

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

- Sezione Procedure Concorsuali -

Ricorso per ammissione concordato preventivo

Nuova Co.Ed.Mar srl

R.G. n. 98 – 1/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Ivana MORANDIN

Commissario Giudiziale: Dott. Giovanni BOLDRIN

PERIZIA n. 4

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Si tratta di aree produttive portuali, attualmente incolte, sulle quali insistono dei fabbricati in stato di abbandono, ubicate in Comune di Porto Viro (RO), frazione Donada.



Vista degli edifici dall'argine del fiume Po di Levante

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P

Studio in: Gall. Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)

Telefono: 0421.332720

Cell: 348.4445072

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SOMMARIO

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ	Pg 03
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 04
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 04
4. CONFINI.....	Pg 06
5. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 06
6. STATO DI POSSESSO.....	Pg 07
7. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 07
8. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 15
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	Pg 15
10. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 16
11. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 18
12. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 18

PREMESSA

* In riferimento alla procedura concorsuale in epigrafe, il Commissario Giudiziale Dott. Giovanni Boldrin, con istanza datata 13/03/2024 chiedeva all'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Ivana Morandin, di essere autorizzato ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, per la stima dei beni immobili di proprietà della società NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L., siti nei Comuni di Chioggia (VE) e Porto Viro (RO);

* in data 15/03/2024 il Signor Giudice Delegato concedeva l'autorizzazione richiesta;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali di Venezia e di Rovigo – Territorio e Pubblicità Immobiliare di Chioggia e di Rovigo, presso i Comuni di Chioggia e Porto Viro, e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti realizzati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto dell'attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinentziali;*
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.,*
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non espressamente richiesto dalla Procedura e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.*

Ed inoltre:

- non risultano oggetto di verifica e pertanto non vengono esclusi, all'interno di tutto il compendio immobiliare, tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze / materiali nocivi – tossici – pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati / formaldeide / naftalene / idrocarburi / olio, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.*

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e documenti reperiti presso la Pubblica Amministrazione, che sia seguito delle misurazioni sommarie, eseguite a campione, in sede di sopralluogo. Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.

L'esperto alla stima puntualizza inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili in esame, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni in oggetto e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

1) Generalità della società

NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L. – con sede legale a Chioggia (VE) – Via Banchina F – cap 30015 – Località Val Da Rio – Codice Fiscale e Partita IVA: 03422680276 – Numero REA:VE-307211 - in allegato **A1** si riporta la visura camerale.

2) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta di aree produttive portuali, attualmente incolte, sulle quali insistono dei fabbricati in stato di abbandono, ubicate in Comune di Porto Viro (RO), frazione Donada. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali che identificano i beni da stimare e in allegato **A3** la vista aerea con individuata la posizione geografica.

3) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Rovigo** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Intestato:

NUOVA CO.ED.MAR S.R.L. – Proprietà 1/1 -

➤ **Catasto Fabbricati – Comune di Porto Viro (Codice: G926) –**

Via Cristoforo Colombo n. 22 – zona censuaria 1 –

- Sezione Urbana DO - Foglio 15 – Mappale 44 -

* **Subalterno 1, Categoria A/4** (abitazione), Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale / , Piano T, Rendita Catastale Euro 94,00; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale dell'anno 1966 protocollo n. 1244785;

* **Subalterno 2, Categoria A/4** (abitazione), Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale / , Piano 1, Rendita Catastale Euro 201,42; in allegato **B3** si riporta la visura catastale e in allegato **B4** la planimetria catastale dell'anno 1966 protocollo n. 1244784;

* **Subalterno 3, Categoria C/6** (garage), Classe 1, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale / , Piano T, Rendita Catastale Euro 88,57; in allegato **B5** si riporta la visura catastale e in allegato **B6** la planimetria catastale dell'anno 1966 protocollo n. 1244793;

alle suddette unità immobiliari compete il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 24, comune ai Mappali 44 - 45 e 46, si veda in allegato **B7** la visura catastale;

al Catasto Terreni il Mappale 24, sul quale insiste l'edificio identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 44, oltre ad altri due edifici oggetto della presente stima, risulta Ente Urbano di 3.220 mq (ha 0.32.20), si veda in allegato **B8** la visura catastale,

nella quale si precisa: Comune di Porto Viro (Codice G926B).

Si segnala che non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso il Catasto di Venezia.

- **Sezione Urbana DO - Foglio 15 – Mappale 45 – Categoria C/3** (laboratorio per lavorazione e imballaggio), Classe 1, Consistenza 376 mq, Superficie Catastale 349 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 679,66; in allegato **B9** si riporta la visura catastale e in allegato **B10** la planimetria catastale dell'aprile 1991 protocollo n. 1144;

alla suddetta unità immobiliare compete il bene comune non censibile identificato con il Mappale 24, comune ai Mappali 44 – 45 e 46, si veda in allegato **B7** la visura catastale; al Catasto Terreni il Mappale 24, sul quale insiste l'edificio identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 45, oltre ad altri due edifici oggetto della presente stima, risulta Ente Urbano di 3.220 mq (ha 0.32.20), si veda in allegato **B8** la visura catastale, nella quale si precisa: Comune di Porto Viro (Codice G926B).

Si segnala che non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso il Catasto di Venezia.

- **Sezione Urbana DO - Foglio 15 – Mappale 46 – Categoria C/2** (deposito), Classe 1, Consistenza 75 mq, Superficie Catastale / , Piano T, Rendita Catastale Euro 108,46; in allegato **B11** si riporta la visura catastale e in allegato **B12** la planimetria catastale dell'aprile 1991 protocollo n. 1143;

alla suddetta unità immobiliare compete il bene comune non censibile identificato con il Mappale 24, comune ai Mappali 44 – 45 e 46, si veda in allegato **B7** la visura catastale; al Catasto Terreni il Mappale 24, sul quale insiste l'edificio identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 46, oltre ad altri due edifici oggetto della presente stima, risulta Ente Urbano di 3.220 mq (ha 0.32.20), si veda in allegato **B8** la visura catastale, nella quale si precisa: Comune di Porto Viro (Codice G926B). Si segnala che non risulta depositato alcun elaborato planimetrico presso il Catasto di Venezia.

➤ **Catasto Terreni - Comune di Porto Viro (Codice: G926B) – Sezione Donada Foglio 15 – Mappale 25**, seminativo Classe 3, ha 0.20.80 – Deduz. A1, Redditi: Dominicale Euro 15,50, Agrario Euro 9,13; in allegato **B13** si riporta la visura catastale;

La superficie catastale complessiva è la seguente: mq 5.300.

Conformità catastale

Essendo gli edifici abbandonati da molto tempo e inaccessibili a causa della folta vegetazione che ne impedisce l'accesso, non è possibile verificare lo stato dei luoghi. Si ritiene utile constatare che le planimetrie catastali relative agli immobili identificati con i Mappali 45 e 46 sono conformi alla pratica edilizia autorizzata nell'anno 1987. Per quanto riguarda le due abitazioni e il garage identificati con il Mappale 44 Subalterni 1 – 2 – 3, non sono state reperite pratiche edilizie; tuttavia l'accatastamento risale all'anno 1966, quindi in data anteriore al 1° settembre 1967. Si segnala che l'edificio di cui fanno parte le due abitazioni e il garage, è attualmente senza copertura, crollata a seguito dell'elevato degrado delle strutture in legno.

4) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale, i Mappali 24 e 25, considerati in unico corpo, confinano:

- a Nord con i Mappali 52 - 53 e argine fiume Po di Levante;
- a Est con Mappale 12;
- a Sud con Mappale 12 argine canale;
- a Ovest con il Mappale 15.

5) Atti di provenienza

La NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L. è divenuta proprietaria degli immobili oggetto della presente relazione in forza dei seguenti atti notarili:

*** atto di Fusione di società per incorporazione rep. n. 102.395 e racc. n. 26.697** datato 06/04/2009 del Notaio Nicolò Noto di Chioggia (VE), registrato a Chioggia il 07/04/2009 al n. 966 Serie 1T e trascritto a Chioggia in data 08/04/2009 ai nn. R.G. 1.875 e R.P. 1.146, con il quale è avvenuta la fusione per incorporazione delle Società CO.ED.MAR. S.R.L. e GRUPPO B & T S.R.L. nella Società NUOVA CO.ED.MAR S.R.L., si veda in allegato **C1** la copia dell'atto notarile;

*** atto di compravendita rep. n. 40.995 e racc. n. 17.301** datato 11/12/2008 del Notaio

Livio Penzo di Adria (RO), trascritto a Chioggia in data 19/12/2008 ai nn. R.G. 7.713 e R.P. 4.625, mediante il quale la CO.ED.MAR S.R.L. con sede a Chioggia – ha acquistato gli immobili oggetto della presente relazione, si veda in allegato **C2** la Nota di Trascrizione.

6) Stato di possesso

Gli immobili sono in stato di abbandono e non sussistono contratti di affitto.

7) Destinazione urbanistica

Il Comune di Porto Viro è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 05/04/2009, successivamente approvato in Conferenza di Servizi il 03/05/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1263 del 03/08/2011; il Comune di Porto Viro , con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 in data 07/06/2012, ha approvato una prima variante al Piano degli Interventi per adeguare il P.R.G. che ha assunto per legge le funzioni di primo P.I. per le parti compatibili con il PAT, alle disposizioni generali della L.R. 11/2004 e del PAT stesso.

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Settore Urbanistica il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) che è stato rilasciato in data 11/04/2024, si veda in allegato **D1** la copia del documento. L'originale verrà consegnato alla procedura.

Nella strumentazione urbanistica vigente, l'area in esame è così classificata:

Sezione	Foglio	Mappale	Zona
B	15	24	Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO 02; PARTE: Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali; PARTE: Art. 13. Schede Urbanistiche; <i>Vincolo paesaggistico:</i> <i>Area di notevole interesse pubblico – D. Lgs 42/2004;</i> <i>Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m dalla linea di battigia D. Lgs. 42/2004;</i>
B	15	25	Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO 02; PARTE: Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali; PARTE: Art. 13. Schede Urbanistiche; <i>Vincolo paesaggistico:</i> <i>Area di notevole interesse pubblico – D. Lgs 42/2004;</i> <i>Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m dalla linea di battigia D. Lgs. 42/2004;</i>

Di seguito si riporta un estratto delle N.T.O. del P.I. vigenti:

- Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

1. - Ai sensi degli Artt. 13 e 31 della LR 11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali rilevanti.
2. - Rispetto alla delimitazione prevista dal PAT il PI può discostarsi dal perimetro degli ATO (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.
3. - Il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.
4. - Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altri ATO fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del PI.

- Art. 31. Zone D – Per insediamenti produttivi e commerciali – Norme generali

1. - Comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi del settore artigianale, industriale, commerciale, terziario e turistico, siano essi esistenti o di nuovo impianto.
2. - Entro il limite di queste zone, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materiali maleodoranti.
3. - In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.
4. - Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività artigianali ed industriali;
 - mostre ed esposizioni;

- laboratori di ricerca ed analisi;
 - attività annonarie e di stoccaggio;
 - attività commerciali varie e della grande distribuzione, anche se non legate all'attività produttiva, commerciale all'ingrosso ed al minuto, ed altre assimilabili;
 - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali;
 - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
 - servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
 - parcheggi;
 - impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garage, distributori di carburanti, ecc.);
 - impianti tecnici (depuratori, ecc.);
 - attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e sociosanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.);
5. - Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sovraespresse.
6. - Nell'ambito delle zone produttive e commerciali è ammessa la compresenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.
7. - L'utilizzazione delle aree di progetto può avvenire anche per singoli stralci funzionali purché il singolo intervento non comprometta la realizzazione delle restanti aree ed il relativo ambito sia approvato dal Consiglio Comunale.
8. - Per le aree edificabili derivate da Accordo Pubblico Privato, e soggette a PUA, la corresponsione dell'importo del contributo perequativo, determinato ai sensi dell'Art. 95 delle NTO, potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 36. Zona D3A – Aree produttive portuali

1. - Tali zone sono destinate all'insediamento e all'edificazione di attrezzature, impianti

e strutture per la movimentazione, il carico, il deposito, la manipolazione, la prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle di categoria “A” di cui al Titolo II/1 – DM 31 luglio 1934 e successive modifiche e integrazioni. Per prima lavorazione si intende: svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l’imballaggio, la miscelazione delle merci, l’insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.

2. - Sono vietati impianti di stoccaggio definitivo e provvisorio se indipendente dalle singole attività produttive e commerciali, trattamento e recupero rifiuti speciali e pericolosi e comunque di tutte quelle attività che si configurino come discariche in genere. Sono altresì vietati impianti di trattamento delle pelli (concerie).

3. - Sono ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e container o al diretto servizio dell’attività insediata, le infrastrutture del trasporto comprese le aree per impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto (magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali), le attività amministrative e/o commerciali di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio e le attività industriali, purché compatibili con le zone ambientali limitrofe, che per ragioni logistiche debbano essere relazionate con l’infrastruttura portuale. Sono quindi ammessi usi produttivi e di servizio relativi a: a) funzioni artigianali; b) produttive e laboratoriali; c) funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero; d) commercio all’ingrosso ed artigianato di servizio. Per prima lavorazione si intende o svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l’imballaggio, la miscelazione delle merci, l’insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta

commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.

4. - Su queste aree è ammessa l'edificazione di strutture da destinare a magazzini, depositi, frigoriferi, uffici e spazi tecnici di supporto e di servizio in genere. Sono ammesse, inoltre, attività artigianali che abbiano attinenza con l'attività portuale quali officine di manutenzione e di assistenza tecnica, ecc., impianti di distribuzione carburanti, lavaggio automezzi, ecc. E' consentita la realizzazione di alloggi per il custode, in ragione di uno per attività produttiva, delle dimensioni massime di 500 mc.

5. - Tali zone si attuano mediante la formazione di piani attuativi e viene prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Superficie coperta massima: non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

- Altezza massima degli edifici: non deve essere superiore a 14,00 m esclusi i volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;

- Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 m;

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;

- Distanza dai confini di zona e proprietà: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di edifici in aderenza.

6. - Nel caso di insediamento industriale, alla richiesta del titolo abilitativo conseguente all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si deve allegare una relazione tecnica che specifichi l'attività che si intende insediare, la sua relazione con l'infrastruttura portuale nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.

7. - Nelle aree in cui esistono attività industriali o di altro tipo insediate ed attive alla data di adozione del presente piano di settore, gli impianti esistenti e le relative

infrastrutture possono essere ampliati e/o modificati in base agli indici, parametri e destinazioni d'uso di cui al presente articolo. La modifica dell'attuale destinazione in "Produttiva portuale" è subordinata alla dimostrazione della relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale e può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.

8. - Nelle aree è permesso l'innalzamento del terreno fino ad una quota di poco superiore a quella della strada di accesso. In caso di realizzazione di una banchina da adibire ad attracco fluviale è tuttavia consentita la realizzazione di terrapieni fino alla concorrenza della quota arginale per una larghezza di 100,00 m a partire dal ciglio della sommità arginale verso campagna dall'argine destro del Po di Levante. La quota arginale è quella di sicurezza stabilita dall'autorità di gestione del ramo fluviale. Nella misurazione della larghezza del terrapieno non viene considerata la scarpata. I terrapieni sono da adibire principalmente alle operazioni di carico e scarico con permanenza non continuativa dei materiali. Su di essi sono consentite, oltre alle attrezzature per il carico e lo scarico delle merci, anche fabbricati di servizio che non possono superare l'altezza di 5,00 m per una superficie coperta massima del 30% del terrapieno. La rimanente capacità edificatoria dell'area dei terrapieni può essere utilizzata nei terreni circostanti posti a quota normale.

Art. 13. Schede Urbanistiche

1. Per le aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Schede Urbanistiche" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede riportate di seguito:

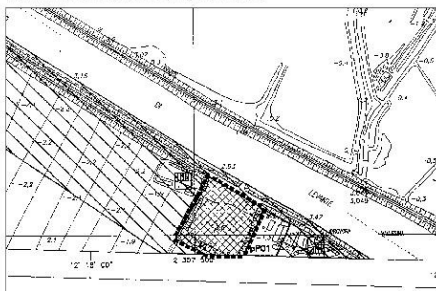
PRG Aprile 2004

PROVINCIA DI ROVIGO
COMUNE DI PORTO VIRO

DENOMINAZIONE
Fabbricati "VALLESINA"
UBICAZIONE

SCHEDA
p P 01

Numero tavola PRG 13.1. 2 via C. Colombo, 20 Porto Levante
PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' PRODUTTIVA

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	n. piani
Altezza massima edifici produttivi = ml 8,00			
E' consentita la costruzione di un fabbricato da destinare ad attività produttiva della superficie coperta max di mq 500, per una altezza massima di ml 8,00. La nuova costruzione deve essere realizzata a sud dei fabbricati esistenti. La nuova costruzione deve avere la copertura a due falde con la linea di colmo allineata al lato maggiore del fabbricato. Il nuovo edificio e quelli esistenti, tranne il fabbricato con copertura a volta trattato con mattoni faccia a vista, devono essere intonacati e tinteggiati con colori tenui, nelle tonalità delle terre e degli ossidi, preferibilmente giallo ocra chiaro. Il manto di copertura della nuova costruzione e di quelli esistenti, tranne per il fabbricato con copertura a volta (manto in tegole tipo marsigliesi), in cui fossero interessati da lavori di ristrutturazione, deve essere realizzato esclusivamente in coppi tradizionali in laterizio a colorazione naturale. E' ammesso l'accorpamento, mediante demolizione e ricostruzione, degli annessi esistenti nell'area, al fine di ottenere costruzioni tipologicamente definite ed in linea con il caratteristico stile architettonico dei fabbricati principali. La costruzione ad un piano in aderenza sul lato nord del fabbricato principale, a ridosso dell'argine dx del Po di Levante, dovrà essere demolita.			

Scheda pP01

PRG Aprile 2004

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Deve essere realizzata una schermatura con essenze arboree e arbustive autoctone, disposte lungo tutto il perimetro della proprietà, con essenze d'alto fusto per il lato sud.

Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica plastificata, alta ml 1,50, con pali in acciaio verniciato e zoccolatura in c.a. dell'altezza massima di cm 50, affiancata da siepe sempreverde.

Le superfici asfaltate devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione agli edifici. Le rimanenti aree scoperte, da adibire a piazzali di manovra, a parcheggio dei mezzi d'opera e a stoccaggio di materiali, devono essere sistemate con conglomerato calcareo battuto.

Deve essere ricavata una zona attrezzata per la sosta delle auto, anche coperta con strutture leggere, come previsto nei sussidi operativi. Deve essere realizzata, inoltre, un'ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea ed opportunamente mitigata da una schermatura vegetale.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali ed attrezzature che costituiscono un forte impatto visivo nelle aree adiacenti l'argine dx del Po di Levante. Le zone da destinare a tale scopo devono ricavarsi a sud dell'area e devono essere opportunamente mitigate.

Deve essere valutato attentamente l'inserimento di attrezzature incombenti e/o elementi particolari.

La costruzione rappresenta dai contenitori per l'acqua, presente nell'area deve essere mantenuta e opportunamente recuperata, anche funzionalmente, come elemento di testimonianza storica delle attività un tempo esercitate in questo impianto.

Il muro in c.a. di collegamento tra i due fabbricati principali nella zona ingresso, deve essere demolito e sostituito con manufatto coordinato con la recinzione di tutta l'area.

E' ammessa la possibilità di realizzare quelle strutture di ormeggio (banchine, pontili, ecc) nella zona a ridosso dell'ardine dx del Po di Levante, previo parere favorevole delle autorità competenti.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

Muro di cinta zona ingresso (E)

Elementi in acciaio infissi nelle pareti (E)

Serramenti esterni fabbricati (S)

Elementi di convogliamento acque meteoriche (S)

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni

A6 - Insegne scritte - pubblicità murale

A7 - Aree produttive - Aree di sosta - Aree di servizio

B1 - La casa rurale e gli annessi rustici

B3 - Recinzioni

B5 - Equipaggiamento a verde

Scheda pP01

8) Regolarità edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 131 rilasciata in data 20/11/1987, a nome di Veneta Seppia Sas, per ristrutturazione fabbricato a uso agro-industriale in località Vallesina, si veda allegato **E1**.
- 2) In data 09/02/1988 con protocollo n. 131/1987 è stata rilasciata Licenza di Agibilità al fabbricato di proprietà Veneta Seppia Sas, immobile a uso agro-industriale, si veda allegato **E2**.
- 3) Concessione Edilizia n. 106 rilasciata in data 13/10/1995 a nome del Signor Saccoman Alfonso, per lavori di manutenzione straordinaria con ripristino recinzione esistente, in località Vallesina, si veda allegato **E3**.

Conformità edilizia

Gli edifici sono abbandonati da molto tempo e inaccessibili a causa del degrado e della folta vegetazione che ne impedisce l'accesso, pertanto non è possibile verificare lo stato dei luoghi. Tuttavia si evidenzia che le planimetrie catastali sono conformi alle pratiche edilizie autorizzate per gli edifici identificati ai Mappali 45 e 46.

9) Formalità pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare **Chioggia**, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- In data 08/02/2023 ai nn. **R.G. 646 e R.P. 84 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 40.000,00 (Capitale Euro 15.847,53), derivante da Sentenza di condanna, Atto Giudiziario datato 15/12/2022 rep. n. 210, a favore di Antonio ZANON nato a Campodarsego (PD) il 13/12/1949 – c.f. ZNN NTN 49T13 B524F, contro la NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L., relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- In data 16/05/2024 ai nn. R.G. 2.837 e R.P. 2.123 – Rettifica al Decreto di ammissione concordato preventivo, Atto Giudiziario datato 22/02/2024 rep. n. 98/2023 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L. contro la NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L.; in allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

- In data 08/03/2024 ai nn. R.G. 1.344 e R.P. 971 – Decreto di ammissione concordato preventivo, Atto Giudiziario datato 22/02/2024 rep. n. 98 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L. contro la NUOVA CO.ED.MAR. S.R.L.; in allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

* * *

Lo scrivente ritiene utile che la Procedura incarichi un Notaio per redigere la Relazione Ventennale.

10) Descrizione dei beni

Si tratta di aree produttive portuali, attualmente incolte, sulle quali insistono dei fabbricati in stato di abbandono, ubicate in Comune di Porto Viro (RO), località Donada. La superficie complessiva delle aree (superficie catastale) è di circa mq 5.300 (Mappali 24 e 25).

L'edificio identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 15 – Mappale 44 Subalterni 1-2-3, presenta pianta rettangolare con la copertura crollata; si evidenzia che nel 1966 l'immobile ospitava due abitazioni, una al piano terra e una al piano primo, e un garage, attualmente non accessibili.

L'edificio identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 15 – Mappale 45, un tempo adibito a lavorazione e imballaggio prodotti ittici, attualmente risulta non accessibile. Di seguito si riporta una foto storica:



Foto del 1995



Foto del 2024

L'edificio identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 15 – Mappale 46, è costituito da un deposito con appendice destinata a servizi igienici, attualmente concordato da una fitta vegetazione.

Gli immobili erano utilizzati per l'attività ittica correlata alla vicinanza del fiume Po di Levante, alla laguna e al Porto di Levante.

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area in “Zona D – Per insediamenti produttivi e commerciali”, la quale comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi del settore artigianale, industriale, commerciale, terziario e turistico, siano essi esistenti o di nuovo impianto. Entro il limite di queste zone, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso. In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.

* * *

In allegato **G1** si riporta la documentazione fotografica.

11) Consistenza dei beni

Si tratta di aree produttive portuali, attualmente incolte, sulle quali insistono dei fabbricati in stato di abbandono, ubicate in Comune di Porto Viro (RO), località Donada. Le aree hanno una superficie catastale di circa mq 5.300.

Nella valutazione degli immobili lo scrivente, considerato lo stato di degrado degli edifici, effettuerà la valutazione del terreno considerato edificabile, a destinazione produttiva.

12) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di aree edificabili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Nelle valutazioni sono stati considerati i seguenti fattori:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione della zona;
- ubicazione territorio comunale;
- sistema viario di accesso ai beni in oggetto;
- dinamica del settore immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare nel settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene.

Fattori specifici

- terreno edificabile a destinazione produttiva;

- assenza di opere di urbanizzazione;
- posizione favorevole per un eventuale approdo nel fiume Po di Levante.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare il bene in oggetto, attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura di concordato, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni. Pertanto, considerata la consistenza e l'ubicazione delle aree, la vetustà degli edifici esistenti (da demolire), ritiene di stimare per unità di superficie il valore di € 20,00 /mq:

- superficie catastale mq 5.300 x €/mq 20,00 = € 106.000,00.

Lo scrivente segnala che, ove detti beni dovessero essere venduti nell'ambito di procedure competitive bandite all'interno di procedure concorsuali ovvero nell'ambito di procedimenti esecutivi immobiliari, il ricavato della vendita scontrerebbe verosimilmente una riduzione del 15% rispetto al valore sopra indicato.

Valore ridotto: € 106.000,00 – 15% (€ 15.900,00) = € 90.100,00

Valore di Stima: **€ 90.000,00**

(euro-novanta-mila/00)

* * * * * **O** * * * * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 22 maggio 2024

L'esperto stimatore

Arch. Stefano Barbazza

ALLEGATI

A1) Visura camerale della società

A2) Estratto mappa catastale

A3) Vista aerea

da B1 a B13) Visure e planimetrie catastali

C1-C2) Atti notarili

D1) Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

da E1 a E3) Documentazione edilizia

F1-F2-F3) Ispezioni ipotecarie / formalità pregiudizievoli

G1) Documentazione fotografica