



## STIMA SINTETICA ASSEVERATA

### INTRODUZIONE

Il presente documento è stato redatto dallo scrivente arch. Marco Pagani, con studio in Conegliano (TV), Via XXIV Maggio n. 50/a, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1699, in qualità di consulente tecnico peritale incaricato dall'ULSS3 Serenissima con convenzione di affidamento di incarico professionale sottoscritta in data 20 marzo 2018.

La presente perizia asseverata riguarda il compendio immobiliare sito a Cavarzere in via Nazario Sauro denominato "Cittadella socio-sanitaria".

### STRUTTURA DELLA PERIZIA

La perizia del consulente tecnico si divide in sette punti:

- 1 Descrizione dell'immobile
- 2 Considerazioni di carattere urbanistico/edilizio
- 3 Titolo attestante la proprietà
- 4 Individuazione catastale
- 5 Consistenza e superfici
- 6 Criterio di valutazione adottato
- 7 Conclusioni

### 1- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare conosciuto come "Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere" sorge lungo la riva destra del fiume Adige ad est del centro e della linea ferroviaria che collega Adria a Piove di Sacco.

La struttura compositiva della Cittadella è formata da edifici sorti in varie epoche tra loro, molto spesso, incoerenti dal punto di vista architettonico



*Handwritten signature of Marco Pagani*

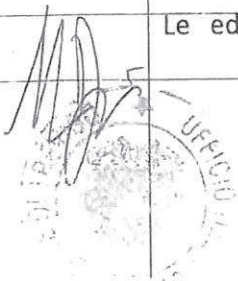


e costruttivo. Dalle poche note storiche ritrovate, il complesso ospedaliero è sorto alla fine dell'800 dopo l'alluvione dell'Adige che interessò le zone di Cavarzere e del Polesine; di tale epoca rimane, con ogni probabilità il blocco individuato con la lettera "D" nelle allegate planimetrie. Solo nel decennio 1960-1970, il compendio ospedaliero ha avuto un sensibile incremento con la realizzazione di quello che viene definito il monoblocco (individuato con la lettera "B").

La zona dove insiste il complesso immobiliare, è ubicata presso l'argine del fiume Adige e dista circa 1 km dal centro comunale di Cavarzere, che è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 85 e dalla viabilità comunale di via Nazzario Sauro. Il complesso immobiliare sorge su un'area pianeggiante compresa tra la Strada Provinciale 85 a nord-est e la linea ferroviaria Adria-Mestre a sud-ovest. L'area è completamente recintata e tutti gli immobili sono raggiungibili attraverso la viabilità interna completamente asfaltata e in discreto stato manutentivo. Il complesso è accessibile da via Nazzario Sauro attraverso la portineria (fabbricato A) e da un cancello carraio collocato sul lato est della proprietà lungo la S.P. 85. Tra i diversi fabbricati del complesso e sul fronte di via Nazzario Sauro, sono presenti aree a verde sistemate a prato e con piantumazioni di un certo pregio. L'immobile da periziare è l'ex complesso ospedaliero di Cavarzere, costituito da 15 fabbricati identificati da una lettera alfabetica per facilitarne l'individuazione nella planimetria allegata e nella tabella descrittiva.

#### 1.1 Stato di manutenzione e destinazione d'uso di ogni blocco

Le edificazioni, sorte appunto in epoche diverse, insistono su una





superficie fondiaria di complessivi mq 23.490 e sono così di seguito

identificate e descritte:

blocco "A" portineria.

Rappresenta l'ingresso – portineria dell'ex complesso ospedaliero di Cavarzere. È costituito da due corpi di fabbrica laterali uniti centralmente da un portico passante con una struttura portante in pilastri e soletta piana in calcestruzzo armato. I due corpi laterali, ad un unico piano fuori terra, misurano in pianta m 6 x 6 e sono realizzati in muratura portante in mattoni di cotto intonacati a civile con soletta piana di copertura in calcestruzzo. Le pavimentazioni interne sono in klinker e i rivestimenti perimetrali dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in parte in legno massello con avvolgibili in pvc e legno. Attualmente è utilizzata solamente la porzione di sinistra come servizio di portineria della Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l.

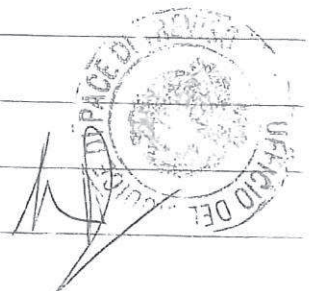
blocco "B" pronto soccorso, riabilitazione e porzione dismessa.

L'edificio B è stato edificato per la maggior parte negli anni '60, una parte dello stesso (chirurgia) risale invece ad un'età ancora precedente.

L'edificio risulta suddiviso nei seguenti blocchi strutturali:

blocco B-destro: inscritto in un rettangolo di dimensioni 18 m x 17 m e costituito da tre orizzontamenti fuori terra e copertura a falda. Questo blocco contiene il vano scala che permette l'accesso ai diversi piani dell'edificio;

blocco B- (ex radiologia + blocco centrale), uniti tra loro come evidenziato in planimetria: inscritti in un rettangolo di dimensioni 57 m x 18 m a tre orizzontamenti fuori terra e copertura a falda;





blocco B- (ex chirurgia: inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 29,0 m x 16,2 costituito da due orizzontamenti fuori terra e copertura a falda.

blocco B-sinistro: inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 16,8 m x 19,6 m e costituito da due orizzontamenti fuori terra

Il blocco B-radiologia è a sua volta diviso dal blocco D di età precedente.

L'edificio è attualmente utilizzato il solo piano terra, in parte destinato al servizio autoambulanze "118" e per la maggior parte come ambulatori di fisioterapia e palestre per il recupero e rieducazione funzionale, ambulatori dei medici di base, uffici distretto sanitario e punto prelievi.

Il piano primo e secondo dell'edificio B, un tempo utilizzati per le degenze dei reparti ospedalieri, attualmente sono dismessi.

L'edificio è composto da fondazioni di tipo superficiale, elevazioni in muratura mentre localmente siano talvolta disposti pilastri in c.a. a sostegno di solai e travi in c.a.

I muri dei blocchi edificati negli anni '60 (destra, radiologia + centrale, sinistra) sono di spessore 30 cm e realizzati con bimattoni, mentre i muri della chirurgia sono in muratura piena a due teste. Tutte le murature sono rifinite a intonaco a civile. I solai sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura perimetrale e di spina. Localmente in prossimità alle aperture sono disposte travi e pilastri in c.a. Il tetto è a falde con orditura a padiglione e mantellata in coppi e, nei corpi di fabbrica più recenti, la copertura è costituita da una soletta piana impermeabilizzata con guaina bituminosa granigliata. La copertura del terrazzo del piano terra prospiciente gli uffici della Direzione sono in lastre di eternit.

Gli infissi esterni sono in profili di alluminio con vetrocamera e avvolgibili





in pvc (fronte principale) in legno con vetro semplice e avvolgibile pvc sul fronte opposto. Le pavimentazioni interne sono del tipo resiliente in quadrotti di linoleum o piastrelle in klinker. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il piano primo e secondo dell'edificio, sono in cattivo stato manutentivo e di conservazione. Il piano terra dell'immobile dove sono collocati gli ambulatori, è in buono stato di conservazione anche perché regolarmente manutentato.

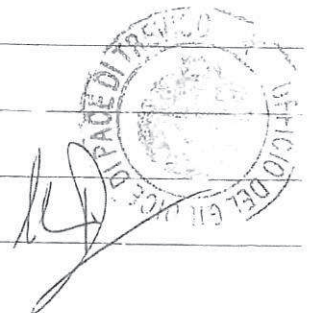
blocco "C" psichiatria

L'attuale conformazione dell'edificio C deriva da un ampliamento realizzato negli anni '60, di un corpo centrale risalente ad un'età ancora precedente. Il collegamento tra l'edificio C ed il blocco B, è stato realizzato a livello del piano primo, mediante un tunnel coperto che presenta evidenti fessurazioni. Le fondazioni sono di tipo superficiale, la struttura verticale è in muratura, mentre localmente sono disposti pilastri in c.a. a sostegno di solai e travi di collegamento e portanti in c.a.

I muri dei blocchi edificati negli anni '60 sono di spessore 25 cm e realizzati con blocchi in laterizio, mentre le murature della zona centrale più vecchia sono in mattoni pieni a due teste. I solai sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura perimetrale e di spina.

Si è rilevata/ipotizzata la presenza dei cordoli sia al livello del piano primo, che in copertura per le zone dell'ampliamento realizzato negli anni '60. In queste zone entrambi gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Per la parte centrale del fabbricato invece non si è rilevata la presenza del cordolo a livello del piano primo, mentre se ne è rilevata la presenza per una porzione di fabbricato a livello della copertura (per la zona centrale





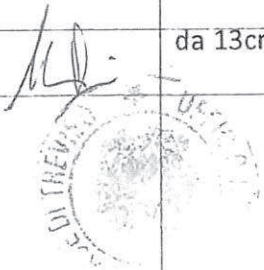
del fabbricato la copertura è lignea con moraletti e tavelline in cotto).

Attualmente l'edificio è utilizzato dalla Comunità Terapeutica Riabilitativa Protetta "La Primula" che è una struttura residenziale tipo Sanitario, destinata ad interventi terapeutici-riabilitativi continuativi e prolungati, per patologie nell'ambito della Salute Mentale. La Comunità utilizza tutto il piano terra e circa metà del piano primo, mentre l'altra metà del piano è in disuso. La porzione di edificio utilizzata dalla C.T.R.P., è in uno stato di generale conservazione buono, recentemente adeguato stante la necessità di garantire alle persone ospitate, un ambiente confortevole di tipo familiare. Da quanto è stato possibile rilevare, gli elementi di finitura sono di buona qualità, le pavimentazioni interne sono in quadrotti di linoleum, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti divisorie e perimetrali sono in mattoni/tavelle di cotto intonacate al civile e tinteggiate. Al piano terra, gli infissi esterni sono alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc, al piano primo sono in legno con vetro semplice a avvolgibili in pvc. La porzione in disuso del primo piano ha le stesse caratteristiche di finitura, ma gli arredi fissi sono in pessimo stato di conservazione.

blocco "D" distretto e archivio distretto

La data di costruzione dell'edificio D è stata stimata tra gli anni '30 e '40.

Il collegamento con il blocco B radiologia + blocco centrale è stato edificato invece negli anni '60. Le fondazioni sono di tipo superficiale, nastriforme in laterizio pieno. La struttura verticale in muratura in mattoni pieni. Le murature perimetrali sono costituite da due paramenti staccati da 13cm circa con intercapedine interna di spessore 12 cm circa (spessore





intercapedine variabile). I solai sono in legno con cappa in calcestruzzo priva di armatura o con armatura inefficace. La copertura in legno non presenta incatenamenti visibili che non permettono di considerare alcuna rigidità dell'impalcato. Le falde del tetto sono parzialmente incurvate e gli abbaini in copertura sono in rovina tanto da consentire l'ingresso ai volatili che peggiorano sensibilmente il già precario stato di conservazione dell'immobile.

L'edificio ospitava il Distretto Sanitario e l'archivio, attualmente è dismesso e lo stato di conservazione precario. Gli elementi distintivi dell'edificio sono rappresentati dall'ampio scalone centrale con ringhiera lavorata in ghisa, dalla pavimentazione del piano terra (piastrelle esagonali in klinker con inserti colorati) e dalle facciate esterne, dove l'ordine delle forometrie è regolare e con elementi caratteristici come le finestre a tutto sesto ed il parapetto traforato in pietra. Le finestre sono state manomesse nel tempo, eliminando gli stipiti, i davanzali e gli archivolti in rilievo, per l'inserimento a filo esterno, di controinfissi o scuri in alluminio anodizzato. Lo stato di conservazione del piano primo e condizioni manutentive sono pessime, con infissi, arredi fissi (bagni) e controsoffitti parzialmente divelti.

blocco "E" poliambulatori e blocco "F" mensa cucine

Il blocco E è stato edificato per la maggior parte negli anni '80 assieme al blocco F. Tali blocchi sono costituiti da un nucleo scale/ascensore in cemento armato e da un telaio metallico controventato in una sola direzione.

Le fondazioni sono a cassone con platea sottostante. La tipologia delle





strutture in elevazione prevede che il controventamento alle azioni orizzontali sia affidato al nucleo in c.a. e ai controventi di parete del telaio metallico. I solai del telaio in acciaio sono in lamiera grecata e appoggiano su travi metalliche. Le fondazioni dell'edificio sono interrato e costituite da un cassone in cemento armato. Il cassone è composto da una platea di 50 cm spessore, da pareti perimetrali in c.a. di spessore pari a 45 cm, e pareti interne di spessore pari a 30 cm.

In corrispondenza dell'attacco dei pilastri in acciaio alle pareti è presente un ispessimento delle stesse. Viene realizzato in questo modo un pilastro interno alle pareti in c.a. di sezione quadrata 60 x 60 cm.

L'edificio fuori terra si articola su tre livelli ed è costituito da un telaio in acciaio controventato da un vano scale/ascensore in c.a. presente sul lato ovest e da controventi metallici in acciaio di parete presenti sul lato est. Il vano scale in c.a. prosegue oltre il solaio di copertura per l'accesso alla copertura ed eseguire gli interventi manutentivi degli impianti (elettrico e di climatizzazione). È presente inoltre ad ogni livello un sistema di controvento di piano. La copertura è piana impermeabilizzata con guaina bituminosa protetta in superficie da piastre in ghiaio lavato. Il telaio metallico è chiuso verso l'esterno mediante pannelli di tamponamento in cemento armato ancorati alle travi di bordo; i pannelli presentano in alcuni punti fessurazioni dovute alla carbonatazione del calcestruzzo con conseguente disgregazione del copriferro e l'esposizione dei ferri d'armatura.

Il fabbricato è attualmente locato alla società CSSC (Cittadella Socio Sanitaria di Cavarzere S.r.l.) che ne occupa il piano terra (ambulatorio





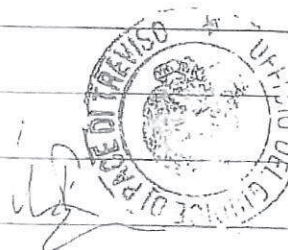
polispecialistico) e il secondo piano del monoblocco con ambulatori e sala chirurgica. Il piano primo ospita il distretto sanitario ULSS3 (vaccinazioni, visite medico/legali, commissione patenti, ecc.).

Il piano terra del blocco E è composto da un'ampia sala d'attesa collocata in posizione centrale e gli ambulatori specialistiche disposti lateralmente sui lati lunghi dell'edificio. Il pavimento della sala d'attesa è realizzato in piastre di pietra d'Istria, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Le pareti divisorie sono costruite in lastre di cartongesso, il controsoffitto è realizzato in pannelli rigidi da cm 60x60 di gesso rivestito, posati su una struttura metallica di supporto con pendinature fissate a soffitto. Gli infissi esterni sono in profili metallici preverniciati con vetro camera, che in alcuni punti di saldatura o nei coprifili sono ossidati. Le porte interne sono tamburate e rifinite con laminato plastico melaminico liscio. Le partizioni interne del piano primo e secondo, sono realizzate in lastre di cartongesso e con dislocazione diversa a seconda delle necessità logistiche dei singoli ambulatori di diagnostica.

Le caratteristiche di finitura variano, rispetto al piano terra, solamente per la pavimentazione che è stata realizzata, su entrambi i piani, con quadrotti di linoleum.

Il piano terra del blocco F è attualmente utilizzato come cucina per la preparazione dei pasti per la ULSS3 e per la casa di riposo comunale.

L'edificio articolato su due livelli fuori terra, ha le stesse caratteristiche costruttive del blocco E; le finiture interne variano nelle pavimentazioni che sono state realizzate per le reali esigenze igienico - funzionali dell'attività di ristorazione. La pavimentazione dell'area cucina è realizzata





in calcestruzzo con resinatura superficiale antiolio e antiscivolo, gli altri locali di servizio sono pavimentati in klinker e rivestiti con piastrelle in ceramica. Il piano primo del blocco F è inutilizzato (non accessibile in fase di sopralluogo).

blocco "G" archivi e autorimesse

Si tratta di un edificio fatiscente ad un unico livello fuori terra, anticamente utilizzato come autorimessa. Le murature perimetrali sono realizzate in mattoni pieni a due teste e poggiano su fondazioni superficiali, nastriformi in sempre in laterizio pieno. Il tetto è a due falde con orditura in legno e manto di copertura in lastre di eternit. Le pareti sono rifinite ad intonaco a civile e gli infissi esterni sono in legno (finestre) e metallo (portoni e porte). La pavimentazione è in piastrelle di klinker e i rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. Come si evince dalla documentazione fotografica, l'immobile versa in totale stato di abbandono, con evidenti lesioni nelle murature portanti e nella struttura di copertura. Risulta altresì penalizzante la copertura in eternit, che dovrà essere rimossa per la messa in sicurezza o demolizione del fabbricato, con ulteriore aggravio dei costi per lo smaltimento delle lastre.

blocco "H" chiesa

Si tratta della chiesetta con annessa sacrestia del complesso ospedaliero di Cavarzere, realizzata probabilmente nei primi anni '60. La facciata a capanna sporge dal colmo della copertura ed il fronte è valorizzato dal portale con arco a tutto sesto leggermente rientrante e dalla trifora posta sopra la porta d'ingresso. L'edificio ad un'unica navata, interrotta in mezzera da un'ampia arcata a ridurre la campata delle travi della





copertura. Il tetto è a due falde e il manto copertura in coppi.

La chiesa è attualmente inutilizzata e la mancanza di interventi manutentivi ha compromesso seriamente lo stato di tenuta della copertura viste le infiltrazioni in corrispondenza degli angoli interni e sul timpano della facciata. A livello del pavimento, l'umidità ascendente nel corso del tempo ha intaccato progressivamente le murature, manifestandosi in superficie attraverso macchie, scrostamenti, decolorazioni della pittura, efflorescenze saline anche sulla pavimentazione.

#### blocco "I" archivi

Nel complesso ospedaliero di Cavarzere, l'edificio ospitava il reparto maternità. L'edificio è formato da due corpi di fabbrica strutturalmente distinti, sia per l'epoca di costruzione che per i materiali utilizzati e la tipologia realizzativa. L'edificio posto a sud edificato probabilmente negli anni '50, è formato da più blocchi con linee di gronda e di colmo a quote diverse. Il tetto è a due falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi. Le fondazioni sono di tipo superficiale, nastroforme in laterizio pieno e la struttura verticale in muratura in mattoni pieni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili sempre in legno. Le pavimentazioni interne sono in klinker e i rivestimenti in piastrelle smaltate. Gli arredi fissi interni sono stati in parte rimossi.

L'edificio posto ad ovest è di costruzione più recente ed è del tipo prefabbricato con struttura portante costituita da un telaio metallico (piedritti e capriate) vincolato su uno zoccolo di fondazione sopraelevato di circa 50 cm. Il tetto è a due falde con copertura in lastre di eternit. I





tamponamenti perimetrali sono in pannelli di eraclit intonacato e gli infissi in profili metallici con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Le pareti divisorie sono realizzate in pannelli di eraclit rivestiti con materiale plastico e il controsoffitto in doghe metalliche. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di klinker. L'edificio è attualmente dismesso e da come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile versa in totale stato di abbandono, con evidenti lesioni nelle murature portanti e nella struttura di copertura, che ne compromettono seriamente il recupero. Risulta altresì penalizzante la copertura in eternit del blocco più recente, che dovrà essere rimossa per la messa in sicurezza o demolizione del fabbricato, con ulteriore aggravio dei costi per lo smaltimento delle lastre.

#### blocco "L" Avis e magazzini

L'attuale conformazione dell'edificio deriva da successivi ampliamenti e modifiche di un fabbricato risalente ad un'età ancora precedente (anni '60). Il fabbricato "storico" è un edificio in linea articolato su due blocchi: il blocco a sud, ad un unico livello fuori terra e il blocco nord a due piani fuori terra. Il tetto del blocco sud è a due falde con struttura portante in legno a vista (capriata, travi e murali) a sostegno delle pianelle e dei coppi di copertura.

Il blocco nord presenta una copertura a falde inclinate con una struttura mista in latero cemento (travi "Varesi", tavelloni, e manto in coppi). Le fondazioni sono di tipo superficiale, la struttura verticale è in muratura di spessore 25 cm e realizzati con blocchi in laterizio, mentre le murature della zona centrale più vecchia sono in mattoni pieni a due teste. I solai





sono in latero-cemento e poggiano sulla muratura perimetrale e di spina.

Si è rilevata/ipotizzata la presenza dei cordoli sia al livello del piano primo, che in copertura per le zone dell'ampliamento realizzato negli anni '60. In queste zone entrambi gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

La parte ovest del fabbricato è stata realizzata in epoca successiva e l'intervento ha compreso anche la chiusura del vano scala esterno, per permettere l'utilizzo autonomo del piano terra e del piano primo.

Attualmente il piano terra dell'edificio è occupato dalla sede AVIS di Cavarzere, mentre il piano primo è in disuso (ex archivio ULSS).

La porzione di edificio utilizzata dalla Sezione AVIS di Cavarzere, è in uno stato di generale conservazione buono, anche se in alcune parti la vetustà degli elementi fissi d'arredo è facilmente rilevabile. Le pareti sono rifinite ad intonaco a civile e gli infissi esterni sono in legno (finestre) con avvolgibili in pvc e metallo (portoni e porte). La pavimentazione è in marmette klinker (piano terra) e marmette di graniglia (piano primo) e i rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica.

#### blocco "M" servizi e archivi

Si tratta di un edificio in disuso a tre livelli fuori terra, precedentemente utilizzato al piano terra come lavanderia e falegnameria. Le murature perimetrali sono realizzate in mattoni pieni a due teste e poggiano su fondazioni superficiali, nastroformi in sempre in laterizio pieno. Il tetto è a terrazzo piano costituito da un solaio in latero cemento, impermeabilizzato con guaina bituminosa ardesiata, evidentemente in cattivo stato di conservazione, viste le abbondanti infiltrazione nell'intradosso del solaio sottostante. Il terrazzo è praticabile e protetto



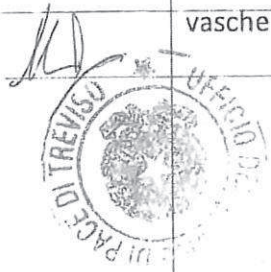


perimetralmente da una ringhiera in ferro. Le pareti sono rifinite ad intonaco a civile e gli infissi esterni sono in legno (finestre) e metallo (portoni e porte). La pavimentazione è in marmette di graniglia (piano terra) e klinker (piano primo) e i rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica. L'edificio è attualmente dismesso e da come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile versa in totale stato di abbandono, con evidenti lesioni nelle murature portanti e nella struttura di copertura, che ne compromettono seriamente il recupero. Risulta altresì penalizzante la copertura in eternit del blocco ad un unico piano (lato sud), che dovrà essere rimossa per la messa in sicurezza o demolizione del fabbricato, con ulteriore aggravio dei costi per lo smaltimento delle lastre.

blocco "N" centrali tecnologiche

L'edificio contraddistinto con la lettera N è il fabbricato che contiene le centrali tecnologiche e il locale officina del reparto di manutenzione dell'intero complesso immobiliare. È un edificio di recente costruzione ad un unico livello fuori terra, edificato con una struttura intelaiata in c.a. e copertura inclinata realizzata con solaio a lastra tipo "predalles" impermeabilizzata all'estradosso, con guaine bituminose ardesiate. Le murature perimetrali di tamponamento e divisorie sono in mattoni di cotto intonacate a civile; le pavimentazioni sono di clinker ed i servizi nel reparto officina in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati in profili metallici con specchiature in lamiera e vetro retinato. Sul retro del fabbricato sono state realizzate le vasche per la riserva d'acqua e la cisterna del gasolio.





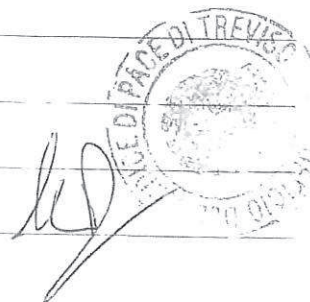
Lo stato di conservazione è buono, anche se a livello delle murature si intravedono alcune fessurazioni (forse imputabili alle vibrazioni prodotte dai macchinari degli impianti) e distacchi di intonaci per qualche infiltrazione proveniente dalla copertura.

blocco "O" ex obitorio ora dismesso

Trattasi di un piccolo edificio (attualmente in disuso) utilizzato come obitorio e ambulatorio autopsie nell'ex complesso ospedaliero di Cavarzere.

È un fabbricato realizzato in muratura portante in mattoni di cotto intonacata a civile, con un corpo centrale emergente (camera ardente) e due sale laterali utilizzate per le autopsie. La copertura è a due falde con mantellata in coppi. Lateralmente all'edificio sono stati realizzati, sul lato nord, i servizi igienici (muratura di tamponamento in cotto e copertura piana in c.a.) e sul lato sud, un più ampio locale ad uso deposito con una copertura in lastre di eternit. La pavimentazione è in marmette di klinker e i rivestimenti alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'abbandono del fabbricato ha peggiorato lo stato generale di conservazione e si evidenziano distacchi negli intonaci, causa l'umidità ascendente nel corso del tempo ha intaccato progressivamente le murature, manifestandosi in superficie attraverso macchie, scrostamenti, decolorazioni della pittura, efflorescenze saline anche sulla pavimentazione. Risulta altresì penalizzante la copertura in eternit del deposito, che dovrà essere rimossa per la messa in sicurezza o demolizione del fabbricato, con ulteriore aggravio dei costi per lo smaltimento delle lastre.





Blocco P

Trattasi di piccoli corpi di fabbrica attualmente dismessi, utilizzati durante l'attività ospedaliera come depositi e ripostigli o per la gestione dei rifiuti (inceneritore). Le tipologie costruttive sono diverse e variano dalle strutture in muratura intonacata, a setti e solette in calcestruzzo (inceneritore), a baracche in pannelli prefabbricati, reti e lamiera metalliche. Alcuni edifici presentano copertura a falda con manto in coppi, altre in lastre di eternit e indicati in planimetria con la lettera PE. Gli edifici in muratura hanno gli infissi esterni in legno (finestre) e in lamiera di ferro per le porte e i portoni.

Lo stato di conservazione è pessimo e il loro recupero assai improbabile. Risulta altresì penalizzante la copertura in eternit di alcuni fabbricati, che dovrà essere rimossa per la messa in sicurezza o demolizione degli stessi, con ulteriore aggravio dei costi per lo smaltimento delle lastre.

Blocco Q

L'edificio in esame è corpo autonomo nell'ex complesso ospedaliero di Cavarzere. Attualmente è in uso all' Azienda Sanitaria ULSS 3 e ospita il Consultorio Familiare – Servizio per l'Età Evolutiva e Ambulatori. L'edificio, con accesso autonomo da via Nazzario Sauro, è stato recentemente sottoposto ad una manutenzione straordinaria per migliorare l'aspetto ricettivo della struttura. L'edificio ha una pianta rettangolare e si articola in un unico piano fuori terra; il tetto ha un'orditura a padiglione realizzata sul solaio in latero cemento con paretine di pendenza, tavelloni e manto di copertura in coppi. Le murature perimetrali sono in cotto intonacate a civile e tinteggiate e le partiture interne, sono realizzate con pareti in





cartongesso rasate e tinteggiate. Da quanto è stato possibile rilevare, gli elementi di finitura sono di buona qualità, le pavimentazioni interne sono in quadrotti di linoleum, i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono pvc con vetro camera e oscuri a persiana in profili di alluminio. Lo stato di conservazione è buono.

#### Terreno Agricolo.

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo, completamente pianeggiante e posto sul vertice sud della proprietà. Al Catasto Terreni il terreno è individuato al Foglio 36 mappale 128 del Comune di Cavarzere con una superficie di 8.660 mq e censito come "Orto Irriguo". La tecnica agronomica praticata sul fondo agricolo è attualmente a seminativo in rotazione.

## **2 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO/EDILIZIO**

Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con DGR n.1137 del 23.3.2010

I Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP), previsti dalla L.R. 11/2004, sono gli strumenti di pianificazione che delincono gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale, con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche ed ambientali.

*Ambito oggetto della presente perizia*

Il Piano provinciale individua l'ambito di stima come polo di rango sovracomunale da rinforzare (insieme ai poli di Dolo, Noale e Jesolo). Per



questi poli il PTCP (vedi Tav. 1 estratto 1.1) individua l'obiettivo di coordinare le previsioni relative alle seguenti funzioni: sport e tempo libero, educazione e formazione e servizi generali e gestione del territorio.

*Contesto*

Prevista a circa 500 m ad est una ipotesi progettuale di connessione viaria "Nuova Romea Commerciale" per sgravare i centri urbani dal traffico di attraversamento. Il percorso viene abbinato alla realizzazione di un passante verde che ha come obiettivo la realizzazione di aree boscate di mitigazione al fine di favorire la tollerabilità dell'infrastruttura.

Piano Di Assetto Del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza dei servizi del 26/01/2010

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), come definito dall'articolo 13 della legge regionale 11 del 2004, (Tav. 1 estratto 1.2) fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed è redatto, dai Comuni, sulla base di previsioni decennali.

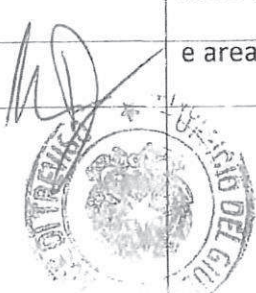
*ZONIZZAZIONE*

*Ambito di stima*

Il piano indica l'ambito come urbanizzazione consolidata e nel dettaglio zona a "servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza" in quanto area e complesso pubblico per la localizzazione di servizi ed attrezzature di interesse comune di particolare significato sociale e rilevante interesse pubblico da potenziare.

*Contesto*

Aree caratterizzate da urbanizzazione consolidata lungo le arterie stradali e area di possibile sviluppo insediativo a nord.





VINCOLI

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4 ai sensi dell'OPCM 3274/2003, OPCM 3519/2006.

*Ambito di stima*

Si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

In base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" l'ambito è individuato come "area idonea" alla costruzione.

*Contesto*

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle zone di tutela previste dall'articolo 41, co.1, lettera g), della LR n.11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni. Come proposta dal PTCIP viene riproposta come infrastruttura di maggior rilevanza la Nuova Romea Commerciale.

Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera C.C. n°74 del 11.12.2014

Il Piano degli Interventi (PI) come definito dall'articolo 17 della legge regionale 11 del 2004 di riforma urbanistica (Tav. 1 estratto 1.3), è lo strumento operativo che deve rapportarsi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

ZONIZZAZIONE

*Ambito di stima*

Il complesso della cittadella socio-sanitaria è un'area di interesse pubblico





destinata a servizi. A seconda della sua specifica destinazione funzionale è stata individuato dal Piano come Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "F2 - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune".

In dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature religiose e di culto, unità sanitarie ed ambulatori, centri sociali e culturali, biblioteche, attrezzature tecnologiche, attrezzature per la protezione civile, l'amministrazione ed i pubblici servizi.

*Contesto*

La zona F2 priva di edificazione (margine sud) interessa una porzione di territorio non in proprietà dell'Ulss. Poi oltre alle aree a prevalente destinazione agricola vi è la presenza di 3 diversi tessuti insediativi di tipo residenziale in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche degli stessi.

. Tessuto consolidato R2 È il tessuto delle aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale, comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dai tessuti storici (R1), per i quali il PI prevede l'edificazione dei lotti ancora liberi e l'ampliamento, la ristrutturazione o la sostituzione degli edifici esistenti;





. Tessuto consolidato recente R3 (superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non sia inferiore a 0,5 m3/m2). In queste zone il PI si attua generalmente attraverso IED, nel rispetto dei contenuti prescrittivi e indicativi delle presenti norme, degli allegati alle NTO e del REC;

. Tessuto residenziale diffuso R5 aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali esterni al perimetro dei centri urbani, che sono collocati all'interno dei sottosistemi ambientali individuati del Piano dell'assetto del territorio. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. In queste zone il Piano degli interventi si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto delle presenti norme, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole di PI. Nella progettazione deve essere considerata l'intera area di proprietà alla data di adozione del Piano degli Interventi. In dette aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie), uffici pubblici e privati, attività commerciali secondo le modalità e i limiti previste dal vigente Regolamento sul commercio, attrezzature pubbliche e servizi sociali, strutture turistiche e ricettive di cui alla LR n.33/2002, pubblici esercizi e strutture ricreative, attività





artigianali (con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 150 mq), autorimesse ad uso pubblico, stazioni di servizio e distributori di carburanti, impianti sportivi privati a servizio della residenza, artigianato di servizio. Sono ammesse, salvo diverse indicazioni per i diversi tessuti, destinazioni diverse dal residenziale nella misura non superiore al 35% del volume complessivo concesso.

#### VINCOLI

##### *Ambito di stima*

Presenza di immobili con vincolo monumentale in quanto di proprietà di enti pubblici da oltre 70 anni (articolo 4, comma 16, del decreto-legge n. 70 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 106 del 2011).

##### *Contesto*

All'esterno dell'ambito di proprietà si segnala la presenza di zone di tutela dai corsi d'acqua, fascia di rispetto ferroviario e Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004.

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Approvato con DPCM 21 novembre

#### 2013

Il territorio comunale di Cavarzere ricade all'interno di tre diversi bacini idrografici. Il bacino dell'Adige, il bacino del Brenta-Bacchiglione ed il Bacino del Fissero Tartaro Canalbianco rispettivamente gestiti dall'Autorità di Bacino del fiume Fissero Tartaro Canalbianco, dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (Tav. 1 estratto 1.4).





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00

agenzia entrate

80022058 00000C2F W008Y001  
00145598 05/04/2018 10:31:25  
4578-00088 F9154DB6183B7CDC  
IDENTIFICATIVO: 01170804550592

0 1-17 080455 059 2

Solo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione ha evidenziato alcune criticità nel bacino dell'Agno-Guà-Gorzone e ha perimetrato diverse zone caratterizzate da differenti gradi di pericolosità idraulica. Nel Comune di Cavarzere sono distinguibili aree a "pericolosità media" classificate P2 che non riguardano l'ambito di stima.

L.R. N. 14/2017 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo

La delimitazione delle cosiddette aree di urbanizzazione consolidata ai sensi della recente l.r. 14/17 conferma l'ambito in argomento come - residenza e servizi per la residenza (Tav. 1 estratto 1.5)

**3 - TITOLO ATTESTANTE LA PROPRIETÀ**

Per quanto riguarda la titolarità dei beni si allega alla presente perizia la visura catastale e le mappe afferenti alla proprietà.

Resta inteso che la presente perizia non attesta la legittimità urbanistico edilizia dei manufatti.

**4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il complesso risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Fg. 36 - mapp.125 cat. B/2 cl. U cons. 53.000 mc rcl € 90.328,43

Fg.37 - mapp.136

Fg. 37 - mapp.262 cat. B/2 cl. U cons. 620 mc rcl € 1.056,67

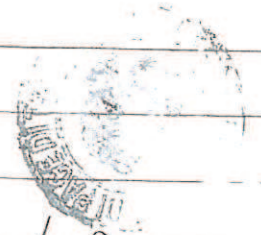
Fg.36 - mapp. 128 orto irr. Cl. U are 86 ca 60 R.D. € 154,97 R.A. € 58,14

Fg.37 - mapp. 232 semin. Cl. 3 are 14 ca 40 R.D. € 12,15 R.A. € 8,92

**5 - CONSISTENZA E SUPERFICI**

Si rinvia alle planimetrie allegate al presente documento

**6 - CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO**





### 6.1 - Premessa

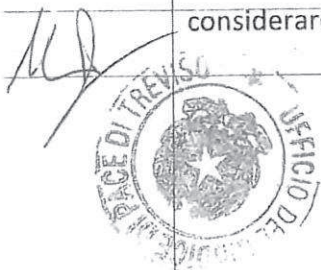
La stima di immobili a destinazione pubblica risulta complessa in quanto beni peculiari e di difficile raffronto con immobili che rientrano nel mercato privatistico. Inoltre, nel caso specifico, le strutture ospedaliere risultano ancor più di difficile stima in quanto complessi articolati, sorti in epoche diverse, con metodologie costruttive assai differenti tra loro, impianti molte volte vetusti e privi di manutenzione programmata. Fatte le dovute premesse il criterio di stima per la valutazione di un siffatto compendio immobiliare si ritiene possa essere comunque quello tradizionale basato su valori di mercato, attribuendo alle varie superfici un valore venale di base al quale applicare coefficienti correttivi sulla scorta di elementi di giudizio per lo più oggettivi che possano individuare il valore ritenuto congruo.

### 6.2 - Inquadramento

Il compendio ospedaliero è ubicato in una zona semi centrale di Cavarzere, in prossimità della fermata della linea ferroviaria Adria- Piove di Sacco a circa 500 ml. dalla piazza ove sorgono il Municipio e la chiesa Arcipretale di San Mauro. Ancorché separato dalla ferrovia e delimitato a nord dal corso del fiume Adige, l'ambito risulta servito dalle opere di urbanizzazione primaria e dalle maggiori strutture pubbliche di quartiere (scuole, servizi comunali, vigili del fuoco, supermercati, ecc.).

### 6.3 - Il valore unitario

Ai fini della determinazione del valore unitario da prendere come riferimento di base per la stima richiesta, il sottoscritto, ha deciso di considerare il compendio immobiliare in argomento assimilabile alla





destinazione residenziale. Infatti anche la programmazione pianificatoria comunale ha destinato questo contesto come a prevalenza destinazione residenziale. A questo valore di base verranno applicati i coefficienti correttivi che qui di seguito andremo ad elencare dando ad ognuno di essi un peso ponderale in percentuale.

#### 6.3.1 - Il valore di base

Per una corretta definizione del valore di base lo scrivente ha preso come riferimento i borsini di consueta applicazione per le stime in ambito giudiziario ed immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Comune di CAVARZERE, Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n. 1. Tipologia prevalente: Abitazioni civili,

Destinazione: Residenziale stato conservativo normale;

Valore di mercato = min. € **800,00/mq** max € **1.050,00/mq**

Borsinoimmobiliare.it

L'area rientra per gran parte nel perimetro del capoluogo e il valore per una abitazione civile a destinazione residenziale in buono stato di manutenzione è di € **799,00/mq**

Mercato Immobiliare - L'osservatorio immobiliare a Cavarzere

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (950 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 46% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 60% inferiore alla quotazione media provinciale (2.400 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 118). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. Il prezzo





degli appartamenti a Cavarzere non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra € 800,00/mq e € 1.100,0/mq

Sulla scorta delle quotazioni sopra riportate e tenuto conto delle considerazioni esposte possiamo sin d'ora assumere come valori medi di mercato di immobili residenziali di recente costruzione con uno stato manutentivo normale compresi tra € 800,00/mq ed € 1.000,00/mq.

#### 6.4 - Coefficienti correttivi / descrizione e attribuzione

Tenuto conto di quanto espresso al punto 6.3 dobbiamo innanzitutto individuare gli elementi, per lo più oggettivi, ai quali attribuire un coefficiente percentile che, moltiplicato per il valore medio individuato al punto precedente, fornisca un valore meno approssimativo e più congruo.

È altrettanto ovvio che trattandosi di un compendio immobiliare complesso formato da edifici tra loro sensibilmente diversi si rende necessario attribuire ad ogni immobile ovvero blocco un valore specifico e associare i coefficienti correttivi.

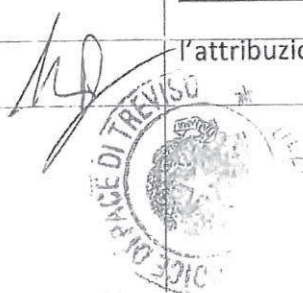
Partiamo dall'individuazione degli elementi che influiscono sul valore unitario dei fabbricati:

#### A - Grado di vetustà

l'epoca di costruzione del manufatto determina una diversa attribuzione del coefficiente in quanto le tecnologie costruttive e la normativa nazionale e regionale di riferimento è mutata nel tempo. Oltre a tutto ciò il coefficiente muta a seconda dello stato di conservazione riscontrato nelle visite di sopralluogo.

#### B - Presenza di vincoli di natura urbanistico/edilizia

l'attribuzione di un coefficiente riduttivo è stata assegnata ai fabbricati





vincolati ai sensi dell'art. 10. Beni culturali d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

C - Esposizione irraggiamento solare

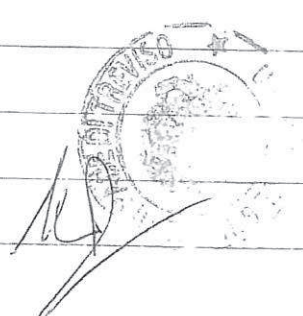
Dal punto di vista bioclimatico, per quanto riguarda il clima temperato italiano, l'orientamento preferibile per un edificio risulta essere quello posto sull'asse est-ovest, ovvero con la disposizione delle facciate principali a sud e a nord per l'ottimizzazione dei guadagni termici solari.

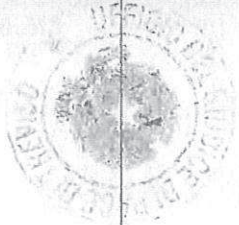
Tali concetti ancorché utilizzati nel tempo in maniera poco scientifica risultano essere criteri, ancor oggi validi, per una corretta progettazione e costruzione di fabbricati di qualsivoglia tipologia. Conseguentemente anche questo parametro influisce sensibilmente, a nostro avviso, sul valore del bene. Oltre a ciò dobbiamo considerare che la realizzazione di corpi di fabbrica in epoche successive ha contribuito, in alcuni casi, a peggiorare l'irraggiamento dei fabbricati preesistenti.

Pertanto sulla scorta di tale concetto sono stati declinati tre valori a seconda dell'esposizione del blocco e della eventuale interferenza, sempre rispetto all'irraggiamento, tra i manufatti.

D - Stato manutentivo/conservativo

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti (elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, montacarichi), ecc.





Classi:

Pessimo\_ il fabbricato presenta situazioni di totale degrado architettonico e strutturale, tale per cui, si renderebbe necessaria l'integrale sostituzione

Minimo \_ Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

Medio\_ Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione

E - Vulnerabilità sismica

Le seguenti sintetiche considerazioni nel complesso edilizio in esame, hanno lo scopo di attribuire coefficienti correttivi, da applicarsi nell'ambito di una valutazione economica delle singole unità immobiliari.

A livello strutturale si premette che la normativa sismica in vigore, è "aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni" (NTC 2018) DM 17 gennaio 2018, entrata in vigore il 22 marzo 2018. In particolare la nuova Normativa, tra l'altro, pone l'accento e apporta sostanziali correttivi al "CAPITOLO 8 EDIFICI ESISTENTI nel quale si stabiliscono i criteri generali per la valutazione, sicurezza e per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo degli interventi sulle costruzioni esistenti.

La valutazione della sicurezza di una struttura esistente è un





procedimento quantitativo volto a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla normativa. L'incremento del livello di sicurezza si persegue operando sulla concezione strutturale globale, con interventi, anche locali.

La valutazione della sicurezza deve permettere di stabilire se l'uso della costruzione possa continuare senza interventi, l'uso debba essere modificato (declassamento, cambio di destinazione e/o imposizioni di limitazioni e/o cautele nell'uso), sia necessario aumentare la sicurezza strutturale mediante interventi.

Deve essere effettuata la valutazione della sicurezza quando ricorra anche una delle seguenti situazioni:

- . riduzione della capacità resistente e deformativa della struttura o di alcune sue parti dovuta a significativo degrado e decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali, conseguenti anche a problemi in fondazione; danneggiamenti prodotti da azioni ambientali (sisma, vento, neve, temperatura), da azioni eccezionali o da situazioni di uso anomali;
- . provati errori gravi di progetto o costruzione;
- . cambi di destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore;
- . esecuzione di interventi non strutturali, quando essi interagiscono, anche solo in parte, con elementi aventi funzione strutturale e in modo consistente ne riducano la capacità e/o ne riducano la rigidità;





ogni qualvolta si eseguano gli interventi strutturali di cui al cap. 8.4 delle NTC 2018;

opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo, ove necessario al momento della costruzione, o in difformità alle norme tecniche vigenti al momento della costruzione.

Si individuano tre categorie di intervento (cap. 8.4 delle NTC 2018):

1. interventi di riparazione o locali: (cap.8.4.1) interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti;
2. interventi di miglioramento: (cap. 8.4.2) interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, senza necessariamente giungere a livelli di sicurezza fissati al cap. 8.4.3;
3. interventi di adeguamento: (cap. 8.4.3) interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente, conseguendo i livelli di sicurezza fissati al cap. 8.4.3;

Per quanto sopra descritto, si fa espresso riferimento al documento "Riepilogo verifiche di vulnerabilità sismica" a firma del Prof. Ing. Renato Vitaliani nel giugno 2016, effettuate sugli edifici identificati con le lettere B-C-D-E.

Le verifiche contenute nella relazione, per ogni fabbricato, confrontano le azioni di calcolo, le cui intensità sono dedotte da azioni semiprobabilistiche, con le resistenze degli elementi, valutate sulla base delle leggi costitutive dei singoli materiali, generalmente elasto-plastiche.

Le verifiche sismiche considerano la possibilità che la struttura venga interessata da un evento sismico di intensità maggiore rispetto a quello di





progetto. In particolare, secondo il DM 14.01.2008 (NTC2008) e il recente DM 17.01.2018 (NTC2018), per le verifiche allo Stato Limite ultimo di salvaguardia della Vita (SLV) e allo Stato Limite di Danno (SLO), la struttura viene calcolata per poter resistere rispettivamente a terremoti che hanno il 10% e il 63% di probabilità di essere superati almeno una volta nella vita di riferimento della costruzione (VR) con Vita di Riferimento (VR) = Vita Nominale (VN)\*coefficiente d'uso (Cu).

Per ciascun Stato Limite e relativa probabilità di eccedenza PVR nel periodo di riferimento VR, si ricava il periodo di ritorno TR del sisma e gli indicatori di rischio sismico, in termini di  $(TR/TR_{rif})^{0.41}$  e  $PGA/PGA_{rif}$ .

In riferimento alle verifiche di vulnerabilità sismica eseguite, se ne desume che nessuno degli edifici presi in considerazione, rispetta la normativa sismica vigente; per lo più trattasi di fabbricati con gravi carenze dal punto di vista statico e delle risposte sismiche.

Alla luce di quanto descritto nelle verifiche e delle proposte di intervento indicate dal Prof. Vitaliani sui vari blocchi, lo scrivente, fatte le opportune valutazioni e considerate le incidenze economiche delle opere strutturali rispetto ad un intervento di completa ristrutturazione ed adeguamento sismico, indica i coefficienti correttivi da applicarsi nel calcolo della valutazione economica:

blocco B = 0.80 - blocco C = 0.80 - blocco D = 0.75 - blocco E = 0.90 - blocco F = 0.90

Per i rimanenti blocchi A - G - H - I - L - M - N - O - P - Q, non si dispongono di valutazioni analitiche circa la vulnerabilità sismica dei fabbricati. È stata fatta una analisi di tipo visivo e qualitativo non approfondita. Per quanto





si è potuto constatare circa lo stato degli edifici, tenuto conto di una eventuale riconversione, si formulano i seguenti coefficienti:

blocco A = 0.75 - blocco G = 0.75 - blocco H = 0.80 - blocco I = 0.70 - blocco L = 0.70 - blocco M = 0.70 - blocco N = 0.90 - blocco O = 0.75 - blocco P = 0.70 - blocco Q = 0.90.

F - Impianti meccanici ed elettrici

Tenuto conto della complessità dell'intero compendio immobiliare e del tempo concesso per la redazione della presente perizia di stima, la valutazione sullo stato degli impianti meccanici ed elettrici si basa esclusivamente sulla visita effettuata negli spazi accessibili ove sono collocati gli impianti meccanici (caldaie e pompe), i quadri elettrici di distribuzione e l'infrastruttura a rete visibile durante le visite di sopralluogo. La valutazione rispetto ad ogni singolo edificio si basa in generale sulla qualità impiantistica riscontrata nelle centrali tecnologiche blocco N e da considerazioni sullo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo di ogni singolo blocco. Resta inteso che per gli edifici dismessi il coefficiente che verrà attribuito sarà molto basso tenuto conto anche del costo dell'eventuale smaltimento del materiale (es. tubazioni in eternit).

G - Costi a detrarre per la presenza di inquinanti

Dopo l'effettuazione dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza di coperture in eternit nei blocchi G, I (parziale), M (parziale) e P per una superficie presunta complessiva di mq 700. Il costo per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit è stato stimato in € 20 al mq, per cui si presume che la spesa totale sia pari ad € 14.000,00.





Sono presenti altresì manufatti identificati con la lettera P e N (parziale) ove risultano essere presenti inquinanti di vario tipo (gasolio, contenitori di gasolio, strutture/infrastrutture a rete con presenza di eternit) di difficile quantificazione analitica. Per tale motivo si presume un costo a corpo pari ad € 35.000,00.

#### 7 - CONCLUSIONI

Le valutazioni sopra riportate sono state fatte da, chi scrive, sulla base della presa visione degli edifici, dei relativi spazi scoperti e delle superfici pertinenziali, nonché degli infissi, delle partizioni interne e degli impianti dei ridetti edifici secondo quanto possibile visionare in sede di sopralluoghi effettuati in data 27 marzo 2018 nonché sulla base della documentazione fornita dall'Ente contestualmente al conferimento di incarico e la perizia statica a firma del Prof. Ing. Vitaliani.

Dopo tutte le considerazioni sopra esposte, la valutazione complessiva del valore venale del bene è stata dedotta applicando ai valori unitari indicati all'art. 6 punto 6.3.1, min. € 800,00/mq ed € 1.000,00/mq, ad ogni blocco con la relativa superficie e moltiplicando al valore, il cosiddetto coefficiente globale di riferimento. Quest'ultimo risulta dal prodotto di ogni singolo coefficiente attribuito, dallo scrivente, a seconda delle specifiche caratteristiche di ogni singolo blocco. Pertanto il dato che emerge dalla tabella che viene allegata alla presente perizia è di 4.750.105,56 € (euro quattromilionisettecentocinquantamilacentocinque,56)

Come abbiamo anticipato al capitolo precedente a questo valore va tolto il costo che si dovrà sostenere per eliminare gli inquinanti riscontrati nei sopralluoghi. Pertanto al valore sopraesposto va detratto il costo delle





bonifiche (eliminazione delle coperture in eternit e eliminazione serbatoi in superficie) che è stato stimato in complessivi € 49.000,00 (Euro quarantanovemila,00).

Si aggiunga invece il valore del terreno agricolo posto a sud del compendio che essendo residuale, secondo lo scrivente, non può che essere pari ad € 10/mq; quindi il suo valore complessivo è pari ad € 86.600,00 (Euro ottantaseimilaseicento,00).

In conclusione al valore complessivo iniziale pari ad € 4.750.105,56 tolto il costo della bonifica € 49.000,00 ed aggiunto il valore del terreno agricolo residuale di € 86.600,00 il valore da attribuire al compendio immobiliare oggetto della presente stima peritale è pari ad € 4.787.705,50 che approssimato portano ad € **4.785.000,00** (euro quattromilionisettecentoottantacinquemila,00).

Tanto il sottoscritto espone in adempimento dell'incarico ricevuto.

San Fior li 6 aprile 2018

arch. Marco Pagani



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

2518/1816

Oggi, il giorno 06 del mese di aprile dell'anno duemiladiciotto (06.04.2018), avanti al funzionario sottoscritto, avanti al funzionario sottoscritto, è personalmente comparso:

il sig. Marco Pagani nato il 03/12/1970 a Conegliano (TV) residente a



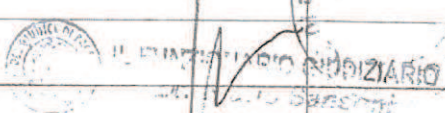
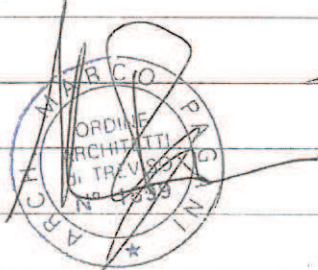
Conegliano (TV) in via-XXIV Maggio numero 50/a di professione Architetto  
 identificato a mezzo di Passaporto YA3073530 rilasciato da Questure dio  
 Treviso il 02 Marzo 2012 il quale presenta una perizia giurata, di immobili  
 ubicati nel Comune di Cavarzere (VE), su incarico ricevuto dall'ULSS3  
 Serenissima, ammonito il perito ai sensi di Legge, il comparente presta il  
 giuramento pronunciando la formula di rito: "giuro di aver bene e  
 fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi al solo scopo di far  
 conoscere ai Giudici la Verità".

La sopra estesa perizia consta di n. 35 facciate dattiloscritte, inizia con le  
 parole "STIMA SINTETICA ASSEVERATA" e termina con le parole "... Tanto  
 il sottoscritto espone in adempimento dell'incarico ricevuto." ed è firmata  
 dall'Architetto Marco Pagani.



LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

IL CONCELLIERE



*Handwritten signature*

**Pagina vuota**

**Pagina vuota**