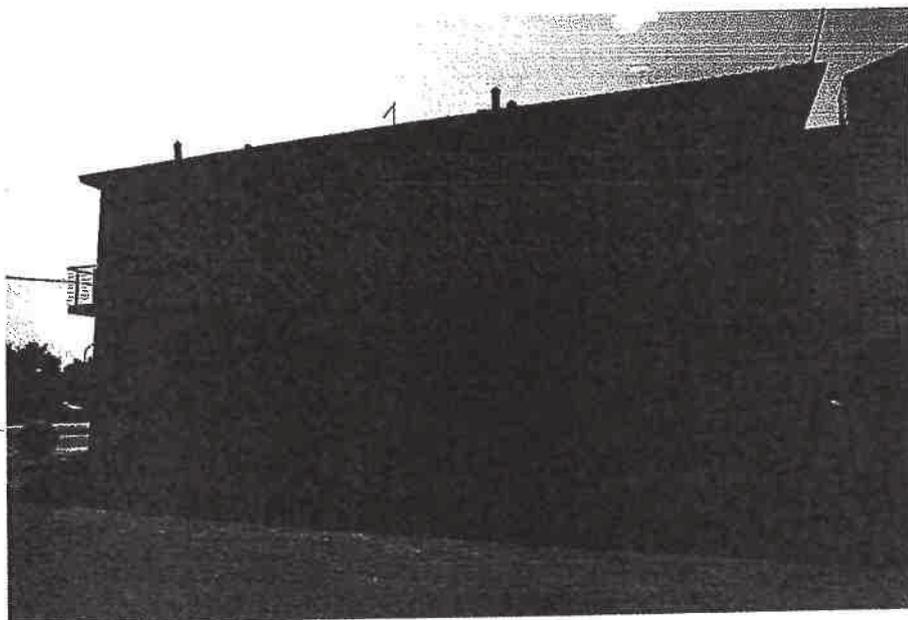


capitolo II. Negozio in via Padana a Mestre, loc. Malcontenta IVEI



1. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

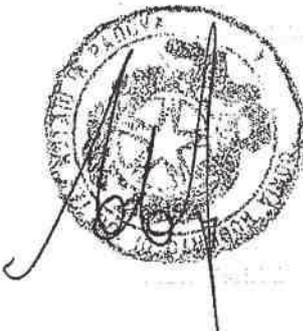
Foglio 187 | particella 264

sub 9 | Cat. D/8 | R. Euro 14.460,79 | via Padana n. 330 piano T-1

Intestazione:

nato a	C.F.	Proprietario per 1/2
del mappale 737 sub. 3		
nato a	C.F.	Proprietario per 2/3
del mappale 264 sub. 9		
nato a	C.F.	Proprietario
per 1/2 del mappale 737 sub. 3		
nato a	C.F.	Proprietario
per 1/3 del mappale 264 sub. 9		

Dati derivati da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736. (n. 179/2016).



ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architetto Bassini.it  
studio.bassini@pec.it

## 2. Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. E 3.2 – unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario, ed è individuata come attività produttiva da bloccare.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 40 e 37 delle vigenti N.T.A.

*Art. 40 - Edificabilità nelle zone agricole E2, E3.*

*40.1.1 Le zone E2 si suddividono in:*

*E2.1 - le aree a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo;*

*E2.3 - le aree con caratteristiche colturali simili alle E2.1, ma con esigenze di riqualificazione del paesaggio agrario.*

*40.1.2 Le zone E3 si suddividono in:*

*E3.1 - le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale;*

*E3.2 - le aree con caratteristiche colturali simili alla E3.1, ma con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario.*

## 3. Confini di proprietà

La particella 264 del foglio 187 del Catasto Terreni, Comune di Venezia / H, costituente il lotto edilizio stimato, confina:

a sud con la particella 55, stesso Comune e foglio;

ad est e a nord con la particella 737 stesso Comune e foglio;

ad ovest con le particelle 229, 228, 692 stesso Comune e foglio.

## 4. Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare

L'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di perizia è situato a Mestre in via Padana, località Malcontenta in una zona caratterizzata da un edificato prevalentemente a carattere residenziale e commerciale, periferico al centro cittadino.

Mestre è una località italiana di 88.265 abitanti della provincia di Venezia, sito in terraferma di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso.

La zona in cui è inserito il fabbricato si denota per la facilità di raggiungimento: l'uscita autostradale e la relativa strada di veloce scorrimento che la collega ad essa sono poste a pochi chilometri.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica a comporre un parallelepipedo che si sviluppa longitudinalmente fronte la strada statale SS 11 "Via Padana" e che costeggia il fiume "Naviglio del Brenta".

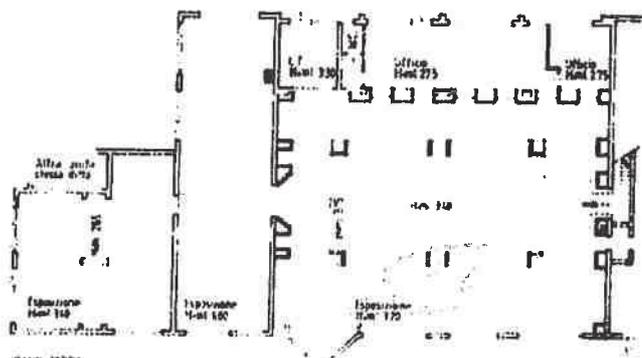
I fabbricati sono disposti su due piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e primo, abitazioni ai piani superiori ed un laboratorio al piano terra; i prospetti sono al piano primo intonacati e tinteggiati di colore bianco e rivestiti in lamiera per la parte del laboratorio, al piano terra intonacati di color grigio, i parapetti dei terrazzi sono realizzati con ringhiera metallica, la copertura a falde inclinate ha manto in tegole, la parte piana in guaina bituminosa e pannelli di lamiera ondulata.

Il complesso nell'insieme si presenta in discrete condizioni fisiche e di manutenzione anche se non di recente edificazione, si crede siano necessari alcuni lievi interventi di manutenzione.

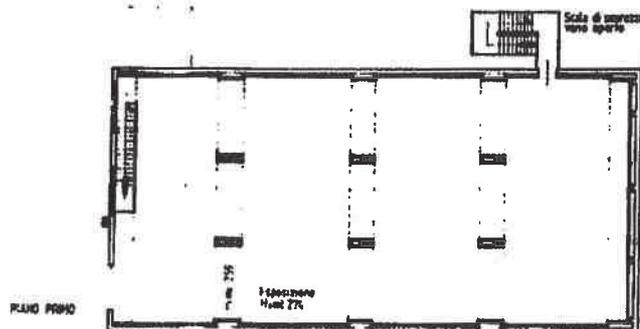
In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune macchie sui pannelli di cartongesso nella parte espositiva.

Dalle planimetrie catastali a disposizione il piano terra e il piano primo risultano composti, nella seguente sequenza spaziale: ampi locali destinati a spazio espositivo e ambientazioni con uffici e vani tecnici.

Si riporta di seguito un estratto della planimetria catastale del piano terra. Purtroppo si tratta di una rappresentazione grafica oramai datata i cui segni non sono facilmente leggibili.



Gli spazi espositivi sono dotati di ampie aperture nel lato sud (fronte strada) e presentano ampi spazi per l'esposizione delle merci del mobilio e relative ambientazioni. Le sale espositive possono riassumersi in tre differenti ambienti: due al piano al terra ed uno al piano primo, quest'ultimo dotato di una scala di sicurezza esterna, in gran parte inutilizzato.



21

Il piano primo, gode di minor altezza utile interna, circa ml 2.70, è raggiungibile da una scala interna di collegamento, si sviluppa in un unico ambiente con varie ambientazioni, le finiture interne sono meno curate rispetto a quanto realizzato al piano terra.

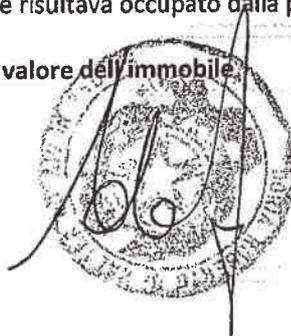
Lo spazio espositivo al piano terra è dotato di alcuni spazi di servizio come centrale termica ed uffici. Il complesso è dotato d un ampio parcheggio orientato ad est utilizzato anche per lo scarico e il carico del materiale dell'adiacente laboratorio e a sud lungo il fronte strada.

Nel complesso il bene si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### 5. Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietà.

#### 6. Consistenza e stima del valore dell'immobile



ARCHITETTO  
MAURO BASSINI  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettoebassini.it  
studio.bassini@pec.it

Le superfici sono state calcolate graficamente con l'ausilio di adeguati supporti informatici, utilizzando come base la planimetria catastale opportunamente adattata, senza effettuare alcun rilievo presso l'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire lievi variazioni rispetto a un rilievo reale con modifiche che dovrebbero comunque contenersi entro un'alea di tollerabilità con variazioni non significative nella valutazione complessiva dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

#### Considerazioni valutative

Il negozio è dotato di ampio parcheggio ai lati est e sud. Il lato corto dell'edificio, ha due vetrine esposte direttamente sul fronte della Strada Statale 11 e due ben visibili dal lato est.

Il negozio si sviluppa su due diversi corpi di fabbrica tra loro collegati:

- piano terra sud (fronte strada) fa parte dell'edificio che ospita al piano primo le due unità immobiliari residenziali precedentemente descritte con una superficie lorda di mq 225 circa e altezza circa ml 3.20, contiene alcune ambientazioni espositive;
- piano terra appartenente al blocco "edificio artigianale" che contiene l'ingresso principale al negozio dal lato est e quindi dal parcheggio, gli uffici, la sala mostra con diverse ambientazioni;
- piano primo, lato nord, in adiacenza al precedente, si raggiunge da una scala interna di collegamento posta tra la sala espositiva precedentemente descritta e il laboratorio artigianale al piano terra; si tratta dell'intero primo piano ricavato sopra il laboratorio artigianale, ha un'altezza di ml 2.70 circa, una superficie di mq 533 circa, è utilizzato come sala espositiva.

La zona di Malcontenta nella quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è di minor pregio commerciale rispetto alle altre zone che sorgono lungo la Riviera del Brenta.

A mio modesto avviso, la difficoltà di vendita di un bene immobile con una così ampia superficie commerciale espositiva, è rappresentato dalla difficoltà di reperire una attività commerciale che necessiti, in questo periodo di recessione, di così ampi spazi di vendita.

E' soprattutto da considerare che siamo a ridosso della SS309 lungo la quale sono inserite grandi attività di vendita come ad esempio Leroy Merlin, Metro, oppure importanti centri commerciali quale La Nave de Vero che polarizzano l'attenzione sugli acquisti di migliaia di persone con un bacino d'utenza che arriva a Padova.

E' quindi necessario ricercare un'attività di nicchia che potrebbe essere identica alla precedente o comunque che non goda di distribuzione a vasta scala.

Al fine di poter rendere commercialmente appetibile l'immobile oggetto di valutazione è indispensabile che vi sia un opportuno riscontro nel prezzo finale di realizzo.

Per completezza di informazione, si riportano alcuni valori di stima nel periodo attuale per "negozi" attribuiti alla zona di riferimento. E' da considerare comunque che i valori indicati

si possono considerare come numero di riferimento, si riferiscono a casi "tipici" e quindi vanno per il nostro caso opportunamente mediati in funzione delle effettive caratteristiche e dimensioni del bene da valutare.

**Agenzia delle Entrate:**

Comune di Venezia, zona Malcontenta, tipologia: negozi:  
stato conservativo: ottimo  
Valore minimo Euro/mq 1.300,00  
Valore massimo Euro/mq 1.700,00

**Borsino immobiliare**

Comune di Venezia, zona Malcontenta, negozi:  
2° fascia – ubicazione di minor pregio Euro/mq 1.169,00  
Fascia media - Euro/mq 1.349,00  
1° fascia – ubicazione di maggior pregio Euro/mq 1.529,00

Al fine di individuare il più corretto valore di realizzo degli immobili oggetto di valutazione per un effettivo riscontro sul mercato dei valori di stima ricercati, si è ritenuto doveroso ed indispensabile un confronto con tecnici e operatori del settore immobiliare operanti in zona, a tale scopo ci si è confrontati con:

**Giardini Immobiliare 2 S.r.l. - Sede**  
Piazza Marconi, 55 30039 Stra (VE) – Sig. Fabio Griggio

**New Planet**

Via Venezia 1 - Stra (Ve) – Sig. Massimo Michelotto

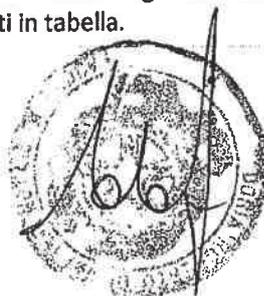
Sulla scorta dell'esperienza professionale maturata, delle informazioni reperite dagli operatori di mercato, opportunamente mediate con le effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione, si sono potuti individuare i più probabili valori di realizzo delle unità immobiliari che possano effettivamente avere un riscontro nella vendita con la metodologia e la tempistica previste dal piano.

Superficie		Tipologia		Valore unitario (Euro/mq)		Valore complessivo (Euro)					
187	264	9	negozio	T	654,77	1	654,77	650	425.600,50	426.000,00	
		9	negozio	1	654,77	1	654,77	450	294.646,50	294.000,00	
											720.000,00

**7. Conclusioni.**

Si è ritenuto opportuno differenziare i valori unitari di stima in funzione delle caratteristiche e del piano di appartenenza dei locali.

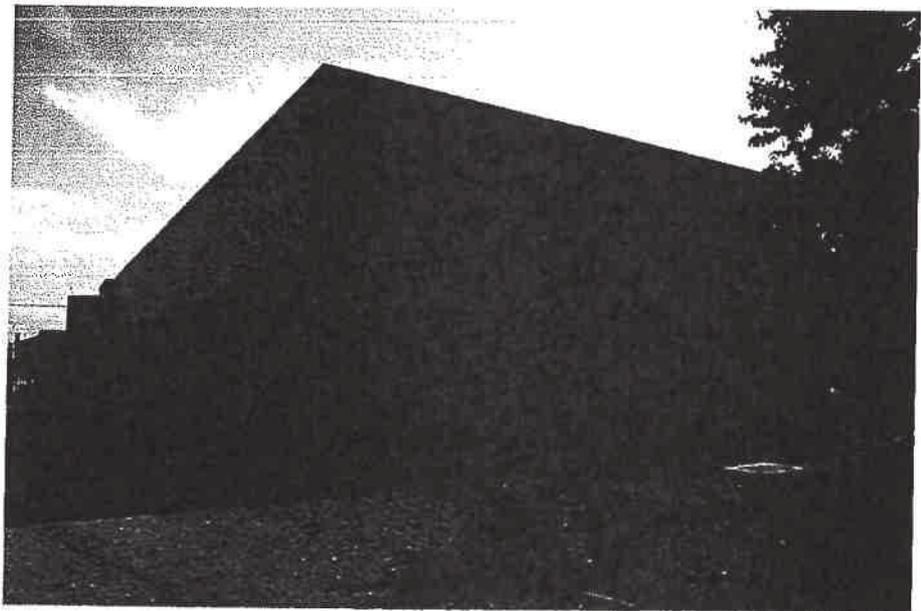
Dal punto di vista commerciale il piano primo vale meno del piano terra, le importanti superfici in gioco e il diverso grado di finitura degli ambienti, trovano riscontro nella differenziazione dei valori unitari riportati in tabella.



ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architetlobassini.it  
studio.bassini@pec.it

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima a corpo del bene come sopra descritto ed individuato con riferimento al mese di giugno 2016 possa ragionevolmente essere valutato e arrotondato a corpo, in un lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per complessivi Euro 720.000,00 (settecentoventi mila/00), comprensivo delle parti esterne comuni in quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

capitolo III. Laboratorio in via Padana a Mestre, loc. Malcontenta [VE]



1. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA sezione di MESTRE

Foglio 187 | particella 264

sub 12 | Cat. C/3 | cl. 1 | consistenza 474 mq | Sup. Catastale Tot. mq 561 | R. Euro 1.370,88  
| via Padana n. 330 piano T.

Intestazione:

rato

C.F

Proprietà per 1/2

po del  
possa  
ato di  
a/00),  
17 del

nato a | C.F. | Proprietà  
per ½

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016  
proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia  
L736. (n. 179/2016)

## 2. Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. E 3.2 –  
unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento fondiario, ed è individuata  
come attività produttiva da bloccare.

Le norme di riferimento sono quelle riportate rispettivamente all'art. 40 e 37 delle vigenti  
N.T.A.

**Art. 40 - Edificabilità nelle zone agricole E2, E3.**

**40.1.1 Le zone E2 si suddividono in:**

**E2.1 - le aree a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo;**

**E2.3 - le aree con caratteristiche culturali simili alle E2.1, ma con esigenze di riqualificazione  
del paesaggio agrario.**

**40.1.2 Le zone E3 si suddividono in:**

**E3.1 - le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione  
aziendale;**

**E3.2 - le aree con caratteristiche culturali simili alla E3.1, ma con esigenze di riqualificazione  
ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario.**

**Art. 37 Attività produttive isolate**

**37.1.1 Sono queste le attività non ricadenti in una specifica zona o sottozona per attività  
produttive, ma all'interno di altre zone territoriali omogenee. Tali attività sono individuate  
con apposita grafia rispetto alla loro compatibilità igienico-sanitaria e ambientale o meno  
con la zona in cui ricadono e classificate, nel modo seguente:**

- da confermare

- da bloccare

- da trasferire.

**37.3 Attività isolate da bloccare:**

**37.3.1 Destinazioni d'uso ammesse: B e D di cui all' art. 8 delle N.T.G.A.;**

**37.3.2 interventi ammessi: manutenzione, risanamento conservativo e restauro,  
ristrutturazione edilizia; è ammesso anche l'ampliamento fino ad un massimo del 10% della  
Sp esistente per le attività individuate con apposita Scheda Puntuale di cui all'allegato A.**

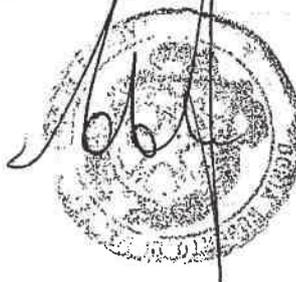
**E' altresì ammesso il sopralzo del 10% della SP esistente, comunque fino al raggiungimento  
di un indice massimo comprensivo dell'esistente, e nel rispetto degli indici sopra elencati,  
solo qualora espressamente indicato nella Scheda Puntuale di cui all'allegato A.**

**Gli interventi ammessi sono realizzabili per quanto non in contrasto con il contenuto  
progettuale e con le eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Puntuali di progetto di cui  
all'allegato A.**

**Si prescrive inoltre che, con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle  
previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art.  
48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di  
indirizzo di cui all'art. 50 lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178**

25

0,88



ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it

dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli allevamenti.

Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato nel presente parere.

### 3. Confini di proprietà

La particella 264 del foglio 187 del Catasto Terreni, Comune di Venezia / H, costituente il lotto edilizio stimato, confina:

a sud con la particella 55, stesso Comune e foglio;

ad est e a nord con la particella 737 stesso Comune e foglio;

ad ovest con le particelle 229, 228, 692 stesso Comune e foglio.

### 4. Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare

L'immobile in cui sono collocate le unità oggetto di perizia è situato a Mestre in via Padana, località Malcontenta in una zona caratterizzata da un edificato prevalentemente a carattere residenziale e commerciale, periferico al centro cittadino.

Mestre è una località italiana di 88.265 abitanti della provincia di Venezia, sito in terraferma di cui rappresenta l'agglomerato urbano più popoloso.

La zona in cui è inserito il fabbricato si denota per la facilità di raggiungimento: l'uscita autostradale e la relativa strada di veloce scorrimento che la collega ad essa sono poste a pochi chilometri.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica a comporre un parallelepipedo che si sviluppa longitudinalmente fronte la strada statale SS 11 "Via Padana" e che costeggia il fiume "Naviglio del Brenta".

I fabbricati sono disposti su due piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e primo, abitazioni ai piani superiori ed un laboratorio al piano terra; i prospetti sono al piano primo intonacati e tinteggiati di colore bianco e rivestiti in lamiera per la parte del laboratorio, al piano terra intonacati di color grigio, i parapetti dei terrazzi sono realizzati con ringhiera metallica, la copertura a falde inclinate ha manto in tegole, la parte piana in guaina bituminosa e pannelli di lamiera ondulata.

Il complesso nell'insieme si presenta in discrete condizioni fisiche e di manutenzione anche se non di recente edificazione, le coperture ed il laboratorio sono le parti più trascurate dove si denota un lieve disuso.

Il laboratorio è ubicato al piano terra dell'edificio nella parte nord, è stato pensato e utilizzato sino ad ora come parte integrante del negozio di arredamento con il quale è anche comunicante.

L'accesso per il carico e lo scarico avviene dall'area a parcheggio del negozio posta a est dell'edificio,

Il portone di accesso non permette l'ingresso di automezzi di grandi dimensioni, è solo possibile avvicinarsi alla zona di ingresso e procedere con le operazioni di movimentazione della merce.

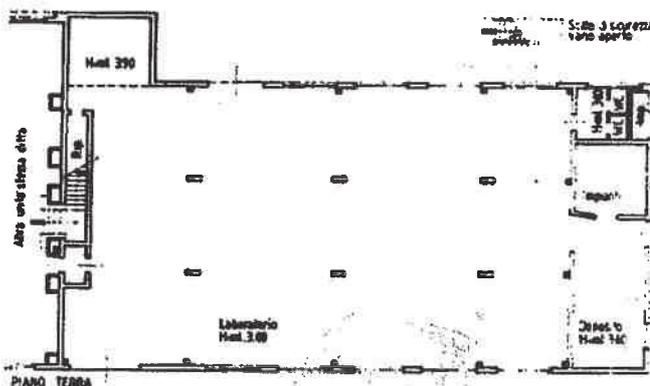
Il lato nord del laboratorio è provvisto di porta che permette l'accesso all'area esterna non recintata, inserita all'interno del parco della villa.

Nel caso di alienazione dell'immobile è necessario procedere al deposito della pratica edilizia in comune per la realizzazione della recinzione mancante lungo il lato nord ed est al fine di delimitare l'area di pertinenza del laboratorio.

Si tratta di un laboratorio di falegnameria normalmente utilizzato per la modifica dell'arredo o la personalizzazione, a seconda delle richieste dei clienti, dell'arredamento venduto.

Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare con altezza di circa 3.60 ml utilizzato come laboratorio di falegnameria, alcuni locali pertinenziali a deposito, servizi, locale tecnico.

La superficie lorda complessiva, ricavata graficamente dalle planimetrie catastali è di circa 533 mq.



La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a. con orizzontamento in laterocemento, la muratura di tamponamento e in blocchi, le murature internamente sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è a vista, l'impianto di riscaldamento è ad aria, il pavimento è in cemento industriale con finitura in resina, l'impianto di aspirazione è a vista, il locale è ben illuminato grazie alle ampie finestre presenti sui lati est ed ovest della tipologia risalente all'epoca di costruzione costituita da telai metallici di forma quadrata, con inserito un vetro di sicurezza, apribili solo parzialmente.

#### 5. Occupazione

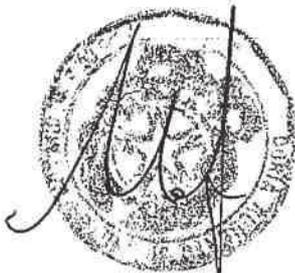
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietà.

#### 6. Consistenza e stima del valore dell'immobile

Le superfici sono state calcolate graficamente con l'ausilio di adeguati supporti informatici, utilizzando come base la planimetria catastale opportunamente adattata, senza effettuare alcun rilievo presso l'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire lievi variazioni rispetto a un rilievo reale con modifiche che dovrebbero comunque contenersi entro un'alea di tollerabilità con variazioni non significative nella valutazione complessiva dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:



ARCHITETTO  
MAURO BASSINI  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751980  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

**Considerazioni valutative**

Considerata la necessità di alienare il bene, si ritiene che la soluzione ottimale per la vendita possa essere l'abbinamento del laboratorio artigianale con l'adiacente superficie commerciale precedentemente stimata.

Nel caso tale ipotesi non fosse percorribile, si insinuerebbero parecchie difficoltà nella gestione e vendita del bene, nell'utilizzo degli spazi esterni comuni, nell'utilizzo del bene che non presenta altezze sufficienti ad ospitare qualunque tipo di attività; la struttura dell'edificio è comunque datata e carente dal punto di vista della normativa sismica e di contenimento energetico, non è inserita all'interno di una zona artigianale, è limitata la possibilità di parcheggio e movimentazione di mezzi negli spazi esterni non in proprietà esclusiva, è dotata di un unico ingresso per le operazioni di carico-scarico.

Va comunque considerato che il mercato attuale, in questo particolare momento storico offre una ampia possibilità di scelta di capannoni artigianali, realizzati anche di recente; il prezzo da applicare deve quindi considerare anche questo scenario.

Al fine di poter rendere commercialmente appetibile l'immobile oggetto di valutazione è indispensabile che vi sia un opportuno riscontro nel prezzo finale di realizzo.

Per completezza di informazione, si riportano alcuni valori di stima nel periodo attuale per "laboratori artigianali" attribuiti alla zona di riferimento.

E' da considerare comunque che i valori indicati si possono considerare come numero di riferimento, si riferiscono a casi "tipici" e quindi vanno per il nostro caso opportunamente mediati in funzione delle effettive caratteristiche e dimensioni del bene da valutare.

**Agenzia delle Entrate:**

Comune di Venezia, zona Malcontenta, tipologia: capannoni industriali;

stato conservativo: ottimo

Valore minimo Euro/mq 610,00

Valore massimo Euro/mq 770,00

**Borsino Immobiliare**

Comune di Venezia, zona Malcontenta, negozi:

2° fascia - ubicazione di minor pregio Euro/mq 549,00

Fascia media - Euro/mq 621,00

1° fascia - ubicazione di maggior pregio Euro/mq 693,00

Al fine di individuare il più corretto valore di realizzo degli immobili oggetto di valutazione per un effettivo riscontro sul mercato dei valori di stima ricercati, si è ritenuto doveroso ed indispensabile un confronto con tecnici e operatori del settore immobiliare operanti in zona, a tale scopo ci si è confrontati con:

**Giardini Immobiliare 2 S.r.l. - Sede**

Piazza Marconi, 55 30039 Stra (VE) - Sig. Fabio Griggio

**New Planet**

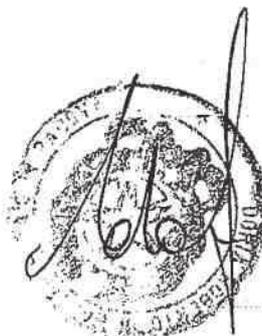
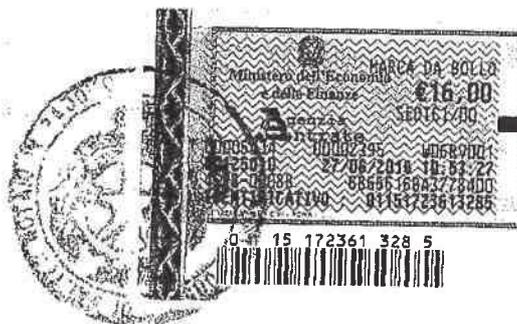
Via Venezia 1 - Stra (Ve) – Sig. Massimo Michelotto

Sulla scorta dell'esperienza professionale maturata, delle informazioni reperite dagli operatori di mercato, opportunamente mediate con le effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione, tenuto conto delle effettive potenzialità commerciali del bene, sopra riportate, si sono potuti individuare i più probabili valori di realizzo delle unità immobiliari che possano effettivamente avere un riscontro nella vendita con la metodologia e la tempistica previste dal piano.

187	264	12	laboratorio	T	557,36	1	557,36	400	222.944,00	225.000,00
										225.000,00

**7. Conclusioni.**

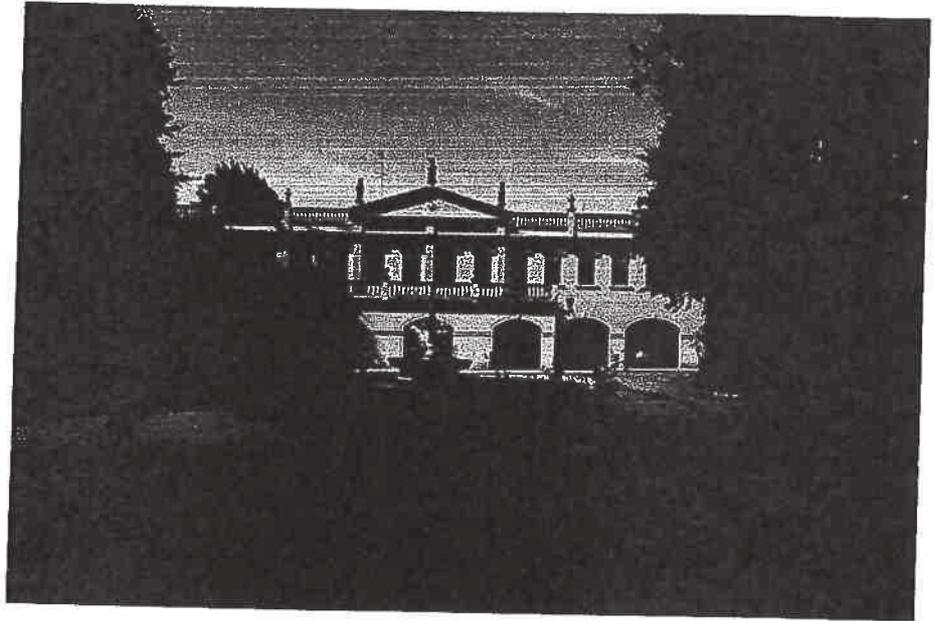
Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima a corpo del bene come sopra descritto ed individuato con riferimento al mese di giugno 2016 possa ragionevolmente essere valutato e arrotondato a corpo, in un lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per complessivi **Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)**, comprensivo delle parti comuni in quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 del c.c.



ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it

capitolo IV.

Villa Moretti in via Padana a Mestre, loc. Malcontenta |VE|



1. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate

N.C.T.R. COMUNE di VENEZIA/H - Foglio 187

particella 31 | Sub 2 | Qualità: Porz. Rur. FP |

particella 32 | Qualità: Vigneto Cl. 2 | Sup. 2.750 mq | R.D. 20,68 R.A. 11,36 |

particella 170 | Qualità: Area Rurale | Sup. 1.020 mq

Intestazione:

nato a

| C.F.

| Proprietà per ½

nato a

| C.F.

| Proprietà per ½

particella 55 | Qualità: Incolto Prod. Cl. 3 | Sup. 560 mq | R.D. 0,43 R.A. 0,09 | comproprietari

N.C.E.U. COMUNE di VENEZIA |VE|

Foglio 187 | particella 31

sub 1 | cat. A/3 | Cl. 4 | 4,5 vani | sup. catastale 79 mq | R. Euro 439,48 | Via Bottenigo 130  
piano: T;

sub 2 | cat. A/2 | Cl. 4 | 8 vani | sup. catastale 173 mq | R. Euro 1.181,65 | Via Padana 132  
piano: 1;

sub 5 | cat. C/6 | Cl. 5 | 42 mq | sup. catastale 40 mq | R. Euro 273,31 | Via Padana 332  
piano: T;

sub 4 | cat. C/1 | Cl. 6 | 396 mq | sup. catastale 400 mq | R. Euro 5951,44 | Via Padana 332  
piano: T-1;  
sub 3 | cat. C/2 | Cl. 9 | 30 mq | sup. catastale 30 mq | R. Euro 66,62 | Via Padana 332  
piano: T;  
sub 6 | cat. A/2 | Cl. 4 | 8 vani | sup. catastale 161 mq | R. Euro 1181,65 | Via Padana 332  
piano: T-1;  
Intestazione:

nato a \_\_\_\_\_ I.C.F. Proprietà per ½  
iato a \_\_\_\_\_ | C.F. | Proprietà per ½

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016  
proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia  
L736. (n. 117/2016).

## 2. Individuazione Z.T.O. secondo il P.R.G. vigente

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., l'area oggetto di perizia ricade in Z.T.O. VP –  
verde privato.

Le norme di riferimento sono quelle riportate all'art. 67 delle vigenti N.T.A.

Art. 67 - Verde privato.

67.1 Nelle zone destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di  
sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi.

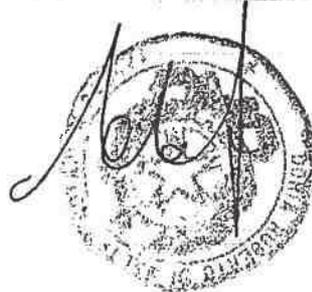
67.2 In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di capanni per il ricovero  
di attrezzi da giardinaggio di volume non superiore a mc. 30 nonché pensiline o pompeiane  
per una Sc massima di 12 mq, per ogni unità edilizia dotata di scoperto di pertinenza  
esclusivo; tali elementi dovranno essere realizzati in legno.

67.3 Negli edifici esistenti nelle zone a verde privato sono consentiti interventi di  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo,  
ristrutturazione edilizia, ferme restando le prescrizioni e le possibilità di intervento di cui agli  
artt. 63-64-65-66 N.T.S.A. per gli edifici con "tipi di intervento codificato", nonché il cambio  
d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi edifici. In tali edifici è altresì ammessa  
la nuova costruzione in ampliamento a condizione che questo avvenga totalmente entro  
terra che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50%  
della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente e che la copertura sia  
sistemata a giardino nonché demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento, di  
volumi non appartenenti ad edifici con tipo di intervento codificato ovvero costituenti  
superfetazioni di questi ultimi ininfluenti ai fini della loro identità storica e privi di intrinseca  
qualità culturale.

All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie  
esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume  
diviso una altezza convenzionale di ml. 3.

Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in  
regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia  
stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla  
Sp. (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a

31



ARCHITETTO  
MAURO BASSINI  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it



Villa a pianta rettangolare allungata, su due piani, con portico a Nord a sette archi ribassati, frontone triangolare con statue acroteriali e balaustra lapidea sommitale su tutto lo sviluppo delle cornici di gronda. A Sud loggiato centrale, a un piano, con terrazza soprastante. Annesso addossato a Nord-Est, su due piani, con tetto a capanna.  
Stato di conservazione complessivo: buono

#### **Villa Pampado,**

"Il complesso è posto sulla riva sinistra del naviglio Brenta, vicino alla "Osteria dei Sabbioni", con ingresso sulla via Padana Superiore ma in posizione un poco arretrata rispetto alla strada, in territorio di Malcontenta.

È composta da un edificio padronale dallo sviluppo longitudinale a cui è ortogonalmente innestato un rustico, circondato da un parco. La villa è databile al XIX secolo poiché è censita per la prima volta nel catasto austro-italiano (Guiotto, 1983).

In origine il complesso è appartenuto alla famiglia Stecchini Bernardo, poi nel Novecento alla famiglia Pampado, attualmente è proprietà (Bassi, 1987). L'edificio principale si sviluppa su due piani, scanditi dal ritmo del porticato ad arco ribassato a sette campate e dalla cadenza regolare delle finestre architravate soprastanti, sormontate da timpani triangolari. Centralmente il fronte principale, esposto a sud, presenta per la lunghezza di tre campate un corpo aggettante a un piano con terrazza a balaustrini in pietra, in corrispondenza del quale l'impaginazione della parete superiore è articolato come il pronao di un tempio, sormontato da un frontone triangolare con statue acroteriali. L'edificio è coronato da un cornicione aggettante e da un basso attico che funge da parapetto della terrazza superiore, circondata per tutto il suo perimetro da una balconata a balaustrini. Sul retro della villa, all'angolo nordest, è innestato un corpo edilizio a forma di capanna con tetto a spioventi, nonché una piccola superfetazione a un piano con terrazza superiore a balaustrini. «Gli elementi classicheggianti dell'architettura sono frutto di un massiccio intervento di ristrutturazione moderna che ha camuffato quanto esisteva del nucleo primitivo» (Bassi, 1987). Nel parco è riconoscibile una montagnola, che anticamente fungeva da ghiacciaia."

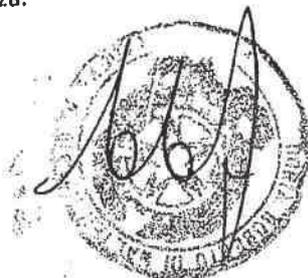
La villa, posizionata a 20 minuti da Venezia, presso la SS11 Via Padana si trova a 2 km dall'uscita autostradale del tratto Milano - Venezia, a 2 km dalla stazione ferroviaria per Venezia e a 15 minuti dall'aeroporto internazionale Marco Polo.

Fermate di servizi pubblici sono frontali alla proprietà.

Il nucleo originario del complesso risale alla fine del '600 e costituiva un insediamento sulla grande strada per Venezia. Durante i 3 secoli successivi, appartenne alla dinastia dei Moretti e fu ceduto negli anni '70 del '900, alla famiglia

La villa è una delle venete più vicine a Venezia e pur affacciandosi direttamente sulla rinomata Riviera del Brenta. Essa presenta uno splendido parco privato di 13.000 mq circa con alberi secolari, che la scherma, rendendola poco visibile, dalla principale via (via Padana).

Restaurata nell'800 per abbellimenti architettonici atti a preservarne la struttura e l'importanza fu, nei primi anni '70 del '900, oggetto di nuovi interventi di manutenzione esterna ed interna per esaltarne la bellezza.



ARCHITETTO  
MAURO BASSINI  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Iscr. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it

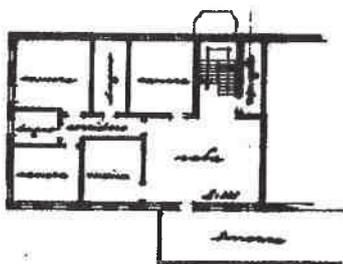
La facciata principale della villa è orientata a sud e presenta un ampio porticato ad archi ribassati, di quasi 200 mq. La grande loggia d'ingresso, centrale al prospetto, è sovrastata da un timpano con 3 statue.

Dalle planimetrie di riferimento gli ambienti interni alla villa sono così distribuiti:

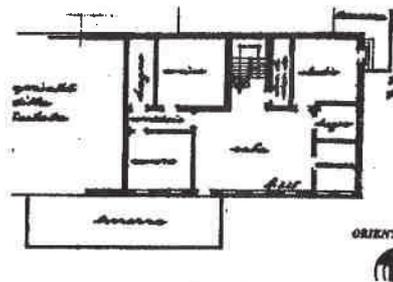
- al piano terra, nella parte sinistra dell'edificio, è ubicato un appartamento dotato di ingresso, salotto, cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno
- al piano terra, nella parte destra dell'edificio, sono ubicati un locale taverna ed garage;
- al piano primo, nella parte sinistra dell'edificio, vi è un appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, 3 camere da letto, 2 bagni;
- al piano primo, nella parte destra dell'edificio, un altro appartamento è dotato di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni ed uno studio.
- rustico dietro al villa in posizione ortogonale rispetto al corpo principale.

Le finiture interne agli ambienti, sono differenziate a seconda della posizione e della tipologia dell'immobile;

- finiture di pregio e qualità per i due appartamenti padronali al piano primo posti in modo simmetrico rispetto all'asse dell'impianto: pavimentazioni in marmo policromo anche sulle camere, finitura in marmorino sulle pareti, dipinti nel soffitto della zona giorno, fregi in gesso nei soffitti delle altre stanze. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascuna unità, alimentato a gas metano con terminali elementi radianti in ghisa, serramenti con telaio in legno, specchiature a vetro singolo, tapparelle in PVC.

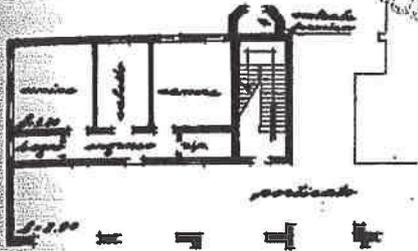


appartamento piano primo- sub 2  
sub 6

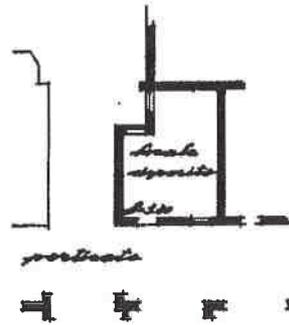


appartamento piano primo-  
sub 6

- finiture del tipo normale per quanto attiene l'appartamento della servitù posto al piano terra lato ovest e per la taverna al piano terra. Il portoncino di ingresso è in legno del tipo non blindato, pavimenti e rivestimenti in marmo anche nelle camere, riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, elementi radianti con terminali in metallo verniciato, serramenti con telaio in legno, specchiature a vetro singolo, tapparelle in PVC.

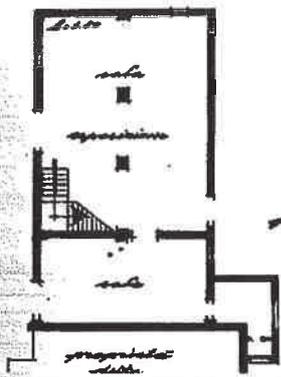


appartamento servitù sub 1  
3



locale "taverna" sub

- finiture dell'epoca, per quanto attiene il rustico su due piani posto in modo ortogonale sul lato nord est della villa. Si tratta di due grandi stanze, circa 200 mq ciascuna, disposte su due piani, collegate da scala interna. Gli impianti sono base, il minimo essenziale per illuminare e due aerotermi industriali per riscaldamento dei locali, mancano i serramenti alle finestre, sostituiti da una pannellatura con telaio in legno e telo trasparente, soli con struttura in legno, pavimenti in tavolato.



rustico - sala esposizione - piano terra sub 4  
esposizione piano primo sub 3



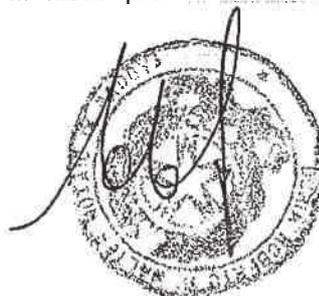
rustico - sala

35

A seguito del sopralluogo effettuato, è possibile stabilire che il grado di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare può essere differenziato a seconda della tipologia e della destinazione d'uso delle unità immobiliari e, tale differenziazione, dovrà avere un congruo riscontro nel prezzo unitario di stima.

Nel complesso l'immobile si presenta con uno stato di manutenzione mediocre, necessita di importanti lavori di bonifica e ristrutturazione qualora si volessero riutilizzare tutti i volumi disponibili, necessita comunque di normali interventi manutentivi per il corretto ripristino delle parti più acciaccate (intonaci esterni e fenomeni di umidità interni).

Il parco è in ottimo stato di manutenzione, risulta completamente recintato, fatta eccezione per la porzione utilizzata in modo promiscuo con l'adiacente laboratorio



ARCHITETTO  
MAURO BASSINI  
Via Combattenti per l'Italia, 16  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
tel. - fax 049 8751960  
Ordine Architetti Padova n. 1213  
Isor. Tribunale n. 2060  
studio@architettobassini.it  
studio.bassini@pec.it

artigianale attualmente appartenente alla stessa proprietà. Nel caso di alienazioni separate, tale aspetto dovrà essere opportunamente studiato e verificato.

Per comodità di lettura e di comprensione si riporta di seguito un tabella riepilogativa delle superfici lorde indicative delle unità immobiliari ricavate graficamente dalle planimetrie catastali con opportuni arrotondamenti e aggiustamenti grafici eseguiti l'ausilio di specifici programmi informatici.

187	31	1	appartamento servitù	T	78,92	1,00	78,92
		2	appartamento	I	175,68	1,00	175,68
			terrazza	I	25,59	0,25	6,40
		3	taverna	T	31,26	0,50	15,63
		4	cala seposit.	T	217,13	1,00	217,13
			cala seposit.	I	199,05	1,00	199,05
			terrazze	I	17,48	0,25	4,37
		5	garage	T	41,99	0,50	20,97
		6	appartamento	I	171,64	1,00	171,64
			terrazze	I	37,80	0,25	9,45
			portico	T	195,00	0,25	48,75
					1.191,48		
			parco villa		12.000,00	0,02	240,00
							1.187,98

## 6. Occupazione

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietà.

## 7. Consistenza e stima del valore dell'immobile

Le superfici sono state calcolate graficamente con l'ausilio di adeguati supporti informatici, utilizzando come base la planimetria catastale opportunamente adattata, senza effettuare alcun rilievo presso l'unità immobiliare.

Si ritiene quindi che le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire lievi variazioni rispetto a un rilievo reale con modifiche che dovrebbero comunque contenersi entro un'alea di tollerabilità con variazioni non significative nella valutazione complessiva dell'immobile.

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

### Considerazioni valutative

Dall'indagine di mercato effettuata presso operatori del settore immobiliare operanti in zona, è risultato che la zona di Malcontenta non gode di grande interesse commerciale per questa tipologia di immobili di pregio.

La zona è sorta e si è sviluppata nel tempo per la vicinanza a grandi realtà industriali con la realizzazione immobili residenziali con tipologia "semplice" di tipo uni/bifamiliare e schiera, principalmente su due livelli, realizzati da coloro che lavoravano negli stabilimenti industriali di Mestre e Marghera; veniva pertanto considerata una "zona povera".

La Villa si inserisce quindi in un contesto non ottimale dal punto di vista dell'interesse commerciale per quanto richiesto per questa tipologia di immobili. La domanda si concentra normalmente tra i comuni di Stra e Mira.

Di contro, la sua collocazione, alla fine della Riviera del Brenta, la pone in una posizione di vantaggio dal punto di vista logistico verso le principali vie di comunicazione, l'aeroporto e la città di Venezia.

Dall'indagine effettuata presso operatori immobiliari della zona è risultato che il "mercato delle ville venete" è attualmente fiorente, molti sono gli immobili offerti in vendita lungo la Riviera con tipologie e caratteristiche tipiche, alcune anche con la possibilità di attracco barca direttamente sul Naviglio del Brenta.

In fase di alienazione del bene dovrà essere valutata la possibilità di rendere completamente autonomo il parco dal laboratorio artigianale.

Potrebbe rappresentare motivo di interesse l'attuale distribuzione dell'immobile che si configura come una "Bifamiliare" di lusso.

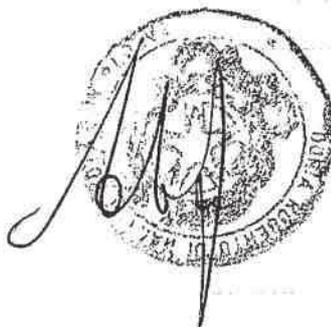
Al fine di poter rendere commercialmente appetibile l'immobile oggetto di valutazione è indispensabile che vi sia un opportuno riscontro nel mercato del prezzo finale di realizzo.

Si tratta di una particolare tipologia di beni, la cui stima può avvenire per comparazione solo utilizzando canali che hanno a disposizione sufficienti dati per poter ricostruire un corretto valore di realizzo.

A tale scopo, si è proceduto a una verifica di mercato utilizzando un operatore del settore immobiliare che potesse avere riscontri reali su vendite e richieste per "ville venete" lungo la Riviera del Brenta, le informazioni ottenute sono state riscontrate con un libero professionista professionista conoscitore del mercato.

**Giardini Immobiliare 2 S.r.l. - Sede**  
Piazza Marconi, 55 30039 Stra (VE) - Sig. Fabio Griggio

Sulla scorta dell'esperienza professionale maturata, mediando opportunamente le informazioni reperite nel mercato con le effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto delle effettive potenzialità commerciali del bene, sopra riportate, si sono potuti individuare i più probabili valori di realizzo delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un complessivo valore di stima che possa effettivamente avere un riscontro nella vendita secondo la metodologia e la tempistica previste dal piano.



1	appartamento servitù	T	78,92	1,00	78,92	900,00	71.028,00	
2	appartamento	1	175,68	1,00	175,68	1.300,00	228.384,00	
	terrazza	1	25,59	0,25	6,40	1.300,00	8.316,75	
3	taverna	T	31,26	0,50	15,63	1.100,00	17.193,00	
4	sala seposiz.	T	217,13	1,00	217,13	800,00	173.704,00	
	sala seposiz.	1	199,05	1,00	199,05	800,00	159.240,00	
	terrazze	1	17,48	0,25	4,37	800,00	3.496,00	
5	garage	T	41,93	0,50	20,97	1.300,00	27.254,50	
6	appartamento	1	171,64	1,00	171,64	1.300,00	223.132,00	
	terrazze	1	37,80	0,25	9,45	1.300,00	12.285,00	
	portico	T	195,00	0,25	48,75	1.300,00	63.375,00	987,408
	parco villa		12.000,00	0,02	240,00	1.300,00	312.000,00	312,000
					1.187,98		1.299.408,25	1.300,000

## 8. Conclusioni.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima a corpo dell'intero compendio immobiliare come sopra descritto ed individuato con riferimento al mese di giugno 2016 possa ragionevolmente essere valutato e arrotondato a corpo, in un lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per complessivi Euro **1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/00)**.

