

(omissis)

– AGGIORNAMENTO APRILE 2019

1

---

(omissis)

**PERIZIA DI STIMA**  
**Lotto 1 | Villa Moretti in via Padana a Mestre (VE)**  
aggiornamento al 11/04/2019

mauro bassini architetto

ARCHITETTO  
**MAURO BASSINI**  
Pelosa 78  
35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)  
studio@architettobassini.it

## INDICE

1.	VILLA MORETTI IN VIA PADANA A MESTRE, LOC. MALCONTENTA   VE   .....	3
2.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....	4
3.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE .....	5
4.	CONDIZIONE GIURIDICA E VINCOLI DI RIFERIMENTO .....	6
5.	PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA .....	6
6.	CONFINI DI PROPRIETÀ .....	6
7.	STATO DEI LUOGHI   DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	6
8.	OCCUPAZIONE .....	10
9.	CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	10
10.	CONCLUSIONI. ....	11

**PERIZIA DI STIMA COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO VILLA MORETTI  
IN VIA PADANA A MESTRE (VE)  
AGGIORNAMENTO AL 25/02/2019**

**Premesse**

Aggiornamento della perizia di stima relativa al complesso di villa Moretti a Mestre (VE) in via Padana, località Malcontenta, a seguito dell'indagine sulla presenza di eventuali elaborati grafici depositati presso il competente ufficio tecnico comunale ed in soprintendenza, della verifica sulla conformità edilizia ed urbanistica con lo stato dei luoghi, oltre alla redazione del rilievo e del frazionamento per la corretta individuazione dell'effettiva consistenza del lotto da alienare.

Per comodità di lettura si riprende la perizia sommaria originaria già depositata agli atti integrandola nei punti relativi all'individuazione catastale del bene, alla sua descrizione, alla verifica della regolarità edilizia. L'aggiornamento dell'elaborato rimane neutrale rispetto alla stima che non viene presa in considerazione e che nel tempo, ha subito successivi ribassi dovuti all'espletamento di alcuni esperimenti d'asta.

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



*Fronte principale sud su via Padana*

## 2. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate

Individuazione dei beni oggetto di alienazione:

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

particella 31 | Sub 2 | Qualità: Porz. Rur. FP |  
annotazioni di stadio: con la corte num 170 del foglio 1 – proviene per  
variazione territoriale dal foglio 1 sezione Malcontenta

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

particella 916 | Qualità: Seminativo Cl. 2 | Sup. 130 mq | R.D. 1,04 R.A. 0,74 |

particella 917 | Qualità: Seminativo Cl. 2 | Sup. 6.595 mq | R.D. 52,69 R.A. 37,47 |

Intestazione:

(omissis)

Proprietà per ½

(omissis)

Prop. per ½

particella 31 | Qualità: fabb promis | Sup. 1230 mq |  
annotazioni di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 1  
sezione malcontenta

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

Intestazione:

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

(omissis)

Comproprietario

particella di accesso alla proprietà, da cedere in quota parte tra il lotto 1 ed il lotto 2 per  
quanto di competenza di (omissis)

particella 913 | Qualità: Ente urbano | sup 1.870 mq

particella 914 | Qualità: Ente urbano | sup. 90 mq

particelle da censire al N.C.E.U. con intestati aventi quote da definire con atto legale

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

Foglio 187 | particella 31

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

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

sub 3 | cat. C/2 | Cl. 9 | 30 mq | sup. cat. 30 mq | R. Euro 66,62 | Via Padana 332 piano: T;

sub 4 | cat. C/1 | Cl. 6 | 396 mq | sup. cat. 400 mq | R. Euro 5.951,44 | Via Padana 332 p. T-1;

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

sub 6 | cat. A/2 | Cl. 4 | 8 vani | sup. cat. 161 mq | R. Euro 1.181,65 | Via Padana 332 p.T-1;

Intestazione:

(omissis)

Proprietà per ½

(omissis)

Prop. 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).

**NOTA BENE**

Le parti di recinzione non presenti per la delimitazione della proprietà dovranno essere realizzate a cura e spese del nuovo acquirente che si preoccuperà anche della regolarizzazione amministrativa con la presentazione della pratica edilizia in comune.

**3. 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 piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.*

*67.4 Nelle aree prive di edificazione è consentita la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo a condizione che essi vengano riservati a favore di residenti nel Comune di Venezia e che sia garantita la sistemazione a giardino degli spazi liberi di superficie. Tali realizzazioni non dovranno compromettere essenze arboree significative esistenti nell'area.*

*67.5 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 piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.*

#### **4. Condizione giuridica e vincoli di riferimento**

Condizione: proprietà privata, immobile occupato dalla proprietà.

Dall'indagine effettuata presso la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, non sono risultati vincoli sul complesso residenziale "Villa".

#### **5. Pratiche edilizie rilasciate e verifica della conformità edilizia**

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso il comune di Venezia, sezione di Mestre, non è emersa alcuna documentazione progettuale relativa all'immobile.

Per ulteriori approfondimenti si è provveduto ad effettuare una richiesta di accesso atti anche presso la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia. La verifica negli archivi di Palazzo Ducale ha avuto esito negativo, l'immobile non risulta vincolato.

Non essendo riusciti a reperire alcuna documentazione presso gli uffici competenti, si è potuta verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi sulla scorta degli elaborati grafici catastali. E' stato effettuato un accesso all'interno delle unità immobiliari per verificarne la corrispondenza dal punto di vista catastale, durante il quale non sono emerse difformità.

#### **6. Confini di proprietà**

Al fine dell'individuazione sommaria del "lotto edilizio" da stimare, le particelle 31, 32, 55, 170, 913, 914, 916, 917 del foglio 187 del Catasto Terreni, Comune di Venezia / H, confinano:

a sud con SS11 via Padana, particelle 264 e 915, stesso Comune e foglio;

ad est con le particelle 325, 193, 358, 403, 152, 354, 338, 194 stesso Comune e foglio;

a nord con le particelle 713, 308, 840, 658, 365, 272 stesso Comune e foglio.

ad ovest con le particelle 647, 915, 264, stesso Comune e foglio;

#### **7. Stato dei luoghi | descrizione del complesso immobiliare**

L'immobile in cui è collocata l'unità oggetto di perizia è situato a Mestre in via Padana, località Termine Malcontenta in una zona caratterizzata da un edificio 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.

L'area in cui è inserita la Villa, alla fine della zona di Malcontenta e della Riviera del Brenta, non è particolarmente ambita per questa tipologia di immobili, dall'indagine effettuata presso operatori del settore immobiliare è risultato che le richieste gravitano normalmente dal comune di Mira al comune di Stra.

Dal Catalogo provinciale Ville Venete:

**Morfologia**

*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**, (omissis)

*“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 (omissis) (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’impaginato 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.”*

7

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 (omissis)

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).

L’accesso avviene attraverso la particella 55, in comproprietà con altri titolari, che dovrà essere ceduta in quota parte tra il lotto 1 ed il lotto 2 per quanto di competenza di (omissis)

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.

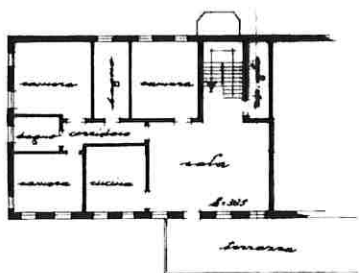
La facciata principale della villa è orientata a sud e presenta un ampio porticato ad archi ribassati, di quasi 200 mq. La grande loggia d'ingresso, centrale al prospetto, è sovrastata da un timpano con 3 statue.

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

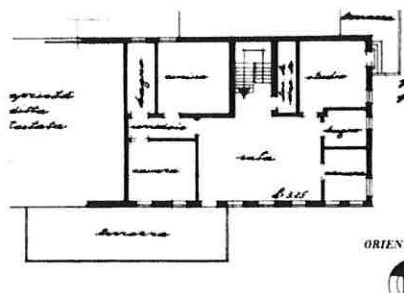
- al piano terra, nella parte sinistra dell'edificio, è ubicato un appartamento dotato di ingresso, salotto, cucina, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno
- al piano terra, nella parte destra dell'edificio, sono ubicati un locale taverna ed garage;
- al piano primo, nella parte sinistra dell'edificio, 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.



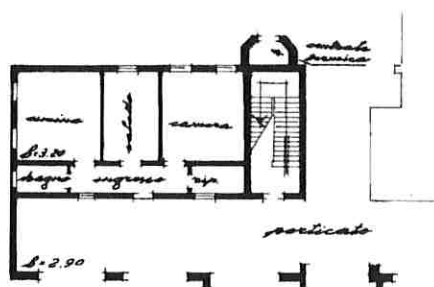
appartamento piano primo- sub 2



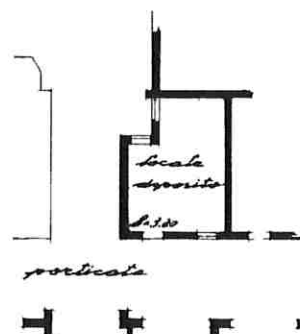
appartamento piano primo- sub 6

- 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.



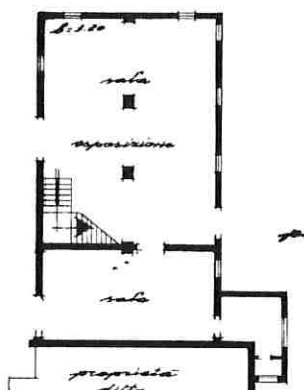


appartamento serviti sub 1



locale "taverna" sub 3

- 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 aerotermini 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



rustico - sala esposizione piano primo sub 3

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).

Non è possibile esprimere alcuna considerazione in merito alla conformità e funzionalità impiantistica, l'eventuale verifica va fatta a cura e spese dell'acquirente con un tecnico specializzato. Le parti abitate sono normalmente utilizzate e si presume pertanto siano funzionanti.

Il parco è in ottimo stato di manutenzione, risulta completamente recintato, fatta eccezione per la porzione utilizzata in modo promiscuo con l'adiacente laboratorio artigianale attualmente appartenente alla stessa proprietà. Nel caso di alienazioni

separate, il confine di proprietà dovrà essere materializzato sul posto con la costruzione di una nuova recinzione, da realizzarsi a cura e spese del nuovo acquirente che si preoccuperà anche della regolarizzazione amministrativa con la presentazione della pratica edilizia in comune.

#### **8. Occupazione**

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

#### **9. 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.

Le superfici indicate debbano ritenersi orientative; potrebbero subire delle 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.

Potrebbe rappresentare motivo di interesse l'attuale distribuzione dell'immobile che si configura come una "Bifamiliare" di lusso anche se con interventi di ristrutturazione da eseguire.

## 10. Conclusioni.

*Tutto ciò premesso e considerato, l'aggiornamento dell'elaborato peritale rimane neutrale rispetto alla valutazione che non viene presa in considerazione e che nel tempo, rispetto a quanto in origine depositato, ha subito successivi ribassi dovuti all'espletamento di alcuni esperimenti d'asta.*

Si precisa che nel valore di stima valutato sono da intendersi sempre già considerati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti al perito nonché all'assolvimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche in essere e non perfezionate che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Selvazzano Dentro, 21 giugno 2019

Tanto per l'incarico ricevuto  
Mauro Bassini architetto

11



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Mauro Bassini'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA' around the perimeter, 'MAURO BASSINI' in the center, and 'N° 1213' below the name.

