

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore
di mercato del terreno ubicato in Comune di
Venezia, località Villabona, con accesso da un
ramo cieco di Via Degli Olmi

- -

INDICE DELLA RELAZIONE (con collegamenti ipertestuali):

1 SINTESI DELLA RELAZIONE:	4
1.1 Dati di conferimento dell'incarico:	4
1.1.1 Committente:	4
1.1.2 Tecnico incaricato:	4
1.1.3 Data dell'incarico:	4
1.1.4 Data dei sopralluoghi:	4
1.1.5 Epoca della valutazione:	4
1.1.6 Data del presente rapporto di valutazione:	4
1.2 Oggetto della stima:	4
1.2.1 Tipo di valutazione:	4
1.2.2 Tipologia dell'immobile:	4
1.2.3 Descrizione sintetica:	4
1.3 Sintesi della valutazione:	4
1.3.1 Più probabile valore di mercato attuale dell'intero:	4
1.3.2 Assunzioni e condizioni limitanti:	5
2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:	6
2.1 Descrizione generale:	6
2.1.1 Ubicazione:	7
2.2 Identificazione catastale:	8
2.2.1 Confini:	8
2.3 Consistenza:	9
2.4 Provenienze e proprietà:	11
2.4.1 Occupazione:	11
2.5 Formalità pregiudizievoli:	11
2.6 Servitù:	12
2.6.1 Attuale accesso:	12
2.6.2 Servitù di passaggio costituita:	12
2.6.3 Altri asservimenti significativi:	14
2.6.4 Ulteriori precisazioni:	15
2.7 Due diligence urbanistico - edilizia:	15
2.7.1 Destinazione urbanistica:	15
2.7.2 Potenzialità edificatoria:	16
2.7.3 Regolarità edilizia manufatto:	17
2.7.4 Divisibilità:	18

3 ANALISI ESTIMATIVA:.....	18
3.1 Commerciabilità:.....	18
3.2 Fase del mercato immobiliare:.....	18
3.2.1 Forma del mercato:.....	18
3.2.2 Segmentazione del mercato:.....	18
3.2.3 Comparabili:.....	19
3.2.4 Limiti e vincoli:.....	21
3.2.5 Criteri di valutazione:.....	21
3.2.6 Risultato della stima:.....	22
4 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:.....	23

- -

1 SINTESI DELLA RELAZIONE:**1.1 Dati di conferimento dell'incarico:****1.1.1 Committente:**

Dott. ZANESSI Alberto in qualità di Curatore incaricato dal Tribunale di Venezia nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.131/2025 della società R.R. COSTRUZIONI S.R.L., Giudice Delegato Dott. Carlo Azzolini.

1.1.2 Tecnico incaricato:

Ing. iunior TOSATO Christian, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Venezia al n.96B e iscritto all'elenco nazionale dei CTU al n.353.

1.1.3 Data dell'incarico:

Autorizzazione del Giudice del 12.02.2026.

1.1.4 Data dei sopralluoghi:

14.04.2026 ore 9.00 per una ricognizione generale, alla presenza del Curatore Dott. ZANESSI Alberto e di un rappresentante della società R.R. COSTRUZIONI S.R.L..

30.04.2026 ore 8.30 per il rilievo strumentale dei luoghi, assistito dal collaboratore Geom. RONCHIN Claudio.

1.1.5 Epoca della valutazione:

Attualità.

1.1.6 Data del presente rapporto di valutazione:

25.05.2026.

1.2 Oggetto della stima:**1.2.1 Tipo di valutazione:**

Stima del più probabile valore attuale dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, finalizzata all'elaborazione del programma di liquidazione. Ai fini estimativi: più probabile valore di mercato attuale.

1.2.2 Tipologia dell'immobile:

Terreni parzialmente edificabili.

1.2.3 Descrizione sintetica:

Terreni ubicati in Comune di Venezia, località Villabona, con accesso da un ramo cieco di Via Degli Olmi, in parte dotati di potenzialità edificatoria.

1.3 Sintesi della valutazione:**1.3.1 Più probabile valore di mercato attuale dell'intero:**

€ 160.100,00

(Euro centosessantamila cento // 00 cent.)

1.3.2 Assunzioni e condizioni limitanti:

Si invita alla lettura integrale della presente relazione, con particolare riferimento alle parti concernenti servitù, vincoli, stato urbanistico-edilizio, assunzioni estimative, condizioni limitanti, riserve e ulteriori elementi suscettibili di incidere sulla consistenza, commerciabilità e determinazione del più probabile valore dei beni oggetto di stima.

Venezia 25.05.2026

In fede,

Ing. iunior Tosato Christian

[firmato digitalmente]



CHRISTIAN TOSATO
25/05/2026 17:55:58 UTC+0200

- -

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

2.1 Descrizione generale:

Oggetto di stima sono cinque particelle catastali costituenti un unico lotto di terreno di forma vagamente rettangolare, con sviluppo di circa m 110 in direzione nord-sud e circa m 60 in direzione est-ovest, per una superficie complessiva di circa m² 6.683. Parte dell'area presenta potenzialità edificatoria.

L'area risulta incolta e libera da costruzioni, salvo per la presenza di un manufatto di modeste dimensioni ad uso magazzino.

L'area risulta interclusa rispetto alla pubblica via; per tale motivo è stata costituita una servitù di passaggio su proprietà di terzi. La strada di accesso prevista non risulta tuttavia ancora realizzata e attualmente l'accesso avviene in via provvisoria attraverso la corte di edifici residenziali.

La zona è caratterizzata da edificazione prevalentemente residenziale estensiva inserita in un contesto verde, in parte agricolo, con terreni di piccola pezzature e area boschiva di modesta consistenza posta a separazione dalla linea ferroviaria, distante circa 300 metri dal lotto. Anche il terreno oggetto di stima presenta una significativa presenza di alberature ad alto fusto, disposte longitudinalmente tra le particelle e lungo i confini est ed ovest dell'intero compendio, circostanza che dovrà essere considerata nei costi di predisposizione dell'area per la futura edificazione.

Sotto il profilo urbanistico, la porzione di territorio in esame è interessata da una specifica variante al P.R.G. che, nelle aree poste a nord della viabilità principale di Villabona, presenta un quadro di programmazione piuttosto frammentato, con presenza di aree ad edificazione diretta C1, aree soggette a piano attuativo obbligatorio — oggi in parte decadute — ed aree destinate a verde privato o verde pubblico. Nella zona a sud di Via Villabona, fino alla tangenziale di Mestre, prevalgono invece aree ad edificabilità diretta C1 e zone agricole E.

Le previsioni urbanistiche non hanno tuttavia trovato significativo riscontro attuativo, poiché l'ambito interessato dalla variante di Villabona è stato oggetto di un numero piuttosto limitato di interventi di nuova edificazione nel corso degli anni.

Il terreno si colloca in prossimità della località Villabona ed è relativamente vicino a Marghera, dove risultano presenti i principali servizi e le attività commerciali a servizio della residenza.

La viabilità pubblica di accesso al lotto appare modesta, con larghezza compresa tra circa m 3,00 e m 3,50 tra le linee bianche di delimitazione della carreggiata.

2.1.1 Ubicazione:

Il terreno risulta collocato in Comune di Venezia, località Villabona, con accesso da un ramo cieco di Via Degli Olmi ([45°28'30"N 12°11'27"E](#)).



fig.1 Foto aerea del terreno oggetto di stima

2.2 **Identificazione catastale:**

I terreni risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Venezia al **Fg.183 di Venezia** (ex foglio 9 della sezione di Chirignago):

Catasto FABBRICATI

Particella 2044 Cat.C/2 Cl.8 cons.12 m², superficie catastale totale m² 53, Rendita € 22,31;

Catasto TERRENI

particella 2038 - qualità SEMIN. ARBOR. cl.2° m² 1.930 RD €14,40 RA €10,96;

particella 2039 - qualità SEMIN. ARBOR. cl.2° m² 1.240 RD €9,25 RA €7,04;

particella 2042 - qualità SEMIN. ARBOR. cl.2° m² 2.065 RD €15,59 RA €11,73;

particella 2043 - qualità SEMIN. ARBOR. cl.2° m² 805 RD €6,08 RA €4,57;

particella 2044 - qualità ENTE URBANO m² 480.

e così complessivamente m² 6.520 nominali; derivati da frazionamento pratica n. VE0073196 del 09.05.2012.

Tutte le particelle risultano intestate in catasto a R.R. COSTRUZIONI S.R.L. P.I. 04634130274 per la quota di proprietà di 1/1.

2.2.1 **Confini:**

Il terreno, nella sua unitarietà, confina:

- verso nord con le particelle 1750 e 2040, aree di corte di abitazioni di proprietà privata;
- verso est, tramite fossato, con la particella 18, terreno non edificato di proprietà privata (tra detto terreno e la pubblica Via degli Olmi è presente l'ulteriore particella 411 di proprietà del Demanio dello Stato);
- verso sud, in parte tramite recinzione a divisione con la particella 12: area di corte di abitazione privata. In parte tramite modesta scolina con la particella 1726: terreno non edificato di proprietà privata;
- verso ovest, tramite fossato, con le particelle non edificate 986 e 2125 di proprietà privata.

-

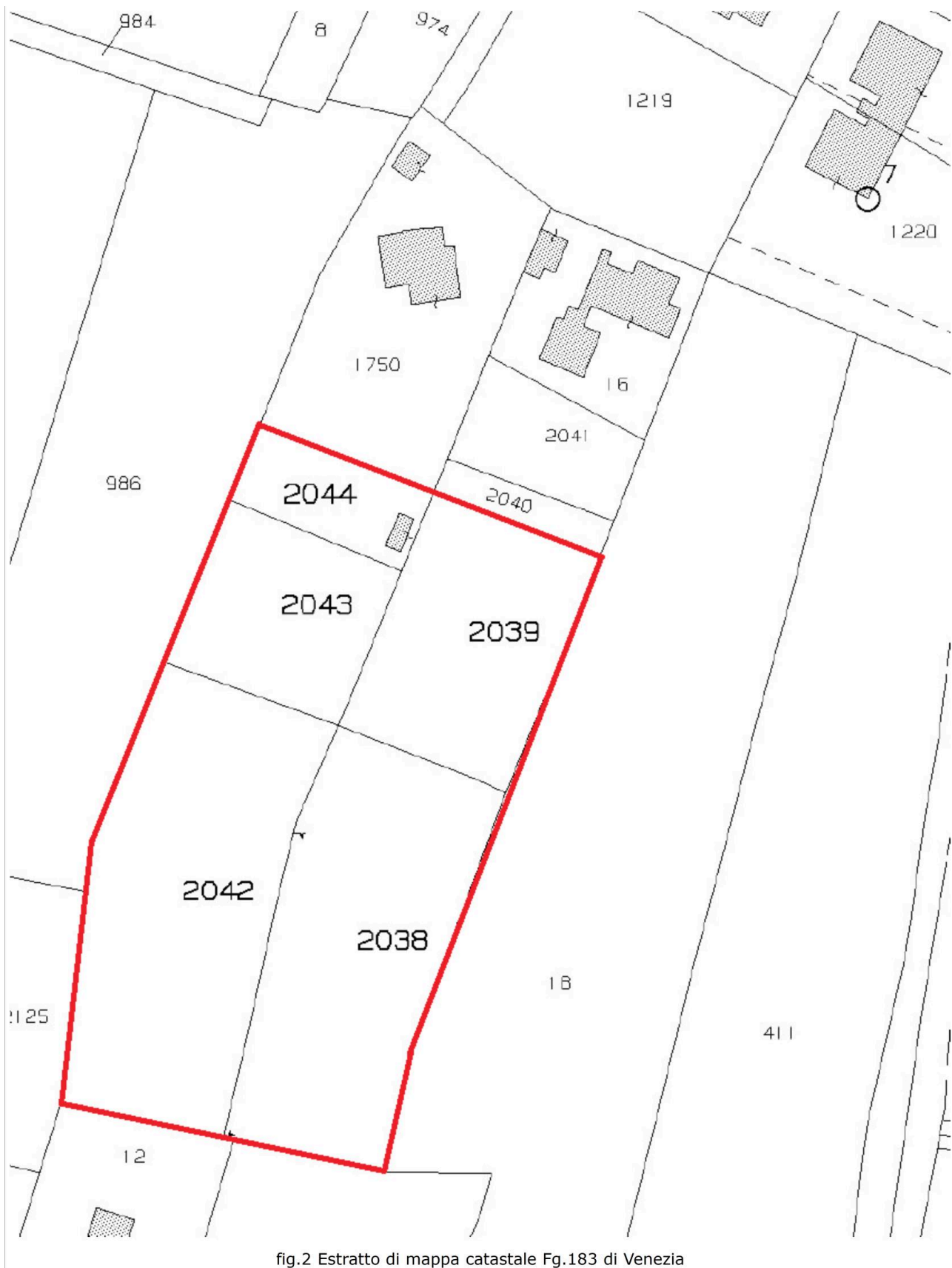
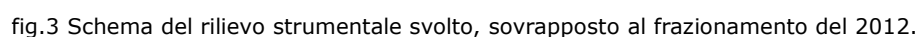


fig.2 Estratto di mappa catastale Fg.183 di Venezia

2.3 Consistenza:

Dal rilievo strumentale svolto in loco, sovrapposto al rilievo di frazionamento dell'anno 2012 (estratto in copia dal catasto) sono risultate le seguenti superfici reali:

- Con le ordinarie tolleranze, dovute alle condizioni generali del rilievo e alla incertezza nel posizionamento di alcuni confini non perfettamente materializzati in sito.



2.4 Provenienze e proprietà:

I terreni oggetto di stima provengono da compravendita rep.n.10.266 del 20.09.2023 a rogito del Notaio Tiziana Dalla Porta, trascritta a Venezia il 10.10.2023 ai nn. 33907/25321, con la quale la società R.R. COSTRUZIONEI S.R.L. ha acquistato:

- da M.Bevilacqua i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Foglio 183, mappali 2042 e 2043, nonché il mappale 2044 (ente urbano con deposito attrezzi), al prezzo complessivo di € 75.000,00;
- da M.Gigante i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Foglio 183, mappali 2038 e 2039, al prezzo complessivo di € 75.000,00;

L'atto ha previsto la costituzione di servitù a favore dei fondi confinanti, che saranno esaminate nel successivo capitolo specifico.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che nell'atto vennero richiamati i titoli di provenienza dei beni venduti; in particolare:

- per i mappali 2042, 2043 e 2044 venduti da Bevilacqua, la provenienza è indicata all'art. 2 dell'atto:
 - atto di compravendita del 3.10.1995 rep.14.789 a rogito del Notaio Albano Dalla Valle, trascritto a Venezia il 10.10.1995 ai nn. 21741/15357 e atto di ripetizione in forma pubblica di trasferimento in sede di divorzio del 5.11.2020 rep.2.390 a rogito del Notaio Flora Caputo, trascritto a Venezia il 16.11.2020 ai nn. 33237/23055.
- per i mappali 2038 e 2039 venduti da Gigante, la provenienza è indicata all'art. 6 dell'atto:
 - atto di compravendita del 22.12.1989 rep. n. 44.385 a rogito del Notaio Ugo Longo, trascritto a Venezia il 3.01.1990 ai nn. 117/71.

2.4.1 Occupazione:

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi.

Le particelle 2039 – 2038 in stato di abbandono con crescita spontanea di erba alta ed arbusti.

Le particelle 2044-2043 e parte della 2042, a prato, in continuazione del giardino di pertinenza della abitazione sulla particella 1750. Il proprietario di detta abitazione cura la manutenzione di questa porzione del terreno per pulizia e decoro.

2.5 Formalità pregiudizievoli:

A seguito di una verifica telematica presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, effettuata in data 30.01.2026 su una delle particelle

oggetto di stima (la n.2039), oltre alla compravendita e alla costituzione delle servitù, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo** iscritta in data 11.06.2025 ai nn. Reg. Gen. 19962 / Reg. Part. 3584, emessa dal Giudice di Pace di Treviso con atto giudiziario rep. 3175/2025 del 02.04.2025, a favore di MD SERVICE S.r.l.s. e contro R.R. COSTRUZIONEI S.R.L., per un capitale di € 4.934,90 e importo complessivo di € 10.000,00. L'iscrizione grava sui mappali 2042, 2043, 2038, 2039 e sul mappale 2044 del Foglio 183 del Comune di Venezia.
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta in data 29.01.2026 ai nn. Reg. Gen. 2737 / Reg. Part. 2036, emessa dal Tribunale di Venezia con atto giudiziale rep. 206 del 03.12.2025, a favore della massa dei creditori di R.R. COSTRUZIONEI S.R.L. e contro la medesima società. La formalità interessa i mappali 2042, 2043, 2038, 2039 e 2044 del Foglio 183 del Comune di Venezia.

2.6 Servitù:

2.6.1 Attuale accesso:

Al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente, l'accesso al terreno oggetto di stima avveniva dalla corte di pertinenza delle abitazioni di terzi, alle particelle 16+2040+2041 e 1750. Da precisarsi che tra le particelle 2042 – 2043 – 2044 ad ovest e le particelle 2039 – 2038 ad est, è presente un recinzione di pali e rete metallica che non consente, allo stato, il transito da un lato all'altro del terreno.

Gli accessi descritti devono considerarsi provvisori in attesa della realizzazione della servitù di passaggio di seguito descritta.

Da precisarsi altresì che il ramo cieco di Via Degli Olmi dal quale si ha accesso al lotto, insiste sulle particelle private n.1219 e n.1220; nell'atto del 2013 di seguito indicato fu rammentata la servitù di passaggio costituita con atto del 1972.

2.6.2 Servitù di passaggio costituita:

Con l'atto di costituzione di servitù rep.33.748 del 05.03.2013 a rogito del Notaio Albano Dalla Valle sono state costituite due servitù perpetue di passaggio pedonale, carraio e di posa dei sottoservizi per l'edificazione (fognature, acqua, luce, gas, telefono).

Prima servitù:

È stata costituita una servitù perpetua di passaggio a carico del mappale 18.

La servitù consiste nel diritto di accesso dall'appendice di Via degli Olmi mediante una fascia di terreno larga 6 metri e lunga circa 56 metri posta lungo il lato ovest del

mappale 18.

La servitù è costituita a favore:

- del mappale 16 e dei mappali 2041, 2040 e 2039 all'epoca di proprietà di Gigante;
- del mappale 1750 e dei mappali 2043 e 2044 all'epoca di proprietà dei coniugi Bevilacqua - Danieli.

L'accesso comprende sia il transito pedonale e carraio con qualsiasi mezzo sia il passaggio delle condotte dei sottoservizi.

Seconda servitù:

È stata inoltre costituita una seconda servitù perpetua di passaggio a carico dei mappali 2040 e 2039 in allora di proprietà di Gigante.

La servitù interessa una fascia di terreno larga complessivamente 6 metri e lunga circa 30 metri: per 4 metri sul lato sud del mappale 2040; per 2 metri sul lato nord del mappale 2039.

La servitù è stata costituita a favore del mappale 1750 e dei mappali 2043 e 2044 all'epoca di proprietà dei coniugi Bevilacqua - Danieli.

Anche questa servitù comprende: passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, posa e utilizzo dei sottoservizi necessari all'edificazione.

-

Nell'atto di compravendite del 2023, all'art.8, le parti hanno convenuto che i costi relativi alle opere di realizzazione della strada volta a consentire l'accesso ed il passaggio sia pedonale che carraio, in base al percorso di cui alle citate servitù, restino ad esclusivo carico della società acquirente R.R. COSTRUZIONEI S.R.L..

-



fig.4 Tracciato indicativo delle servitù di passaggio costituite con atto del 2013.

2.6.3 Altri asservimenti significativi

Con l'atto di compravendita rep.10.266 del 20.09.2023 a rogito del Notaio Tiziana Dalla Porta sono state costituite le seguenti ulteriori servitù:

Servitù di utilizzo di volume:

Art.4: Costituita a carico del mappale 2044 (fondo servente), acquistato da R.R. COSTRUZIONEI S.R.L., e a favore del mappale 1750 di proprietà di Bevilacqua (fondo dominante), mediante riserva di utilizzo della volumetria di m³ 36 relativa al fabbricato insistente sul mappale 2044, da utilizzare a favore del fabbricato abitativo identificato al mappale 1750. La servitù è stata costituita senza corrispettivo, essendosene tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Servitù di distanza:

Art.9: Costituita a carico dei mappali 2044 e 2039 (fondi serventi), di proprietà della società acquirente R.R. COSTRUZIONI S.R.L., e a favore del mappale 1750 di proprietà di Bevilacqua e del mappale 2040 di proprietà di Gigante.

La servitù impone l'obbligo di edificare eventuali nuove costruzioni mantenendo una distanza minima di 10 metri dal confine nord dei mappali 2044 e 2039.

2.6.4 Ulteriori precisazioni:

In sede di sopralluogo, il proprietario della particella 1750 sulla quale insiste un edificio residenziale, ha precisato che l'impianto di irrigazione sulle particelle 2044 - 2043 - 2042 sarebbe collegato all'impianto del giardino della particella 1750. Nella baracca sulla particella 2044 è presente una pompa che lo stesso ha dichiarato essere di pertinenza di detto impianto di irrigazione comune.

2.7 Due diligence urbanistico - edilizia:**2.7.1 Destinazione urbanistica:**

Si richiama integralmente il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Venezia, firmato in data 22.05.2026 (All.n.1). Dal CDU emerge che:

- i mappali 2038 e 2042 sono, in minima parte, classificati come area per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere - "Verde attrezzato (parco, gioco e sport)". Per la maggior parte ricadono in area "VP - verde privato", disciplinata dalla Variante al PI n. 90 approvata con dCC n. 66 del 14.12.2023 quale adozione di nuova disciplina urbanistica per le aree decadute ex art.18 c.7 LRV 11/2004.

Risulta infatti che prima di tale decadenza l'area fosse individuata come assoggettata a strumento urbanistico attuativo obbligatorio secondo la scheda norma C2-4 Peep Villabona e in seguito temporaneamente identificata come area non pianificata ex art.33 LRV 11/2004, fino appunto alla dCC n. 66 di Dicembre 2023;

- i mappali 2039, 2043 e 2044 ricadono in "Zona territoriale omogenea C - residenziale di completamento", sottozona C1.2, disciplinate dal P.R.G. - Variante per la Terraferma e dalla Variante per l'area significativa di Villabona a Marghera.

-

Aree PEEP, PIP o C2 decadute all'esterno e all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata

SCHEDA N.44 - C2-4

VIGENTE

VARIANTE

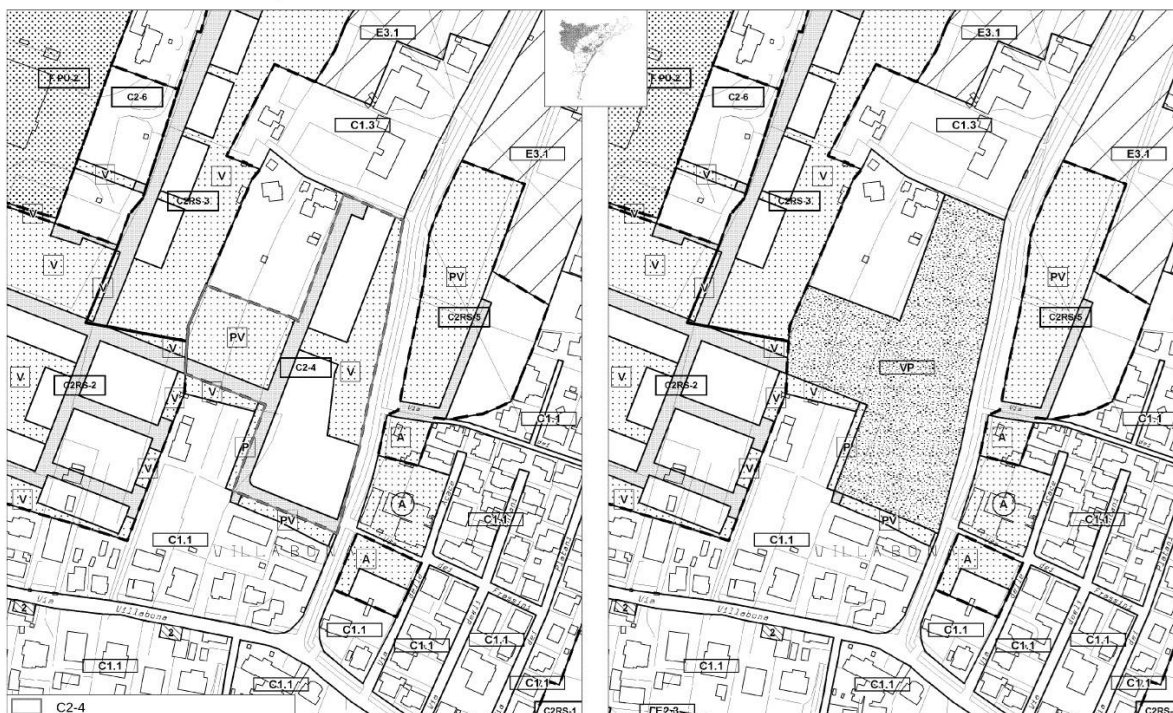


fig.5 Estratto dall'allegato 2 alla dCC n66 del 2023

2

ALLEGATO

SCHEDA N.44 - C2-4

L'ambito risulta inoltre compreso in area di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017; soggetto a vincolo sismico; classificato con compatibilità geologica condizionata "G"; soggetto a limitazioni aeronautiche ENAC; classificato in classe acustica III ("area di tipo misto"); inserito in area a rischio idraulico R1 e pericolosità idraulica P1 secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

2.7.2 Potenzialità edificatoria:

Per quanto riguarda la porzione di area di circa m² 2.510 ricadente in zona urbanistica C1.2, le NTA consentono l'intervento diretto per l'edificazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto delle seguenti principali prescrizioni: organismo edilizio con un massimo di due unità residenziali; lotto minimo di intervento non inferiore a m² 2.500; superficie lorda di pavimento non superiore a m² 400; indice di copertura fondiaria non superiore a 0,20 m²/m²; altezza massima dell'edificio pari a m 8,50.

Per quanto riguarda la restante porzione del terreno classificata come "verde privato", sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, parchi e spazi liberi. Non sono ammesse nuove costruzioni, fatta eccezione per capanni per ricovero attrezzi da giardinaggio, pensiline o pompeiane. La minima porzione classificata come "area per verde attrezzato" è destinata all'uso pubblico e al

gioco dei bambini; è prescritta la sistemazione a verde alberato, prati e specchi d'acqua, con percorsi esclusivamente pedonali, fatta salva la possibilità di realizzare parcheggi a raso e manufatti di servizio del parco.

2.7.3 **Regolarità edilizia manufatto:**

Con riguardo al manufatto ad uso magazzino insistente sulla particella 2044, nell'atto di compravendita del 2023 il venditore ha dichiarato che lo stesso è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e che, in data 24.01.1997, il Comune di Venezia ha rilasciato la concessione in sanatoria prot. n. 53444/30582/00.

L'esame di tale documentazione (estratto dall'archivio comunale) ha tuttavia consentito di accertare che il condono edilizio richiamato riguardava un diverso manufatto pertinenziale della medesima abitazione e non il magazzino insistente sul mappale 2044.

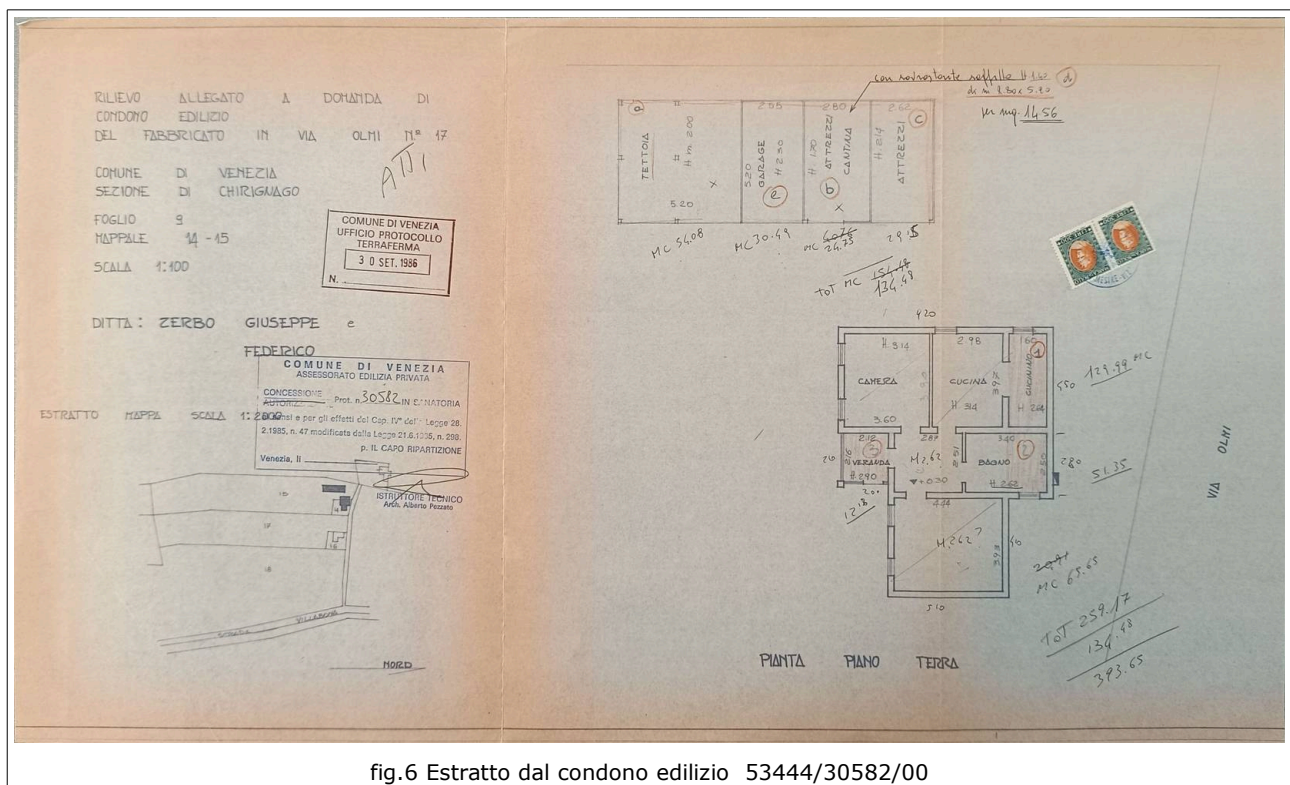


fig.6 Estratto dal condono edilizio 53444/30582/00

Allo stato, pertanto, non risulta provata la regolarità edilizia del manufatto presente sul terreno oggetto di stima. Lo scrivente si riserva eventuali ulteriori approfondimenti su richiesta del Curatore della procedura.

Ai fini estimativi, tale circostanza non assume particolare rilevanza, in quanto con l'atto del 2023 la volumetria di tale manufatto è stata espressamente riservata a favore del lotto residenziale del venditore mediante costituzione di servitù, risultando quindi esclusa dalla potenzialità edificatoria del compendio oggetto di stima.

2.7.4 Divisibilità:

I terreni non si prestano ad una proficua divisione in natura, in quanto il lotto minimo di intervento edilizio previsto per la sottozona C1.2 è pari a m² 2.500. L'eventuale acquisto da parte di soggetti diversi imporrebbe pertanto una gestione coordinata dell'intervento edificatorio.

In linea teorica, le porzioni prive di vocazione edificatoria potrebbero essere separate dai terreni edificabili e alienate autonomamente; tuttavia non si ravvisa, allo stato, un concreto vantaggio economico per la procedura derivante da tale soluzione.

3 ANALISI ESTIMATIVA:

3.1 Commerciabilità:

Contenuta, per la posizione del lotto defilata rispetto alle aree di maggior attrattiva commerciale.

3.2 Fase del mercato immobiliare:

Le informazioni reperibili in rete non risultano omogenee.

Secondo il portale Immobiliare.it, l'area di Marghera – Catene avrebbe registrato, dal 2023 ad oggi, un trend rialzista degli asking prices del comparto residenziale, quantificabile in circa il 7,5% annuo, con incremento di circa il 5% nell'ultimo anno. Negli ultimi due anni il valore massimo è stato registrato nel marzo 2026, mentre il minimo è stato rilevato nel luglio 2024.

Di contro, il portale Borsino Immobiliare evidenzia una sostanziale stazionarietà dei prezzi del comparto residenziale dal 2021 ad oggi.

Tale valutazione appare sostanzialmente confermata anche dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che, con riferimento al comparto residenziale, tra il primo semestre 2023 e il secondo semestre 2025 rilevano un incremento medio dei valori delle diverse tipologie edilizie inferiore al 2%.

Si assume questo ultimo dato come proiezione di incremento dei prezzi nei prossimi tre anni.

3.2.1 Forma del mercato:

Concorrenza monopolistica, caratterizzata dalla numerosità dei venditori e degli acquirenti, dalla natura del prodotto differenziata, dalle condizioni di entrata libere e dalla formazione del prezzo discrezionale.

3.2.2 Segmentazione del mercato:

- Localizzazione: area periferica
- Tipo di contratto: compravendita tra privati o società di costruzioni;
- Destinazione: terreno dotato di vocazione edificatoria residenziale

- Dimensione – pezzatura: potenzialità edificatoria riferibile alla costruzione di una bifamiliare di complessivi m² 400 di SLP;
- Caratteri della domanda e dell'offerta: privati o società di edificazione per investimento immobiliare
- Highest and Best Use (HBU): l'edificazione del terreno costituisce l'utilizzo più redditizio del fondo oggetto di stima
- Livello del prezzo:

Utilizzando le medesime fonti già citate, si rileva che i valori di mercato del comparto residenziale nell'area di Marghera–Catene risultano sostanzialmente compresi entro una fascia tra € 1.200/m² ed € 1.900/m², con differenze legate principalmente alla qualità edilizia, allo stato conservativo e alla tipologia degli immobili.

Secondo i dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al secondo semestre 2025 per la zona suburbana E14 "Marghera", le abitazioni civili presentano valori compresi tra € 1.300/m² ed € 1.700/m² per immobili in stato ottimo. Per la tipologia ville e villini i valori risultano compresi tra € 1.500/m² ed € 1.900/m² sempre in stato ottimo. Per le abitazioni di tipo economico, l'OMI indica valori compresi tra € 1.200/m² ed € 1.600/m² in stato ottimo.

I dati pubblicati dal portale **BorsinoPro** per la zona periferica di Chirignago–Marghera evidenziano quotazioni simili. In particolare le abitazioni di qualità superiore oscillano mediamente intorno a € 1.188/m². Le ville e villini presentano valori medi con range compreso tra € 1.170/m² ed € 1.538/m².

I dati pubblicati dal portale **Immobiliare.it** mostrano i seguenti dati. Nel mese di aprile 2026, per gli immobili residenziali in vendita nell'area Marghera–Catene risultava richiesto un prezzo medio pari a € 1.671/m².

3.2.3 Comparabili:

La ricerca di comparabili relativi alla compravendita di terreni con potenzialità edificatoria diretta, è stata limitata al Fg.183 di Venezia e riferita all'ultimo triennio. Nel periodo considerato sono emerse poche compravendite effettivamente utili al confronto estimativo, essendo ridotti gli scambi commerciali di tale tipologia di immobili.

In primo luogo si rammenta che, con atto di c/v del 20.09.2023 Not.Tiziana Dalla Porta, la società R.R. Costruzioni S.r.l. ha acquistato i terreni oggetto di stima per il prezzo complessivo di € 150.000,00 (€ 75.000,00 per lotto).

Si è inoltre rinvenuto l'atto di divisione del 01.10.2025 Not.Alberto Berton, relativo alle particelle nn. 2194 e 2195, piuttosto vicine al sito oggetto di stima, entrambe

ricadenti in zona C1.1 e interessate da If pari a 0,35 m²/m². In tale sede i terreni, aventi superficie nominale di 1.350 m², sono stati valutati € 134.000,00. Tale valore è stato confermato nella successiva c/v verso terzi 17.12.2025 Not.Berton, relativa alla sola particella n. 2194 venduta al prezzo dichiarato di € 67.000,00. Da tali atti emergerebbe un prezzo unitario di circa € 284,00/m² di Slp.

Con i margini di incertezza derivanti dal limitato numero di compravendite reperite.

- -

La ricerca di atti di compravendita riferiti a unità residenziali è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene a nuovo da inserire nelle poste attive del modello estimativo DCF. L'indagine, svolta mediante il portale ComparabiliItalia.it e limitata agli ultimi due anni e alle unità censite in categoria A/2, ha consentito di individuare alcuni atti di compravendita relativi ad appartamenti di recentissima costruzione (non si sono rinvenute recenti compravendite riferite a ville di nuova edificazione). I comparabili individuati risultano collocati in un contesto urbano più centrale rispetto al subject, in prossimità del Parco Catene di Marghera.

In particolare risultano le seguenti compravendite:

- Via dei Tigli n. 15, particella 1989, c/v del 10.2025, appartamento di 90 m² con unità C/6 di 22 m², prezzo € 188.000,00;
- Via XXV Aprile n. 25, particella 1776, c/v del 09.2025, appartamento di 81 m² con unità C/6 di 17 m², prezzo € 167.000,00;
- Via XXV Aprile n. 25, particella 1776, c/v del 10.2025, appartamento di 63 m² con unità C/6 di 18 m² e C/2 di 5 m², prezzo € 136.000,00;
- Via XXV Aprile n. 25, particella 1776, c/v del 09.2025, appartamento di 105 m² con unità C/6 di 18 m², prezzo € 210.000,00;
- Via del Bosco n. 4, particella 2188, c/v del 04.2025, appartamento di 103 m² con due unità C/6 di 13 m² e 21 m², prezzo € 256.000,00;
- Via del Bosco n. 4, particella 2188, c/v del 02.2025, appartamento di 85 m² con unità C/6 di 13 m², prezzo € 228.000,00;
- Via del Bosco n. 4, particella 2188, c/v del 11.2025, appartamento di 98 m² con unità C/6 di 23 m², prezzo € 248.000,00;
- Via del Bosco n. 4, particella 2188, c/v del 02.2025, appartamento di 110 m² con unità C/6 di 12 m² e 23 m², prezzo € 270.000,00;
- Via del Bosco n. 4, particella 2188, c/v del 11.2025, appartamento di 75 m² con unità C/6 di 20 m², prezzo € 200.000,00.

Dall'indagine svolta emerge pertanto un prezzo unitario massimo nell'ordine di circa € 2.450,00/m² e un prezzo medio di circa € 2.100,00/m². Tali valori appaiono tuttavia riferibile ad appartamenti di recentissima costruzione collocati in contesti più appetibili e centrali rispetto al subject e con superfici sensibilmente inferiori rispetto alla tipologia edilizia ipotizzata nella presente stima. Per tali motivi si ritiene opportuno

applicare un prudenziale correttivo al ribasso nella determinazione del valore unitario di c/v da assumere nel modello DCF.

3.2.4 Limiti e vincoli:

Quelli sopra indicati in ordine alle servitù costituite e di fatto.

Si precisa che il Curatore della procedura ha esentato lo scrivente dall'esecuzione di analisi e caratterizzazioni ambientali del terreno finalizzate all'individuazione di eventuali sostanze o materiali inquinanti, anche nel sottosuolo, la cui eventuale presenza potrebbe incidere sensibilmente sul valore di stima in ragione dei possibili costi di bonifica.

3.2.5 Criteri di valutazione:

Il più provabile valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico caso in esame, considerato che l'immobile oggetto di stima costituisce un terreno non edificato suscettibile di sviluppo edificatorio e che non sono stati rinvenuti un numero sufficiente di comparabili per il confronto diretto, la stima del più probabile valore di mercato dello stesso si risolve nella determinazione del cosiddetto valore di trasformazione, ovverosia nella differenza finanziaria tra il valore del bene trasformato e i costi sostenuti per la trasformazione.

I presupposti per l'adozione di tale metodologia di stima sono tutti sussistenti: la trasformazione è tecnicamente possibile; è legalmente ammissibile; è economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile (ovviamente nell'ottica di un potenziale investitore).

In assenza di una progettazione di dettaglio alla quale fare riferimento (progetto esecutivo), le poste passive del flusso di cassa sono state quantificate attraverso un procedimento sintetico comparativo, individuando parametri unitari da moltiplicare per la consistenza dell'opera. A tal fine si sono adottati i dati statistici forniti dall'applicativo CRESME (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia) che consente di determinare il più probabile costo di costruzione medio standard, suddiviso per comune, tipologia abitativa, proporzione di superfici principali e secondarie e qualità dell'opera finale.

I costi così calcolati si considerano comprensivi degli oneri di preparazione iniziale del terreno, posto che lo stesso non presenta frutti pendenti di interesse economico.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo proporzionato al costo di costruzione sono stati stimati con l'applicativo fornito dal Comune di Venezia, nota la volumetria urbanistica lorda e stimando la superficie di pavimento residenziale e non residenziale.

Si sono stimati i costi spettanti ai professionisti incaricati per la progettazione dell'opera. Le spese di amministrazione e di commercializzazione si considerano ricomprese in tale posta di costo.

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) annuo è stato impostato nella misura del 9,00%, con riferimento al tasso medio di attualizzazione utilizzato da esperti indipendenti con riferimento agli interventi di sviluppo di aree (un TIR inferiore non renderebbe appetibile l'operazione economica).

Per quanto riguarda le poste attive del bilancio, ossia il più probabile valore di mercato del bene edificato e ultimato, sulla base delle indagini comparative svolte e tenuto conto delle caratteristiche del mercato locale, della localizzazione del lotto e della tipologia edilizia ipotizzabile, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a €/m² 2.150,00 sulla superficie commerciale.

La superficie di calcolo è stata ipotizzata sulla base di un intervento ordinario rispetto alle superfici disponibili.

Considerando un intervento edilizio articolato su 30 mesi, ed ipotizzando una crescita costante del mercato immobiliare locale, il valore di realizzo ad oggi (Vi) è stato aumentato di una quota forfetaria pari al 2% annuo (i) composto, per ottenere il valore a fine intervento (Vf).

$$V_f = V_i \times (1+i)^{\left(\frac{30}{12}\right)}$$

Il valore attuale del terreno edificabile, è stato quindi determinato con metodologia finanziaria, elaborando un flusso di cassa ipotetico dei probabili ricavi e dei costi da sostenersi, scontato alla data attuale T0.

$$VAN = \sum_{s=t_0}^{t_n} (R_{ts} - C_{ts}) (1+i)^{-ts}$$

Come illustrato nel dettaglio nella tabella di calcolo in allegato n.2, costituente parte integrante e sostanziale della presente relazione di stima.

3.2.6 Risultato della stima:

All'esito dei calcoli svolti, il più probabile valore di mercato attuale del terreno oggetto di stima è risultato di

€ 160.100,00

(Euro centosessantamila cento // 00 cent.)

-

4 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Certificato di destinazione urbanistica;
2. Tabella di stima del più probabile valore di mercato.

* * * * *

Tanto riferisce il sottoscritto Ing. iunior Tosato Christian, ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale futuro chiarimento.

Venezia 25.05.2026

Ing. iunior Tosato Christian

[firmato digitalmente]

		ALLEGATO N.1
	COMUNE DI VENEZIA	
	AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE	
	SETTORE UFFICIO DI PIANO	
	- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO	
	REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE	
	TERRAFERMA -	
	Responsabile del procedimento: Dott. Marco Bordin	
	Responsabile dell'istruttoria: Dott. Ivano Laggia	
	FASCICOLO 2026.XII/1/1.214 Mestre li, 05/03/2026	
	(RIF. PRAT. 2026 122243 PG)	
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi	
	2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle	
	disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).	
	IL DIRIGENTE	
	• Vista la domanda, presentata in data 04/03/2026, dell'Ing Iunior TOSATO	
	CHRISTIAN, C:F: n. TSTCRS75R14L736E, con la quale si chiede il Certificato di	
	Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, dei	
	mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 183, (ex Sezione CHIRIGNAGO, Foglio 9)	
	Mappali: 2038-2039-2042-2043-2044.	
	• Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della	
	Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).	
	• Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.	
	• Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata Delibera di Giunta della	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	1

	Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della	
	Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008.	
	• Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.	
	738 del 24/03/2009.	
	• Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n.	
	61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di	
	edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri	
	urbanistici nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione”,	
	approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.	
	• Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed	
	integrazioni.	
	• Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
	10.02.2005.	
	• Vista la Variante al P.R.G. per l’area significativa di Villabona a Marghera	
	approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 263 del 09/02/2010.	
	• Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all’aeroporto di	
	Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell’art. 707 del Codice della	
	Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del	
	06/12/2011.	
	• Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l’ambito di “Centro	
	Urbano” e le “aree dismesse e degradate” ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e	
	successiva Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023 di approvazione della nuova	
	perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l’art. 3 della L.R. 50/2012 e	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	2

	relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile	
	1992 n. 285 e ss.mm.ii) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti	
	di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella	
	Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n. 6 del 6 febbraio	
	2020).	
Protocollo Comune di Venezia c. I736 PG/2026/0293169 del 22/05/2026 - Pag. 3 di 8	• Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8	
	“sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4”	
	comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole”	
	comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.	
	• Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R.	
	11/2004 per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di	
	pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con	
	Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.	
	• Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi	
	dell’art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell’esito	
	della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di	
	Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera	
	della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7	
	dell’art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.	
	• Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale	
	n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità	
	condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT	
	approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità	
	relative all’attività di pianificazione urbanistica dell’Amministrazione Comunale, a	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	3

	seguito dell'approvazione del PAT”.	
	• Vista la Variante al Piano degli Interventi n. 20 ai sensi dell' art. 18 della L.R.	
	11/2004 per la modifica dell' art. 61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle	
	N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n. 28 del	
	24/07/2018.	
	• Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 66 del 14/12/2023 “Variante al Piano	
	degli Interventi n. 90, relativa all’adozione di una nuova disciplina urbanistica per	
	le aree decadute ai sensi dell’art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004 e	
	delle aree PEEP del Piano di Zona decaduto. Approvazione dei criteri per la	
	presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati e di proposte di variante	
	urbanistica. Avviso pubblico per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della	
	L.R.04/2015 "varianti verdi".	
	• Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle	
	disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di	
	suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.	
	• Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.	
	• Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Pubblicato sulla Gazzetta	
	Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente	
	del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento	
	del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.	
	C E R T I F I C A	
	che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 183, (ex Sezione CHIRIGNAGO, Foglio 9)	
	Mappali: 2038-2042	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	4

	è individuata dalla “Variante al Piano degli Interventi n. 90, relativa all’adozione di	
	una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute ai sensi dell’art. 18 comma 7	
	della Legge Regionale n. 11/2004 e delle aree PEEP del Piano di Zona decaduto.	
	Approvazione dei criteri per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati	
	e di proposte di variante urbanistica. Avviso pubblico per la riclassificazione di aree	
	edificabili ai sensi della L.R.04/2015 "varianti verdi", approvata con delibera di	
	Consiglio Comunale n° 66 del 14/12/2023, per la maggior parte come “Ambiente e	
	Tutele - VP - verde privato”. sottoposto agli indirizzi del progetto ambientale allegato	
	al P.R.G. per la terraferma, la restante parte come “Aree per attrezzature pubbliche o	
	di uso pubblico di quartiere - V - Verde Attrezzato (parco, gioco e sport)” sottoposto	
	alle direttive del Progetto Ambientale.	
	Che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 183, (ex Sezione CHIRIGNAGO, Foglio 9)	
	Mappali: 2039-2043-2044	
	è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di	
	G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del	
	29/07/2008 e dalla “Variante al P.R.G. per l’area significativa di Villabona a	
	Marghera”, come “Zona territoriale omogenea C - residenziale di completamento -	
	sottozona C1.2”.	
	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 10-12-47-52-67-68 delle	
	Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme	
	Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la	
	Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del	
	03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	5

29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, dalla quale risulta che i mappali interessati rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G – Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani artt. 15 e 16 delle N.T. del P.A.T..

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del

Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione E.N.A.C. (art. 711);

- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 mt s.l.m. (art. 707);

- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III " Area di tipo misto” ”.

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del

Protocollo Comune di Venezia c. I736 PG/2026/0293169 del 22/05/2026 - Pag. 7 di 8		
	28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con	
	Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del	
	30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".	
	Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica	
	dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria	
	efficacia come Piano degli interventi.	
	L'ambito viene parzialmente individuato, alla Tavola 4a del P.A.T., "Carta delle	
	Trasformabilità" – "Aree di Espansione – Linee Preferenziali di Sviluppo	
	Insediativo".	
	Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale	
	della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio	
	dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di	
	Gestione del Rischio di Alluvioni) classifica l'area in "Rischio Idraulico R1" ed in	
	"Pericolosità Idraulica P1".	
	In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo	
	Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione	
	amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata	
	l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il	
	presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica	
	amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.	
	Responsabile dell'istruttoria:	Il Dirigente
	Dott. Ivano Laggia	Dott. Marco Bordin *
	Tel.: 041 2749154	* (firmato digitalmente)
	Imposta di bollo per il certificato di destinazione urbanistica assolta con marca codice	
	214_VP__V_C1-2_tav 4a_Villabona.doc	7

identificativo n. 01250844575627 del 03/03/2026.

* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs.

82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di

Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi

degli art. 22, 23 e 23 ter D.lgs 7/3/2005 n. 82. Nel caso di riproduzione cartacea il

presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno ubicato in
Comune di Venezia, località Villabona, con accesso da un ramo cieco di Via Degli Olmi

Tabella di stima del terreno edificabile

Posta ATTIVA DEL BILANCIO – ipotesi di realizzo

Superficie lotto C1.2	2.510,00	
Superficie lotto VP V	4.173,00	
SLP esprimibile dal lotto edificabile C1.2	400,00	
Piani fuoriterza ipotizzati	2,00	
Numero abitazioni	2,00	
Superficie garage per ciascuna unità		25,00
Superficie lorda di pavimento residenziale		175,00
Portico		40,00
Poggioli		10,00
Impronta dell'edificio	190,00	
Superficie scoperta di prima pertinenza		1.065,00
Superficie commerciale totale vendibile		204,15
Valore medio di più probabile realizzo a m²	€ 2.150,00	€ 438.922,50
Valore terreno Vp e V per singola unità		€ 26.081,25
Valore del realizzo complessivo alla data attuale		€ 930.007,50
Valore di realizzo stimato alla data di vendita (30 mesi dall'acquisto)	tasso di incremento medio annuo 2,00%	€ 977.207,70

Poste PASSIVE DEL BILANCIO – ipotesi di costi di costruzione

Costi costruzione residenziale nuovo - applicativo CRESME -

Caratteristiche:	
Provincia	Venezia
Comune	Venezia
1. Tipologia edilizia	Bifamigliare
2. Tipologia costruttiva	Muratura portante
3. Rendimento energetico	Massimo
4. Qualità finiture	Migliore
5. Numero piani	Due piani
6. Seminterrato	Non presente
7. Sottotetto	Non presente
8. Accessibilità cantiere	Normale

Superfici lorde totali	
Residenziale	400,00
Terrazze e loggie	100,00
Superficie coperta	380,00

Costo di costruzione	€ 591.000,00
----------------------	--------------

Costi amministrativi: diritti di segreteria, marche, oneri di urbanizzazione, contributo su costo di costruzione.

urbanizzazione primaria e secondaria	mc.	1200	32.000,00
contributo su costo di costruzione	mq.	438	24.000,00
Diritti comunali, catastali, marche e varie			3.000,00

€ 59.000,00

Competenze professionali calcolate sul costo di costruzione.

11,00%

€ 65.010,00

DATI DI CALCOLO FINANZIARIO

Tasso Interno di Rendimento Annuo	9,00%
Tasso Interno di Rendimento equivalente Mensile	0,72%

Calcolo del Valore Attuale Netto al tempo t=0

$$VAN = \sum_{s=t_0}^m (R_{ts} - C_{ts}) (1+i)^{-ts}$$

t (mesi)	commento	%	ricavi (R _{ts})	costi (C _{ts})	netto (R _{ts} - C _{ts})	valore scontato al tempo t=0
0	Acquisto terreno			€ 160.100,00	-€ 160.100,00	-€ 160.100,00
4	acconto professionista	25%		€ 16.252,50	-€ 16.252,50	-€ 15.792,27
8	acconto professionista	25%		€ 16.252,50	-€ 16.252,50	-€ 15.345,08
12	oneri al ritiro del PdC	95%		€ 56.050,00	-€ 56.050,00	-€ 51.422,02
14	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 89.078,31
16	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 87.808,03
18	acconto professionista	25%		€ 16.252,50	-€ 16.252,50	-€ 14.281,72
18	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 86.555,86
20	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 85.321,55
22	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 84.104,84
24	SAL lavorazioni	17%		€ 98.500,00	-€ 98.500,00	-€ 82.905,48
25	diritti completamento pratica	5%		€ 2.950,00	-€ 2.950,00	-€ 2.465,19
26	saldo professionista	25%		€ 16.252,50	-€ 16.252,50	-€ 13.484,33
27	Acconto	5%	€ 48.860,38		€ 48.860,38	€ 40.248,27
30	Vendita	95%	€ 928.347,31		€ 928.347,31	€ 748.418,03
Sommatoria						€ 1,62

Mestre 25.05.2026
Ing. iunior Tosato Christian
[firmato digitalmente]

