



Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia

Piano Primo

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 -
Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95

Piano Quarto - Soffitta

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 -
Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58

ISTITUTO STUDI VERDIANI

© 2023 ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI



www.studioplb.com

ALLEGATI

R E L A Z I O N E

ISV-VENEZIA GIUDECCA

ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI

UNITA' ABITATIVA

FONDAMENTA S. BIAGIO, 786 - 30133 VENEZIA

**SECONDA PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA
NUOVI ACCATASTAMENTI**

10.10.23

ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI - STUDIOPLB - ARCHITETTURA & DESIGN

V.LO VALLARIA, 2 - 43121 PARMA - ITALY - PHONE +39.0521.1892075
info@studioplb.com www.studioplb.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI © ALL RIGHTS RESERVED



DOTT. ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

Spett.le
Istituto Nazionale di Studi Verdiani
Palazzo Cusani – Casa della Musica
P.le San Francesco, 1
43121 Parma

direzione@studiverdiani.it

Parma, 10 ottobre 2023

Oggetto: Perizia di Stima riguardante l'immobile sito in
Fondamenta S.Biagio, 786 • 30133 Giudecca Venezia
Piano Primo – int.4
Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia

Piano Primo
Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 37, Categoria A/2, Classe II
Consistenza vani 9, Sup. Catastale mq.188,
Rendita Euro 1.816,95.

Piano Quarto - Soffitta
Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 38, Categoria C/2, Classe II
Consistenza vani 0,5, Sup. Catastale mq. 8,
Rendita Euro 2,58.

Il sottoscritto dott. arch. Pier Luigi Bontempi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma con il n. 306, ha ricevuto incarico dall'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, Palazzo Cusani – Casa della Musica, P.le San Francesco, 1 - 43121 Parma, di procedere alla valutazione della abitazione di sua proprietà.

Trattasi di unità immobiliare urbana posta al piano primo di edificio condominiale ubicato nel Centro Storico di Venezia, isola della Giudecca – fondamenta San Biagio, 786.

Lo stabile fa parte del complesso immobiliare, i cui lavori di ristrutturazione e restauro, sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967, come precisato nell'atto allegato di compravendita del giorno 8 giugno 1995 - notaio dott. Gianluigi Giavi di Padova. I lavori successivamente sono stati completati con licenza edilizia n.11088 Prot. Gen n.37610, rilasciata dal Comune di Venezia in data 17.10.1969.

La relativa abitabilità è stata rilasciata in data 12.12.1972 Prot. n.62464.

Con decreto ministeriale in data 28.03.1974 l'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta al vincolo della legge 01.06.1939 n.1089, con conseguente diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Veneto - in data 20.06.2023 ed in riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, pervenuta in data 31 marzo 2023, dichiara - ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019 - che l'immobile in oggetto 'non presenta alcun interesse culturale', pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Nel sopra citato atto di compravendita del notaio dott. Gianluigi Giavi vengono richiamate le servitù e le limitazioni nel godimento dell'unità immobiliare, come indicate nella nota di trascrizione relativa al precedente atto di compravendita in data 11.12.1972 n.16102 di repertorio Notaio Gian Carlo Venturi di Venezia: specificatamente i locali non possono essere adibiti ad uso di alberghi, pensioni, locande o simili, oltre ad usi completamente descritti nel rogito e nel Regolamento del Condominio San Biagio 785/789.

A tal riguardo nel complesso condominiale esteso negli ultimi anni molte unità abitative sono state trasformate in residenze turistiche, come si può evincere dalle pulsantiere citofoniche poste all'ingresso del complesso Beni Stabili.

Nella Tabella 1 del predetto Regolamento, l'unità immobiliare in oggetto possiede 88,4/1000 di comproprietà delle parti comuni.

L'unità immobiliare fa parte, inoltre, di un complesso immobiliare costituito da edifici di varie tipologie, delle quali alcune storiche, che formano un comparto con al centro un'area cortilizia condominiale costituita da zone a verde ben curate.

Il complesso è costituito da tre fronti continui dei quali due edificati direttamente su canali, mentre il terzo fronte – composto da tre palazzi storici fraposti ad edifici di tipologia veneziana comune – è stato edificato

sulla fondamenta San Biagio con ingressi alle residenze direttamente dalla fondamenta stessa.

L'edificio nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato sulla fondamenta San Biagio al civico 786 ed è facilmente raggiungibile senza dover passare dall'ingresso principale del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare posta al piano primo - int.4 fa parte di un palazzo storico (individuato con il n.13 nel Regolamento Condominiale) edificato e completato in varie epoche storiche dal 1500 in poi, subendo rimaneggiamenti e modificazioni tipologiche interne: ristrutturato ed in parte restaurato durante gli interventi realizzati nel complesso immobiliare.

L'immobile ha sicuramente il sapore della dimora storica veneziana, anche se dotato di confort necessari per un'abitabilità di qualità.

Le dotazioni condominiali comprendono l'ascensore, l'impianto elettrico ed idrico condominiale e l'impianto centralizzato di riscaldamento a norma: i radiatori delle singole unità abitative sono regolati da termo valvole che consentono la lettura dei reali e singoli consumi delle nove unità immobiliari costituenti il condominio.

Le parti interne comuni del condominio sono restaurate e realizzate con materiali lapidei di pregio, caratterizzate da portali in pietra originari che ornano gli ingressi al vano scale.

La facciata presenta delle parti interessate da umidità di risalita, ma nel complesso l'edificio si trova in buono stato conservativo.

L'ubicazione del palazzo è da considerarsi in una zona urbana di pregio, che ha visto negli ultimi trent'anni un importante sviluppo socio-economico: gran parte degli edifici sono stati compravenduti e restaurati, sono nate attività quali l'Harry's Bar ed il suo indotto, è stato riqualificato il Molino Stucky trasformandolo in complesso alberghiero di lusso, è stata aperto al pubblico il negozio della manifattura di stoffe Fortuny.

Dal punto di vista mercantile l'area della Giudecca, nella quale si trova il bene esaminato, ha mantenuto negli ultimi anni una richiesta costante di unità immobiliari, ponendosi nella fascia di pregio del Centro Storico e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, caratteristica importante per la città lagunare di Venezia.

L'alloggio sito al piano primo è composto da un ingresso, un ripostiglio, un disimpegno, un corridoio, tre camere, una cucina, una sala da pranzo, un sala, un salotto/studio, due servizi igienici.

Al quarto piano sottotetto si trova una locale di proprietà ad uso soffitta.

L'abitazione presenta finiture di pregio quali i pavimenti in parquet delle camere, della sala da pranzo, della sala, dello salotto/studio e del corridoio della zona notte, mentre i pavimenti dell'ingresso e nel disimpegno sono in seminato veneziano. Altri elementi di pregio sono i due portali d'epoca in pietra e marmi policromi, posizionati tra la grande sala centrale ed i due ampi vani laterali (sala da pranzo e salotto/studio).

La cucina ed i servizi igienici hanno pavimentazioni e rivestimenti alle pareti in ceramica: alcune parti non sono adese alla muratura.

Lo stato strutturale dell'unità abitativa non presenta problematiche ed è da considerarsi in buono stato.

Le pareti e le soffittature sono in buono stato, anche se i tinteggi e le carte da parati esistenti abbisognano di manutenzione e pulitura.

La dotazione impiantistica è completa:

- riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas metano e termosifoni in ghisa dotati di termo valvole;
- impianto elettrico eseguito sottotraccia;
- impianto idro-sanitario con distribuzione di acqua calda e fredda risalente all'epoca della ristrutturazione generale del complesso immobiliare;
- sono presenti due unità per il raffrescamento di due camere da letto con impianto elettrico non sottotraccia, montati recentemente.

Gli ambienti differiscono per altezza: l'ingresso, la zona notte, i servizi igienici e la cucina hanno altezza h. cm. 300, mentre i locali giorno di rappresentanza con finestrate sul giardino interno del complesso condominiale hanno altezza h. cm. 470.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato del tipo a doppio vetro, da non confondersi con quelli dotati di vetrocamera, e gli ambienti possono essere oscurati mediante scuretti pieghevoli in legno verniciato non in buono stato, incernierati alle spallette in muratura dei fori finestra.

Catastalmente l'appartamento posto al piano primo è iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 37, Categoria A/2, Classe II, Consistenza vani 9, Superficie Catastale mq.188, Rendita Euro 1.816,95.

Catastalmente il locale soffitta è iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 38, Categoria C/2, Classe II, Consistenza 5, Superficie Catastale mq. 8, Rendita Euro 2,58.

Il metodo estimativo che meglio si adatta a soddisfare la ragion pratica della presente valutazione è quello sintetico - comparativo; tale criterio com'è noto consiste nel paragonare il bene in esame ad altri beni affini recentemente compravenduti dei quali si conoscono i prezzi di acquisto.

Per quanto sopra esposto, avuto riguardo delle caratteristiche posizionali e di conservazione dell'unità immobiliare descritta, effettuate le debite comparazioni si esprime la valutazione utilizzando la seguente espressione:

$$V_m = S_c \times V_u$$

dove:

V_m = valore di mercato ricercato

S_c = superficie commerciale (lorda) espressa in metri quadrati

V_u = valore unitario espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda

$$V_m = \text{mq. } 184,62 \times \text{€}/\text{mq. } 4.700$$

$$V_m = \text{€ } 867.714,00 \text{ (ottocentosessantasettemilasettecentoquattordici,00)}$$

Lo stato interno attuale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione è quello di un appartamento usato che richiede, necessariamente, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per alcuni impianti termosanitari e tecnologici.

Lo scrivente ritiene corretto decurtare dal valore sopra enunciato l'importo necessario per ripristinare nel normale stato originario di manutenzione le parti deteriorate dell'unità immobiliare quali infissi, pavimenti, servizi igienici, pareti e soffitti.

Tali importi devono essere validati da preventivi dettagliati delle opere eventualmente necessarie, considerando inoltre la peculiarità lagunare della morfologia di Venezia: maggiore costo dei trasporti via acqua e tempistiche particolari per gli spostamenti logistici.

Facendo un'ipotetica stima basata esclusivamente sull'esperienza in loco e sulla tipologia dell'immobile, si presume che i costi necessari a ripristinare il normale stato di conservazione, adeguato al tenore dell'unità immobiliare, siano pari ad euro 370 al mq di superficie Lorda.

Pertanto

$$V_m = (S_c \times V_u) - (S_c \times V_r)$$

dove:

V_m = valore di mercato ricercato

S_c = superficie commerciale (lorda) espressa in metri quadrati

Vu = valore unitario espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda
Vr = valore unitario opere di manutenzione espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda

$$Vm = (\text{mq. } 184,62 \times \text{€}/\text{mq. } 4.700) - (\text{mq. } 184,62 \times \text{€}/\text{mq. } 515) = \\ \text{€ } 867.714,00 - \text{€ } 95.079,30$$

Vm = € 772.634,70

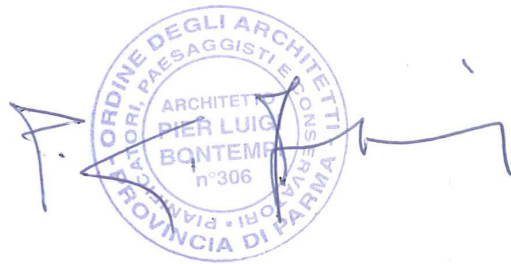
(settecentosettantaduemilaseicentotrentaquattro,70)

Tale entità esprime, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata.

Tanto si è relazionato in adempimento all'incarico ricevuto che si ritiene di avere compiutamente esaurito.

Il tecnico

Dott. Arch. Pier Luigi Bontempi



Allegati:

- Planimetrie e documentazione fotografica
- Accatastamenti
- Atto di proprietà e regolamento condominiale
- Ministero della Cultura - Segretariato Regionale del Veneto - Insussistenza Interesse Culturale in data 20 giugno 2023

