

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

## **PERIZIA DI STIMA**

La sottoscritta Architetto Giovanna Pedrocco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 2708, con studio professionale in Salzano Robegano (Ve), Via G. Donizetti n. 2/g, su incarico della Sig.ra Vignola Cecilia e del Sig. Rigoni Gianfranco, residenti a Trivignano Venezia in Via Archimede n. 19, relaziona quanto segue.

L'immobile oggetto della presente stima è un fabbricato bifamiliare in proprietà della Sig.ra Vignola Cecilia per la porzione A (vedi planimetria allegata) e del Sig. Rigoni Gianfranco per la porzione B.

I Sig.ri Vignola e Rigoni, in forza dell'Atto di Compravendita Rep. n°145429 del Notaio Giovanni Calvani del 24/09/1984, sono diventati proprietari di un terreno, censito al catasto terreni al Foglio 4, Mappali 47-263 e sul quale, con la Concessione Edilizia n°2336/87 del 12/04/1989 per la porzione A e con la Concessione Edilizia n°2335/87 del 12/04/1989 per la porzione B, hanno costruito il fabbricato bifamiliare.

In corso lavori è stata presentata la Concessione Edilizia in Variante n°4216/91 del 14/03/1992 per la porzione A e la Concessione Edilizia in Variante n°4215/91 del 16/05/1992 per la porzione B.

Il 14/12/1992 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n°142108/92 per la porzione A ed il 28/12/1992 il Certificato di Agibilità n°142110/92 per la porzione B.

Il compendio immobiliare è inserito in un lotto di terreno di mq 2470, di cui mq 860 sono scoperto esclusivo della porzione A e mq 1220 sono scoperto esclusivo della porzione B.

La porzione A, sita in Via Archimede n. 19/1, costituita da

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

abitazione e garage, è censita al catasto del Comune di Venezia, Sez. ZE, Foglio 4, Mappale 47, Sub. 2, Categoria A/3, Classe 3<sup>a</sup>, Vani 5, Rendita Catastale € 424,53 e al Sub. 3, Categoria C/6, Classe 2<sup>a</sup>, Consistenza mq 59, Rendita Catastale € 240,72, ed occupa la parte nord del lotto.

La porzione B, sita in Via Archimede n. 19/2, è censita al catasto del Comune di Venezia, Sez. ZE, Foglio 4, Mappale 420, Categoria A/7, Classe 3<sup>a</sup>, Vani 12.5, Rendita Catastale € 1664,28 ed occupa la parte sud del lotto.

#### *1. Descrizione degli immobili:*

Il compendio immobiliare ha un unico accesso carraio e pedonale, caratterizzato da un importante cancello in ferro battuto. Tramite percorsi pedonali si accede agli ingressi delle due unità abitative e tramite un percorso carraio a ridosso del confine ovest conduce all'ampio garage facente parte della porzione A.

La recinzione che delimita il confine di proprietà è costituita da un muretto in c.a. con sovrastanti mattoni facciavista e ringhiera in ferro battuto per i confini a sud e ad est e un muretto in c.a. e rete metallica per i confini nord ed ovest. Tutto il giardino è trattato a manto erboso. Dalla parte ovest della porzione B, in continuità con la zona giorno, all'esterno è presente un ampio lastrico con un maestoso caminetto.

L'ingresso dell'unità immobiliare, identificata come porzione A, è posto lungo il percorso carraio, ed avviene tramite un portico chiuso su tre lati. Dalla porta si accede ad uno spazio di ingresso che conduce alla cucina ed al soggiorno, caratterizzato da un'ampia vetrata che si apre sul portico e dal lato opposto da un caminetto (è presente solo la canna

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

fumaria) con due piccole aperture ai lati, da cui entra la luce del mattino. Dal soggiorno si accede al disimpegno della zona notte che porta alla camera e al bagno. Questo disimpegno, tramite una porta, conduce all'annesso fabbricato accessorio con la centrale termica, l'ampio garage ed il magazzino.

L'unità abitativa è tutta caratterizzata da soffitti in pendenza molto alti con travi in legno, con piacevoli capriate che disegnano le pareti. I serramenti esterni sono in legno ad arco a sesto ribassato in stile inglese, con oscuri in legno o, se assenti, con grata in ferro. Il garage è servito da tre ampi portoni per un comodo accesso.

I pavimenti sono tutti rivestiti con cotto levigato lucido, eccetto le camere che sono rivestite con parquet e i bagni con ceramica.

Il riscaldamento avviene tramite una caldaia Sirio 25 dell'Immergas, avente una potenza nominale di 34,4 kW, installata nel 1995, che va a riscaldare termosifoni in ghisa. I termostati di zona sono due: uno per la zona giorno-notte ed uno per il bagno

In tutti gli ambienti c'è la predisposizione per la filodiffusione con già la presenza dei fili e la predisposizione per l'allarme, inoltre è predisposto anche un impianto citofonico che collega le due unità abitative, compreso il garage, fra loro e con i cancelli di ingresso.

Tutte le stanze hanno la presa TV e la presa telefonica.

L'ingresso dell'unità immobiliare, identificata come porzione B, è posto a destra dei cancelli e si raggiunge tramite un percorso pedonale. All'interno dell'abitazione vi si accede da un piccolo portico, si entra in un ingresso che si conforma da sé senza avere dei limiti murari e da cui si scorge l'ampio pranzo-soggiorno e la cucina. A questo stesso livello c'è il bagno di servizio ed una stanza. Un'ampia vetrata del soggiorno si apre sul lastrico e sul caminetto esterno. Pochi gradini conducono ad un livello

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

più basso dove si trova la centrale termica e la lavanderia. Quest'ultima ha anche un accesso diretto verso l'esterno tramite una scala interna. Dal livello della centrale termica si scende ulteriormente per giungere ad ampio magazzino, ad uso taverna, con il suo bagno (da completare) e due cantine, una delle quali ha un collegamento diretto, tramite una scala interna, con la cucina del piano terra. Tutti questi spazi interrati sono ampiamente illuminati ed areati tramite serramenti in legno in stile inglese che si affacciano nelle bocche di lupo.

Le bocche di lupo hanno una copertura fissa in vetrocemento, ma l'aerazione è assicurata da un sistema di grate poste in verticale, sporgenti rispetto al muro esterno, che hanno anche la funzione di essere l'alzata di panche poste attorno al fabbricato.

La zona notte si sviluppa per una parte sopra la lavanderia e la centrale termica e per una parte sopra il pranzo-soggiorno, pertanto su due livelli diversi. La prima zona notte che si incontra salendo le scale è costituito da un guardaroba, che per superficie ed illuminazione può anche essere adibito a camera, da una camera matrimoniale con poggiatesta e dal bagno a suo servizio. Proseguendo le scale si giunge all'altra camera matrimoniale con bagno e terrazza.

Anche questa unità abitativa è quasi tutta caratterizzata da soffitti molto alti in pendenza con travi in legno, eccetto che per il soffitto dell'interrato ed il soffitto del pranzo-soggiorno che sono in solaio in laterocemento intonacato.

I serramenti esterni sono in legno ad arco a sesto ribassato in stile inglese, con oscuri in legno o, se assenti, con grata in ferro..

I pavimenti sono tutti rivestiti con cotto levigato lucido, eccetto le camere che sono rivestite con parquet e i bagni con ceramica

Il riscaldamento avviene tramite una caldaia in ghisa a gas serie NCX44 dell'Immergas avente una potenza nominale di 44 kW, installata

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

nel 1992, che va a riscaldare termosifoni in ghisa. I termostati di zona sono quattro: uno per la zona giorno, uno per la zona notte, uno per i bagni ed uno per l'interrato.

In tutti gli ambienti c'è la predisposizione per la filodiffusione con già la presenza dei fili e la predisposizione per l'allarme, inoltre è predisposto anche un impianto citofonico che collega le due unità abitative, compreso il garage, fra loro e con i cancelli di ingresso.

Tutte le stanze hanno la presa TV e la presa telefonica.

Sia nel soggiorno che in taverna sono presenti le canne fumarie per i caminetti, ma mancano questi ultimi.

Lo stato conservativo interno dell'unità immobiliare è ottimo, non ci sono cavillature e/o muffe, né ai piani fuori terra, né all'interrato, nonostante non venga utilizzato.

Anche le finiture, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte, ecc., sono di ottima qualità e si presentano in un ottimo stato di conservazione.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, da completare con i rivestimenti dei percorsi pedonali e carrai e le alberature.

La classe energetica del fabbricato A è la G, ma come indicato nelle raccomandazioni dell'Attestato di Prestazione Energetica, è facilmente raggiungibile una classe E con interventi contenuti relativi alla sostituzione della caldaia e all'isolamento della parete nord e della parete a confine con il garage. Invece la classe del fabbricato B è la F, innalzabile alla classe E con la sola sostituzione della caldaia.

La posizione del fabbricato è isolata ma nello stesso tempo inserita in un contesto residenziale, servito da varie attività commerciali e da servizi pubblici.

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

## *2. Indicazioni edilizie-urbanistiche*

Gli immobili ricadono, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, in zona C1.1, zona di completamento edilizio. Ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione, la zona C1.1, per quanto riguarda gli interventi edilizi, è normata dall'art.7 delle N.T.G.A., per cui sono consentiti tutti i tipi di intervento: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di ripristino di organismi edilizi, di ampliamento o di sopralzo di organismi edilizi esistenti, di demolizione, di ricostruzione, di nuova costruzione, di sistemazione e di arredo di spazi scoperti, ecc.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate alla lettera A dell'art. 8.2 delle N.T.G.A., cioè quelle legate alla residenza: abitazioni, residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.), funzioni complementari alla residenza (attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, purchè ciascun insediamento non superi i mq 250 di Sp ovvero [...], attrezzature collettive).

Le zone C.1.1 hanno una possibilità edificatoria pari al raggiungimento di un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,35 mq/mq, vale a dire che il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria deve essere uguale a 0,35. Da una verifica effettuata, allo stato esistente si ha un indice di utilizzazione fondiaria per il fabbricato A pari a 0,16 e per il fabbricato B pari a 0,19, pertanto i lotti non sono saturi, ma nello specifico, il lotto A ha una possibilità edificatoria di mq 302 di superficie coperta e il lotto B di mq 427.

Giovanna Pedrocco Architetto  
Via G. Donizetti n. 2/g  
30030 Robegano Saizano (Ve)  
Tel. - Fax 041 482391  
Cell. 349 6767115  
e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)

C.F.: PDR GNN 72B46 L736H  
P. IVA 03192750275

### 3. Calcolo delle superfici commerciali

#### Porzione A

Piano Terra		mq 101,50
Portico	mq 11,28 x 30%	mq 3,38
Magazzino	mq 8,32 x 50%	mq 4,16
Garage	mq 54,94 x 50%	mq 27,47
Scoperto esclusivo*	mq 860 x 10%	mq 86,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 222,51</b>

#### Porzione B

Piano Interrato	mq 132,00 x 50%	mq 66,00
Piano Terra		mq 195,65
Piano Primo		mq 80,00
Portico	mq 6,62 x 30%	mq 2,00
Terrazza	mq 6,93 x 30%	mq 2,08
Poggiolo	mq 2,40 x 30%	mq 0,72
Scoperto esclusivo*	mq 1220 x 10%	mq 122,00
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 468,45</b>

**TOT. SUP. COMMERCIALE**

**MQ 690,96**

*\* si ritiene opportuno dare un coefficiente del 10% per l'edificabilità dei terreni*

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: giovannapedrocco@alice.it**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

#### **4. Stima degli immobili:**

Dall'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio in Comune di Venezia, zona Zelarino periferia con destinazione residenziale risulta che per le abitazioni di tipo a villa e villini con stato conservativo ottimo, il valore di mercato va dai 1600 ai 2000 €/mq.

Tenuto conto delle molteplici possibilità edificatorie del bene, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, che l'ampliamento, che gli interventi di manutenzione e ristrutturazione, con agevolazioni fiscali attualmente del 50% e del 65%, dalla conoscenza di recenti valori realmente pagati nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto della stima e dell'esistenza di elementi di confronto tra beni simili ed il bene oggetto di stima, si è potuto determinare in Euro/mq 1800,00 (millenovecento/00) il più probabile valore di mercato degli immobili.

Visto che la superficie commerciale degli immobili è di mq 690,96, il loro valore commerciale è di Euro 1.243,728,00 (unmillioneduecentoquarantatremilasettecentoventotto/00).

In fede

Salzano, 08/09/2014

  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
NELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE PADOVA  
ARCHITETTO GIOVANNA PEDROCCO  
N° 2715  
Architetto Giovanna Pedrocco

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Estratto P.R.G.
- Planimetria generale
- Planimetrie catastali
- Visure catastali

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**

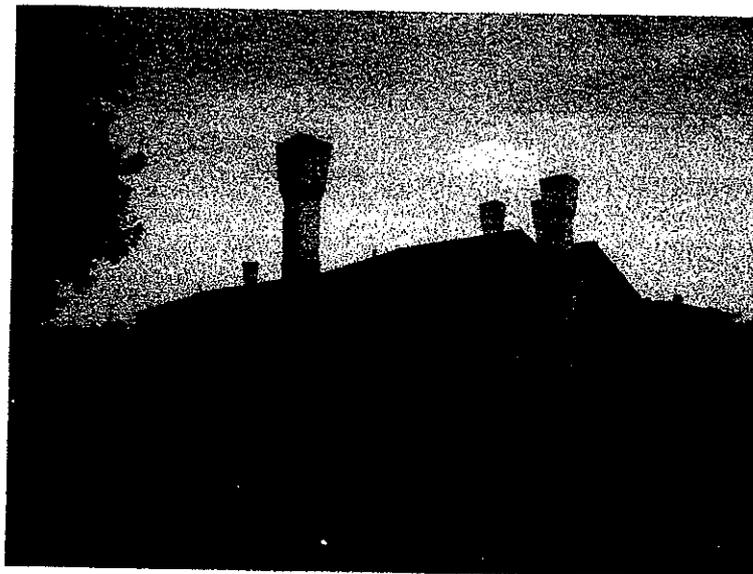
## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**



**Foto n°1**



**Foto n°2**

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**



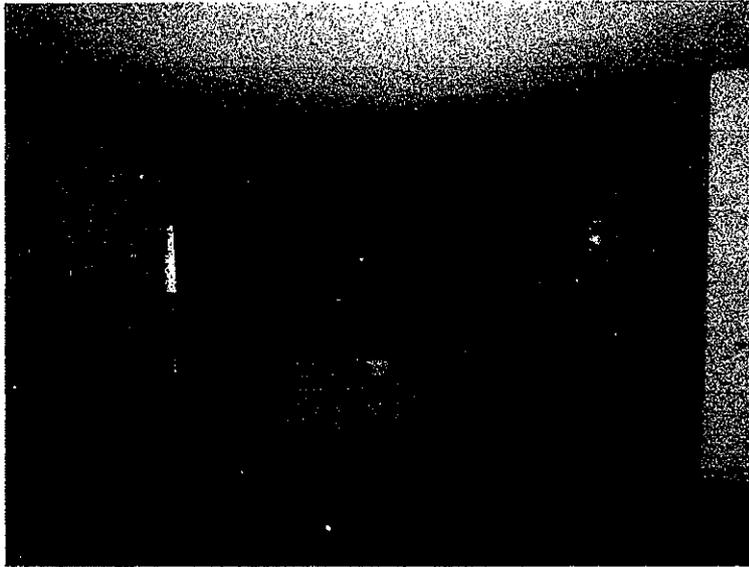
**Foto n°3**



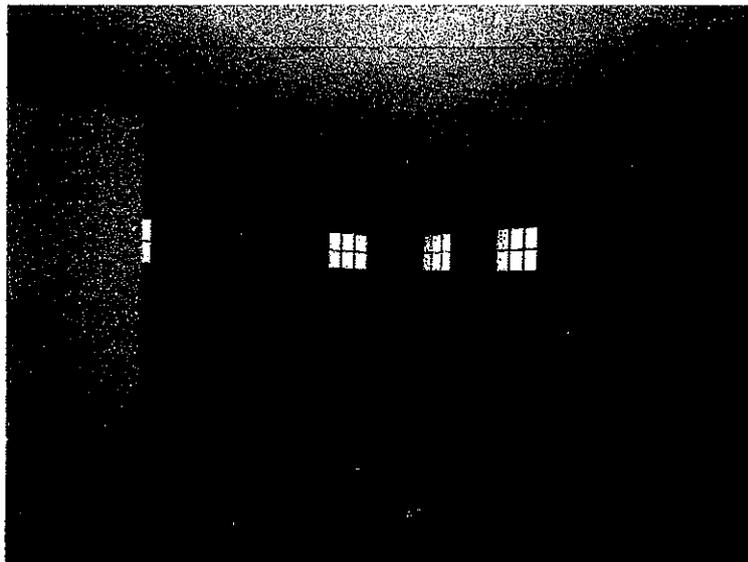
**Foto n°4**

**Giovanna Pedrocco Architetto**  
**Via G. Donizetti n. 2/g**  
**30030 Robegano Salzano (Ve)**  
**Tel. - Fax 041 482391**  
**Cell. 349 6767115**  
**e-mail: [giovannapedrocco@alice.it](mailto:giovannapedrocco@alice.it)**

**C.F.: PDR GNN 72B46 L736H**  
**P. IVA 03192750275**



**Foto n°5**



**Foto n°6**