

**LA IMMOBILIARE VENEZIANA S.R.L.**

**AGGIORNAMENTO  
PERIZIA DI STIMA  
AREE UBICATE IN  
VENEZIA - ZELARINO  
VIA DEL FORTE**

**Il Tecnico**

**studio tecnico ing. vito saccarola  
progettazione e direzione lavori di opere di ingegneria civile**

ing. vito saccarola c.f. sccvri50L12L736B - p.i. 00732140272  
sede amministrativa : 30174 venezia-chirignago via urania n.5 - tel/fax 0415440624 - 0415448238 - email [alessandra@vitosaccarola.it](mailto:alessandra@vitosaccarola.it)  
sede operativa : 30174 venezia-chirignago - via miranese n.492/e - tel/fax 041916913 - 0415448364 - email [studio@vitosaccarola.it](mailto:studio@vitosaccarola.it)



Certificato n.  
50 160 4032

## 1. PREMESSA

Il Sottoscritto ing. Vito Saccarola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 1365, con studio professionale in Venezia-Chirignago via Miranese 492/e, è stato incaricato da La Immobiliare Veneziana S.r.l., con sede legale in Venezia S. Marco n. 4136, di redigere un aggiornamento della perizia di stima del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà La Immobiliare Veneziana S.r.l., site in Venezia - Zelarino via del Forte.

La valutazione è riferita alle aree pervenute in proprietà della società con i vari rogiti notarili e corrispondenti ai lotti di terreni sottoelencati.

## 2. LOTTI TERRENI

Le aree in proprietà di La Immobiliare Veneziana S.r.l. sono come di seguito riportato con riferimento alla "planimetria con riferimenti catastali" (Allegato 1).

Le aree in proprietà La Immobiliare Veneziana S.r.l. sono conseguenti all'atto di "Compravendita" presso il notaio Antonino Polizzi in data 30.06.1989 ed all'atto di "Cessione Immobiliare e Transazione" presso il notaio Alberto Gasparotti in data 31.10.2002.

**2.1. Lotti terreni relativi all'atto di "Compravendita" presso il notaio Antonino Polizzi (Allegato 2) in data 30.06.1989 Repertorio n. 49136 Fascicolo n. 19997.**

Con l'atto di "Compravendita" La Immobiliare Veneziana S.r.l. acquista i seguenti lotti:

Catasto terreni in Comune di Venezia sezione Zelarino

Fg. 11	map. 790	Ha	3.00.00	seminativo
Fg. 12	map. 28	Ha	2.95.40	seminativo
Fg. 12	map. 29	Ha	2.02.10	seminativo arboreo

Fg. 12	map. 30	Ha	0.44.50	seminativo
Fg. 12	map. 38	Ha	3.13.65	seminativo
Fg. 12	map. 47	Ha	13.99.90	seminativo
Fg. 12	map. 48	Ha	0.08.40	seminativo
Fg. 18	map. 49	Ha	0.20.00	fabbricato rurale
Fg. 18	map. 50	Ha	0.18.10	seminativo

Per una superficie totale di Ha 26.02.05 pari a 260.205 m<sup>2</sup>.

## 2.2. Frazionamento mappali.

Alcuni lotti di terreno di cui al punto 2.1 sono stati oggetto di frazionamento e precisamente:

mappale 790	frazionamento nei mappali	1096 e 1097
mappale 38	frazionamento nei mappali	237 e 238
mappale 29	frazionamento nei mappali	243 e 244
mappale 30	frazionamento nei mappali	245 e 246
mappale 47	frazionamento nei mappali	247 e 248

## 2.3. Lotto terreni relativi all'atto di Cessione Immobiliare e Transazione presso il notaio Alberto Gasparotti (Allegato 3) in data 31.10.2002 Repertorio n. 15844 Raccolta n. 6747.

Con l'atto di "Cessione Immobiliare" La Immobiliare Veneziana S.r.l. cede i seguenti lotti:

Catasto terreni in Comune di Venezia sezione Zelarino

Fg. 11	map. 1096	Ha	2.93.00	seminativo
Fg. 12	map. 48	Ha	0.08.40	seminativo
Fg. 12	map. 49	Ha	0.20.00	fabbricato rurale
Fg. 12	map. 50	Ha	0.18.10	seminativo

Fg. 12	map. 237	Ha	3.06.65	seminativo
Fg. 12	map. 244	Ha	0.70.90	seminativo arboreo
Fg. 12	map. 245	Ha	0.37.76	seminativo
Fg. 12	map. 247	Ha	12.77.26	seminativo

Per una superficie totale di Ha 20.32.07 pari a 203.207 m<sup>2</sup>.

#### **2.4 Lotti terreni in proprietà La Immobiliare Veneziana S.r.l.**

I lotti di terreno rimasti in proprietà di La Immobiliare Veneziana S.r.l. sono pertanto i seguenti:

Catasto terreni in Comune di Venezia sezione Zelarino

Fg. 11	map. 1097	Ha	00.07.00	seminativo
Fg. 12	map. 28	Ha	02.95.40	seminativo
Fg. 12	map. 243	Ha	01.31.20	seminativo arboreo
Fg. 12	map. 246	Ha	00.06.74	seminativo
Fg. 12	map. 248	Ha	01.22.64	seminativo

Per una superficie totale di Ha 05.62.98 pari a 56.298 m<sup>2</sup>.

### **3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La Perizia di Stima redatta in data 11.05.2012 prevedeva per le aree di proprietà della Immobiliare Veneziana s.r.l. un indice di utilizzazione territoriale (UT) pari a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (St/Sp). Tale indice era stato definito in relazione all'adozione da parte del Consiglio Comunale dal P.A.T. (Piano di Assetto Territoriale) in data 30-31 gennaio 2012.

Con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 12 in data 13 Febbraio 2015, l'area in proprietà di La Immobiliare Veneziana S.r.l. sita in via del Forte a Zelarino è stata oggetto di Variante Urbanistica.

La scheda urbanistica di approvazione allegata alla delibera definisce le seguenti

destinazioni urbanistiche:

- A Attrezzatura di interesse comune;
- S Area per impianti sportivi;
- V Area per verde attrezzato;
- P Parcheggi.

Le NTSA vigenti definiscono i seguenti indici territoriali:

- A art. 54.2 UT = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- S art. 55.2 UT = 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- V art. 56.2 UT = 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- P UT = 0

#### 4. CONSIDERAZIONI

Considerando che l'area ha diverse destinazioni urbanistiche con indice di utilizzazione territoriale molto diversi tra di loro, si ritiene corretto applicare un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Utilizzando i valori definiti nella precedente stima:

- valore unitario terreno edificabile 250,00 €/m<sup>2</sup>
- superficie territoriale 56.298 m<sup>2</sup>

Si ottiene il seguente importo:

$$56.298 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.518.625,00$$

Tale valore deve essere ridotto per tener conto di:

- definizione del corretto iter amministrativo per la realizzazione degli edifici con predisposizione dei relativi elaborati: 20%;
- presenza di vincoli (elettrdotto e linea ferroviaria) che condizionano pesantemente l'attività edilizia: 20%.

#### 5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra riportate il sottoscritto ing. Vito Saccarola ritiene che il più probabile valore di mercato delle aree in proprietà di La Immobiliare Veneziana S.r.l. site in Venezia-Zelarino via Del Forte sia pari a:

€ 2.251.920,00

Qualora le aree in proprietà di La Immobiliare Veneziana site in Venezia-Zelarino via Del Forte venissero cedute con Provvedimento Approvativo modificato (a cura di La Immobiliare Veneziana su indicazione dell'acquirente), il sottoscritto ing. Vito Saccarola ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a:

€ 2.814.900,00

Venezia-Chirignago, gennaio 2016

Il Tecnico Incaricato