favore della “Sacra Arcidiocesi Ortodossa d’Italia ed Esarcato per l’Europa Meridionale” non vi è indicazione di durata e termine bensì si specifica che “...l’utilizzo autorizzato con la presente lettera ha esclusivo carattere di temporaneità e, con la firma per accettazione

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

della presente scrittura Vi obbligate a restituire immediatamente liberi i locali qualora da noi richiesto...”.

1.7 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E

Trattasi di ampia area edificabile facente parte di Piano di Recupero che, per quanto a conoscenza, non ha spese fisse di gestione essendo priva di edifici a meno di quelli in essere comunque in stato di abbandono.

1.8 – VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare in oggetto il sottoscritto CTU ritiene congruo procedere con due differenti metodi di stima che porteranno a due distinti valori. La media che scaturirà dai valori ricavati a mezzo dei due distinti metodi di stima determinerà il più probabile valore di mercato dell'area denominata “area ex Umberto I” alla quale andranno effettuati gli aggiustamenti del caso in funzione delle particolarità ad essa correlate, il tutto come di seguito meglio esposto.

I metodi di stima che il sottoscritto CTU ritiene congruo utilizzare sono i seguenti:

- stima per metodo diretto sintetico – comparativo;
- stima per valore di trasformazione;

entrambi i metodi tengono conto delle medesime consistenze così come individuate al paragrafo “1.4 - REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA” di cui

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

alla scheda norma 5.7 del 2015 ed evidentemente risultano determinare dei valori di massima risultando le condizioni al contorno tutt'ora non specificatamente definite e volendo quindi tener conto di tali labilità tecniche di stima.

□ **STIMA PER METODO DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO:**

Tale metodo tiene conto della superficie lorda di pavimento realizzabile all'interno del lotto così come disposto dalla scheda norma 5.7 che verrà moltiplicato per il valore unitario più probabile dedotto dalle ricerche di mercato esperite.

DESTINAZIONE D'USO REALIZZABILI	U.M.	SUPERFICI REALIZZABILI (mq)	VALORI UNITARI (€/mq)	VALORE TOTALE (€)
Residenziale libera	mq	34.902,00	390,00	13.611.780,00 €
Residenziale convenzionata (10% della sup. tot. Residenziale libera)	mq	3.878,00	195,00	756.210,00 €
Commerciale	mq	16.000,00	570,00	9.120.000,00 €
Ricettiva	mq	8.700,00	450,00	3.915.000,00 €
Attrezzature collettive	mq	0,00	- (non quantificate perché esistenti e da cedere al comune)	- (non quantificate perché esistenti e da cedere al comune)
TOTALE:		63.480,00	-	€ 27.402.990,00

Al valore sopra indicato ricavato a mezzo della stima sintetico – comparativa dovrà essere decurtato il costo che si andrà a sostenere per realizzare le opere relative ai parcheggi da cedere o asservire ad uso pubblico così come indicati a pag. 28. Tale costo risulta essere quantificato in circa euro 9.000.000,00.

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

VALORE STIMATO PER STIMA SINTETICO – COMPARATIVA =

€ 27.402.990,00

COSTO DA SOSTENERE PER REALIZZAZIONE PARCHEGGI AD USO

PUBBLICO =

€ 9.000.000,00

TOTALE COMPLESSIVO STIMA PER METODO DIRETTO

SINTETICO-COMPARATIVO:

VALORE STIMATO PER STIMA SINTETICO/COMPARATIVA -

COSTO DA SOSTENERE PER REALIZZAZIONE PARCHEGGI AD

USO PUBBLICO =

€ 27.402.990,00 - € 9.000.000,00 =

€ 18.402.990,00

STIMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Tale metodo consente di conoscere il più probabile valore dei beni immobili destinati alla trasformazione come valore residuo attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima.

Alla luce di quanto sopra si procede, di seguito, con l'individuare dapprima i costi necessari per effettuare l'operazione immobiliare atta a realizzare gli immobili sul lotto oggetto di stima con le consistenze indicate nella scheda norma 5.7 del 2015. Successivamente si procederà con l'individuare i possibili

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

ricavi dall'alienamento dei beni immobili realizzabili sul lotto di cui trattasi, ipotizzando i ricavi pari al possibile valore di mercato delle ricavande unità immobiliari una volta immesse nel mercato immobiliare.

La differenza tra i sopra descritti ricavi e i sopra descritti costi corrisponderà al più probabile valore di mercato dell'area edificabile di cui trattasi.

IDENTIFICAZIONE COSTI:

COSTI DI COSTRUZIONE:

DESTINAZIONE D'USO REALIZZABILI	U.M.	SUPERFICIE REALIZZABILE (mq)	COSTO COSTRUZIONE UNITARIO (€/mq)	COSTI TOTALI (€)
Residenziale libera	mq	34.902,00	1.600,00	55.843.200,00
Residenziale convenzionata (10% della sup. tot. Residenziale libera)	mq	3.878,00	1.400,00	5.429.200,00
Commerciale	mq	16.000,00	1.600,00	25.600.000,00
Ricettivo	mq	8.700,00	1.700,00	14.790.000,00
Attrezzature collettive (padiglioni esistenti oggetto di restauro)	mq	0,00	1.400,00	0,00
TOTALE parziale:		63.480,00	-	101.662.400,00

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

PARCHEGGI				
attività commerciali e direzionali	mq	13.140,00	520,00	6.832.800,00
turistico ricettiva	mq	2.000,00	520,00	1.040.000,00
residenza	mq	1.995,00	520,00	1.037.400,00
TOTALE PARZIALE:				8.910.200,00
parcheggio privato pertinenziale L. 122/89	mq	19.555,00	520,00	10.168.600,00
TOTALE COSTI:				120.741.200,00

ALTRI COSTI:

DESCRIZIONE COSTI	PERCENTUALE	€/cada uno	COSTI TOTALI
Oneri tecnici	5% di 129.080.000,00	-	€ 6.037.060,00
Oneri legali, oneri tecnici accessori, oneri commerciali guardiania	5% di 129.080.000,00	-	€ 6.037.060,00
Assicurazione	-	€ 2.000.000,00	€ 2.000.000,00
Oneri finanziari	10% di 129.080.000,00	-	€ 12.074.120,00
Utile impresa	8% di 129.080.000,00	-	€ 9.659.296,00
TOTALE complessivo:		-	€ 35.807.536,00

COSTI COMPLESSIVI:

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

COSTO DI COSTRUZIONE + ALTRI COSTI =

€ 120.741.200,00 + € 35.807.536,00 =

€ 156.548.736,00

IDENTIFICAZIONE RICAVI:

DESTINAZIONE D'USO REALIZZABILI	U.M.	QUANTITA' REALIZZABILI	VALORI UNITARI DI VENDITA	VALORE TOTALE DI VENDITA (€)
Residenziale libera	mq	34.902,00	€/mq 2.600,00	€ 90.745.200,00
Residenziale convenzionata (10% della sup. tot. Residenziale libera)	mq	3.878,00	€/mq 1.300,00	€ 5.041.400,00
Commerciale	mq	16.000,00	€/mq 3.000,00	€ 48.000.000,00
Ricettivo	mq	8.700,00	€/mq 3.100,00	€ 26.970.000,00
Attrezzature collettive	mq	0,00	- (non quantificate perché esistenti e da cedere al comune)	- (non quantificate perché esistenti e da cedere al comune)
PARCHEGGI				
attività commerciali e direzionali	mq	13.140,00	€/mq ad uso pubblico privi di valore	0,00
turistico ricettiva	mq	2.000,00	€/mq ad uso pubblico privi di valore	0,00
residenza	mq	1.995,00	€/mq ad uso pubblico privi di valore	0,00
TOTALE PARZIALE:				0,00

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

parcheggio privato pertinenziale L. 122/89	mq	19.555,00	€/mq 520,00	10.168.600,00
TOTALE RICAVI				180.925.200,00

**TOTALE COMPLESSIVO STIMA PER VALORE DI
TRASFORMAZIONE:**

Alla luce di quanto sopra scritto ovvero dell'analisi dei costi così come sopra individuati e dei possibili ricavi ipotizzando la vendita sul mercato immobiliare dei beni realizzabili così come sopra individuati, si otterrà che, la differenza tra i possibili ricavi e i costi stimati sarà pari al più probabile valore dell'area edificabile oggetto di stima=

RICAVI – COSTI COMPLESSIVI =

€ 180.925.200,00 - € 156.548.736,00

=

€ 24.376.464,00

Si evidenzia che i valori indicati sia dei costi di costruzione che dei valori di vendita risultano ricomprendere al loro interno anche tutte quelle incertezze e/o quegli imprevisti ordinari in relazione agli aspetti esaminati.

STIMA COMPLESSIVA DELL'AREA EDIFICABILE APPRESA ALLA

PROCEDURA IN OGGETTO:

Alla luce di quanto fin ora scritto e in particolar modo delle risultanze ottenute dai due metodi valutativi sopra esposti ed utilizzati per individuare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile di cui trattasi identificata come

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

“ex Ospedale Umberto I di Mestre” si procede, di seguito, con l’effettuare la media dei valori ottenuti a mezzo delle valutazioni sopra indicate ove, il risultato, corrisponderà al più probabile valore dell’area edificabile in questione ove risultano edificabili le consistenze indicate nella scheda norma 5.7 approvata a mezzo D.C.C.85 dell’anno 2015:

- valore di stima ottenuto a mezzo del giudizio di stima per metodo diretto sintetico-comparativo: **€ 18.402.990,00**
- valore di stima ottenuto a mezzo del giudizio di stima per valore di trasformazione: **€ 24.376.464,00;**

VALORE AREA EDIFICABILE (media tra i valori fin ora ricavati) =

(valore di stima ottenuto a mezzo del giudizio di stima per metodo diretto sintetico-comparativo + valore di stima ottenuto a mezzo del giudizio di stima per valore di trasformazione) / 2 =

$$(\text{€ } 18.402.990,00 + \text{€ } 24.376.464,00) / 2 =$$

$$\text{€ } 42.779.454,00 / 2 =$$

$$\text{€ } 21.389.727,00$$

CORREZIONE AL VALORE ORDINARIO:

Ai fini della stima si ritiene corretto considerare un congruo deprezzamento del valore di stima sopra esposto in funzione della necessità di definire tutti quegli elementi che non è risultato possibile meglio definire nel corso delle valutazioni del bene quali ad esempio l’iter relativo al Piano di Recupero ovvero di perfezionare la Convenzione con l’Amministrazione Comunale. Tale deprezzamento

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

tiene conto, inoltre, dell'incertezza dei dati volumetrici indicati che, per l'appunto, potrebbero subire variazioni in funzione della definizione del Piano di Recupero.

Inoltre, occorre tener conto degli aspetti illustrati ai precedenti sotto paragrafi del paragrafo 2.4 quali: “RISCONTRO ED ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE PERVENUTA A MEZZO DELL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO GLI UFFICI DEL TERRITORIO – AMBIENTE” e “REGOLARITA' EDILIZIA” ove vengono illustrate le necessità di verificare ed eventualmente bonificare porzione dell'area e procedere con il completare le opere di demolizione non ancora effettuate. Ulteriore elemento di incertezza risulta l'impossibilità di verifica della legittimità delle consistenze edilizie dei padiglioni e dei fabbricati esistenti non oggetto di demolizione.

La correzione del valore ordinario tiene anche conto della non immediata disponibilità dei beni stante lo stato occupazione degli stessi seppur non si rilevino particolari difficoltà ad ottenere il rilascio degli stessi. Ulteriore elemento di incertezza risulta l'impossibilità di verifica della legittimità delle consistenze edilizie dei padiglioni e dei fabbricati esistenti non oggetto di demolizione.

Alla luce di quanto sopra si procede con la correzione del valore ordinario che, a fronte delle caratteristiche sopra indicate, porterà al deprezzamento del valore ordinario. Tale deprezzamento viene indicato in via equitativa pari al 30% ottenendo il seguente più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui trattasi:

valore di stima – 30% =

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

€ 21.389.727,00 – 30%=

€ 14.972.808,90

Tale valore dovrà essere ridotto nel tener conto della cancellazione delle formalità e pregiudizievoli per cui:

Valore quota 1000/1000 al netto delle spese	€ 14.972.808,90
Spese per cancellazione formalità	- € 43.033,29
Valore quota di 1000/1000 (libero da persone e cose)	€ 14.929.775,61

Arrotondato ad euro: **€ 15.000.000,00**

In lettere: quindicimilioni/00

2.0 – CONCLUSIONI RIASSUNTIVE

Riepilogando quanto sopra esposto, così si stima i 1000/1000 del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui trattasi denominato area ex Ospedale Umberto I di Mestre sita in Comune di Venezia, Mestre, via Circonvallazione 50 e via Ospedale 67 identificata al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia:

- Foglio 134, part. 313, categoria B/2;
- Foglio 134, part. 2483, area urbana;
- Foglio 134, part. 2481, area urbana;
- Foglio 134, part. 2484, categoria B/2;
- Foglio 134, part. 2482, categoria B/2;
- Foglio 134, part. 2107, categoria B/2;

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

Arrotondato ad euro: **€ 15.000.000,00**

In lettere: quindicimilioni/00

3.0 – ELENCO ALLEGATI

Con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e dai sotto elencati 51 allegati:

A - ALLEGATI AMBITO CATASTALE:

- | | | |
|----------|------|--|
| ALLEGATO | A.1 | Estratto mappa fg. 134, part. 2483 |
| ALLEGATO | A.2 | Visura catastale per soggetto “ SPA” |
| ALLEGATO | A.3 | Visura catastale storica fg. 134, part. 2483 |
| ALLEGATO | A.4 | Visura catastale storica fg. 134, part. 2484 |
| ALLEGATO | A.5 | Visura catastale storica fg. 134, part. 2482 |
| ALLEGATO | A.6 | Visura catastale storica fg. 134, part. 2481 |
| ALLEGATO | A.7 | Visura catastale storica fg. 134, part. 2107, sub. 2 |
| ALLEGATO | A.8 | Visura catastale storica sez. ME fg. 13, part. 2107, sub. 1 |
| ALLEGATO | A.9 | Visura catastale storica sez. ME fg. 13, part. 2107, sub. 2 |
| ALLEGATO | A.10 | Visura catastale storica sez. ME fg. 13, part. 2107 |
| ALLEGATO | A.11 | Elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni
particella 2481 |
| ALLEGATO | A.12 | Elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni
particella 2483 |
| ALLEGATO | A.13 | Scheda catastale fg. 134, part. 313 |

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

ALLEGATO A.14 Scheda catastale fg. 134, part. 2482

ALLEGATO A.15 Scheda catastale fg. 134, part. 2484

B - ALLEGATI FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI:

ALLEGATO B.1 Relazione notarile a firma del Notaio Alberto Gasparotti
di Mestre del 16.07.2018

ALLEGATO B.2 Ispezione ipotecaria per soggetto " S.R.L. + DN.G.
S.P.A. + D.N.G. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" del
27.03.2018

ALLEGATO B.3 Sviluppo nota di trascrizione nn 25011/14402 del
14.06.2007 – preliminare di vendita

ALLEGATO B.4 Sviluppo nota di trascrizione nn 512/333 del 08.01.2009
– compravendita

ALLEGATO B.5 Sviluppo nota di trascrizione nn 5818/3503 del
23.02.2009 – compravendita

ALLEGATO B.6 Sviluppo domanda di annotazione nn 21484/3758 del
19.06.2009 – cancellazione condizione sospensiva

ALLEGATO B.7 Sviluppo nota di trascrizione nn 16481/10014 del
14.05.2009 – compravendita

ALLEGATO B.8 Sviluppo nota di trascrizione nn 16482/10015 del
14.05.2009 – compravendita

ALLEGATO B.9 Sviluppo nota di trascrizione nn 25969/15773 del
27.07.2010 – permuta

ALLEGATO B.10 Sviluppo nota di trascrizione nn 25970/15774 del
27.07.2010 – convenzione edilizia

ALLEGATO B.11 Ispezione ipotecaria per soggetto "MASSA DEI

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

CREDITORI DEL FALLIMENTO DI SPA IN

LIQUIDAZIONE + DN.G. S.P.A. + D.N.G. S.P.A. IN

LIQUIDAZIONE” del 28.08.2018

- ALLEGATO B.12 Sviluppo domanda di annotazione nn 2246/488 del
21.01.2010 – quietanza e conferma
- ALLEGATO B.13 Atto di compravendita n. di rep. 23592 del 30.12.2008
trascrizione nn 512/333 del 08.01.2009
- ALLEGATO B.14 Atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva
e identificazione finale dei beni complessivamente
trasferiti da “Azienda ulss 12 – Veneziana” n. di rep.
23903 del 20.04.2009 trascrizione nn 21484/3758 del
19.06.2009
- ALLEGATO B.15 Atto di cessione di diritti immobiliari n. di rep. 23938 del
30.04.2009 trascrizione nn16481/10014 del 14.05.2009
- ALLEGATO B.16 Atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva
e identificazione finale dei beni complessivamente
trasferiti da “il rovere s.r.l.” n. di rep. 24384 del
20.10.2009 trascrizione nn 38158/6997 del 05.11.2009

C - ALLEGATI REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA:

- ALLEGATO C.1 Certificato di Destinazione Urbanistica fascicolo
2018.XII/1/1.324, prot. gen. 2018/275782 del 06.06.2018
- ALLEGATO C.2 Variante parziale al RRG per il centro storico di Mestre
del Compendio Umberto I, DCC di adozione n. 07 del
17.01.2005, DCC di controdeduzione n. 10 del
06.02.2006, DGRV n. 54 del 16.01.2007, e relativi

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

allegati

- ALLEGATO C.3 Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica per l'area del Compendio Umberto I DGC di adozione n. 396 del 27.06.2008, DCC di controdeduzione n. 29 del 01.02.2010 e relativi allegati
- ALLEGATO C.4 Approvazione del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla società S.P.A. per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del Compendio denominato "ex Umberto Primo" a Mestre – Venezia, DCC n. 16 del 24.03.2014 e relativi allegati
- ALLEGATO C.5 Variante Parziale al PRG per il Centro Storico di Mestre Relativa al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (VE) in attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla società SPA, DCC di adozione n. 17 del 24.03.2014, DCC di approvazione del Commissario Straordinario n. 87 del 29.10.2014 e relativi allegati.
- ALLEGATO C.6 Attuazione dell'accordo pubblico – privato, in attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla società SPA per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (VE). Variante n. 13 al piano degli interventi, DCC di adozione del Commissario Straordinario n. 85 del 14.05.2015, DCC di approvazione n. 37 del 14.07.2016 e

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

relativi allegati.

- ALLEGATO C.7 Approvazione do modifiche operative al protocollo d'intesa sottoscritto in data 12.11.2013, per la cessione al Comune di Immobili ricadenti nel Compendio denominato "Ex Umberto I" a Mestre, DGC n. 179 del 23.06.2016
- ALLEGATO C.8 Convezione N. di rep. 25290 del 16.07.2010
- ALLEGATO C.9 Protocollo d'intesa del 12.11.2013 "cessione immobili ala Comune di Venezia in Attuazione della Convenzione Urbanistica"
- ALLEGATO C.10 Attuazione del protocollo d'intesa del 12.11.2013 PG/2013492498. Approvazione di alcune modifiche operative. DCG del Commissario Straordinario n. 188 del 15.05.2015
- ALLEGATO C.11 Acquisizione dalla soc. SPA in liquidazione di beni immobili in attuazione delle previsioni urbanistiche nell'ambito del vigente P.di R. di iniziativa pubblica "Ex Umberto I a Mestre- impegno di spesa – determinazione a contrattare ex art. 192 D.Lgs. 267/2000, determinazione (DD) n. 339 del 22.03.2017 e relativi allegati
- ALLEGATO C.12 Domanda di variante al piano di recupero presentata il 25.05.2015 e relativi allegati
- ALLEGATO C.13 Documentazione pervenuta a mezzo dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici del Territorio – Ambiente

FALLIMENTO S.p.A. n. 53/2017

ALLEGATO C.14 D.I.A. prot. 2008.0238433 del 04.06.2008

D - ALLEGATI CONSISTENZA E CARATTERISTICHE:

ALLEGATO D.1 Planimetria generale indicativa dello stato dei luoghi

ALLEGATO D.2 Documentazione fotografica

ALLEGATO D.3 Veduta aerea 1944

E - ALLEGATI DISPONIBILITA' DEL BENE:

ALLEGATO E.1 Contratto di comodato tra Comune di Venezia e spa del 05.04.2014 di cui alla particella 2107 "area a verde pubblico" e "immobili"

ALLEGATO E.2 Contratto di comodato tra Comune di Venezia e spa del 05.04.2014 di cui alla particella 2107 "area a parcheggio"

ALLEGATO E.3 Lettera a mezzo della quale la società spa concedeva alla "Sacra Arcidiocesi Ortodossa d'Italia ed Esarcato per l'Europa Meridionale il piano terra della palazzina "logistica di cantiere"

Il sottoscritto C.T.U. nel ritenere di aver adempiuto all'incarico affidatogli e nel rimanere a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, porge distinti saluti.

Mestre, 31 agosto 2018

Il C.T.U.
Arch. Ruben CSERMELY

