

Report decisionale edilizio

Analisi pre-investimento su fattibilità urbanistica ed economica

DATA

13 Giugno 2026

LOCALIZZAZIONE

Selvazzano Dentro (PD), Veneto

SUPERFICIE LOTTO

780 m²

ZONA URB.

Residenziale B2

ID REPORT

ARCH-2026-0042

TIPO ANALISI

Report completo

RISULTATO PRELIMINARE

FAVOREVOLE CON VERIFICHE

Rischio complessivo: MEDIO | Punteggio: 62 / 100

Inquadramento del report

Questo documento fornisce una valutazione preliminare della fattibilità urbanistica, normativa ed economica di un intervento edilizio, basata su dati catastali, strumenti urbanistici vigenti e fonti pubbliche disponibili alla data di emissione.

L'analisi ha finalità esclusivamente informativa e decisionale preliminare.

Archemo si colloca nella fase preliminare del processo edilizio, precedente all'affidamento dell'incarico a tecnici abilitati.

La sua funzione è fornire un quadro strutturato delle condizioni urbanistiche, vincolistiche ed economiche del lotto, al fine di supportare la valutazione iniziale e la definizione delle successive attività progettuali.

Il report non sostituisce attività professionali specialistiche, ma integra la fase decisionale iniziale riducendo le incertezze prima dell'avvio della progettazione.

Il valore dell'analisi è proporzionale alla capacità di anticipare criticità operative e migliorare la qualità delle decisioni nelle fasi successive del processo edilizio.

✓ COSA FA ARCHEMO

Filtra le opportunità - identifica se un lotto vale la pena di essere analizzato ulteriormente, prima che tu spenda soldi in progettazione.

Mappa i rischi reali - traduce vincoli urbanistici, catastali e paesaggistici in impatto economico concreto, non in linguaggio tecnico inaccessibile.

Definisce le priorità - ti dice cosa verificare, in quale sequenza, e perché, prima di qualsiasi altra spesa.

Orienta le decisioni - ti porta all'incarico professionale con le idee chiare, sapendo cosa chiedere e cosa evitare.

Quantifica il rischio - trasforma l'incertezza in un range economico stimato, così puoi decidere in modo informato.

✗ COSA NON FA ARCHEMO

Non è una perizia asseverata - non ha valore legale in atti pubblici o contenziosi.

Non è un progetto - non produce planimetrie, renders o elaborati grafici.

Non gestisce pratiche edilizie - non sostituisce il tecnico abilitato per permessi, CILA, SCIA o DIA.

Non è una relazione geologica - le valutazioni geotecniche sono stimate da cartografia pubblica, non da indagini in situ.

Non garantisce i dati futuri - le informazioni sono aggiornate alla data di emissione e devono essere confermate.

Destinatari dell'analisi

Privato che valuta un acquisto	Vuole sapere se il terreno che sta considerando è davvero quello che sembra, prima di fare un'offerta o firmare un compromesso.
Investitore / developer	Ha bisogno di un'analisi rapida per decidere se approfondire, senza dover commissionare subito una due diligence completa.
Chi ha già acquistato	Vuole capire esattamente cosa ha comprato, quali sono i vincoli reali e come impostare correttamente la fase progettuale.

Framework Archemo Score

Il sistema proprietario con cui Archemo valuta la solidità complessiva di un'operazione edilizia. Non è un punteggio generico, ma un modello calibrato su operazioni reali.

L'Archemo Score è il risultato di cinque dimensioni analitiche, ciascuna costruita per rispondere a una domanda operativa precisa. La loro combinazione produce un numero che ha un significato concreto: più è basso, più l'operazione richiede attenzione e gestione attiva per essere condotta senza imprevisti costosi. Il punteggio finale è una media ponderata dei cinque indicatori secondo il modello Archemo Score.

Score finale = media pesata dei 5 indicatori

1 — Compatibilità urbanistica

Peso: **72 / 100**
25%

Verifica la coerenza tra la destinazione d'uso del lotto e gli strumenti urbanistici vigenti. Risponde alla domanda: *questo terreno può essere edificato con uso residenziale, e in quali condizioni?* Include analisi della zona omogenea, degli indici edilizi, delle eventuali previsioni di variante e della presenza di piani attuativi obbligatori. Su questo lotto il punteggio è positivo: zona B2, intervento diretto, nessuna variante necessaria.

2 — Complessità normativa e vincolistica

Peso: **52 / 100**
25%

Analisi dei vincoli sovraordinati (paesaggistici, idrogeologici, ambientali) e di quelli civilistici come servitù e pregiudiziali. Risponde alla domanda: *quante procedure aggiuntive richiedono i vincoli presenti, e qual è il rischio che rallentino o modifichino il progetto?* Su questo lotto la presenza del vincolo paesaggistico idrico e della servitù catastale abbassa il punteggio in modo significativo. Non sono blocchi, ma introducono complessità reale.

3 — Efficienza edificatoria reale

Peso: **65 / 100**
20%

Misura la differenza tra superficie edificabile teorica e quella realmente utilizzabile, tenuto conto di fasce di rispetto, servitù, distanze obbligatorie e morfologia del lotto. Risponde alla domanda: *quanta parte dell'indice fondiario si traduce concretamente in spazio costruibile?* Su questo lotto l'efficienza stimata è 38-49% (180-230 m² su 468 m² teorici), un valore medio-basso che però può essere migliorato con una progettazione orientata ai vincoli.

4 — Attrattività territoriale e infrastrutturale

Peso: **80 / 100**
15%

Valuta la presenza e qualità di viabilità, reti tecnologiche, servizi di prossimità e connettività territoriale. Risponde alla domanda: *il lotto è in un contesto che supporta il valore dell'intervento?* Su questo lotto il punteggio è alto: accesso diretto, reti presenti, servizi a meno di 500 m, orientamento favorevole. Il contesto territoriale non è un problema, ma un punto di forza.

5 — Potenziale economico dell'operazione

Peso: **55 / 100**
15%

Stima il potenziale valore finale dell'intervento rispetto ai costi di sviluppo stimati, calibrata su transazioni OMI recenti e costi medi di costruzione per la zona. Risponde alla domanda: *l'operazione produce un margine adeguato al rischio?* Il punteggio intermedio riflette che il margine è positivo ma dipende in modo sensibile dalla qualità della progettazione iniziale; non è un lotto che "perdona" le inefficienze.

Sintesi decisionale

Questa pagina risponde alla domanda principale: **questo terreno vale la pena di essere sviluppato?** Tutti i dati di dettaglio sono nelle sezioni successive.

INDICE ARCHEMO

62/100

Fascia MEDIO (41-70)

ESITO ARCHEMO

FAVOREVOLE CON VERIFICHE

Il lotto è edificabile e non presenta blocchi strutturali. Il rischio classificato MEDIO indica che la fattibilità dipende da una gestione corretta delle verifiche preliminari, non da problemi di edificabilità. Il rischio principale è procedurale e temporale: chi gestisce bene le fasi iniziali riduce il profilo di rischio in modo significativo.

71-100

Rischio basso

Operazione lineare, iter diretto

41-70

Rischio medio

Fattibile, richiede verifiche preventive

0-40

Rischio alto

Attenzione elevata, valutare con cura

Parametri chiave

Edificabilità	Confermata — zona B2, intervento diretto senza piano attuativo
Superficie edificabile stimata	180 – 230 m² netti (su 468 m² teorici)
Vincoli critici identificati	3 - gestibili, nessuno bloccante
Tempo iter stimato	8 – 12 mesi (inclusa autorizzazione paesaggistica)
Potenziale di sviluppo	Positivo — 1 unità residenziale di qualità
Costo opportunità se iter mal gestito	Stimato 40.000 – 120.000 € in perdite evitabili

✓ **Nessun blocco strutturale**

Non esistono condizioni di inedificabilità assoluta, vincoli di esproprio o aree a pericolosità idrogeologica elevata (PAI). La costruzione è ammessa dal PRG vigente.

⚠ **3 verifiche obbligatorie**

Conferma catastale, servitù, parere preventivo SBAP Veneto, verifica allaccio fognario. Tutte e tre vanno completate prima di incaricare un progettista.

✓ **Edificabilità residenziale diretta**

Zona B2 PRG 2024 - compatibilità diretta con residenziale. Indice fondiario 0.60 m²/m², altezza max 7.50 m (2 piani f.t.). Nessuna variante necessaria.

⚠ **Iter paesaggistico aggiuntivo**

Fascia di rispetto idrico sulfronteovest richiede autorizzazione SBAP separata: 90-120 giorni aggiuntivi. Gestibile se pianificato in anticipo.

Contesto territoriale

Inquadramento urbanistico, infrastrutturale e di mercato del lotto analizzato.

Il lotto è inserito in un tessuto residenziale consolidato, caratterizzato prevalentemente da abitazioni unifamiliari e bifamiliari. Il contesto è urbanisticamente stabile, completamente servito dalle principali infrastrutture e compatibile con interventi residenziali diretti, senza necessità di piano attuativo. La morfologia pianeggiante e l'accesso diretto dalla viabilità pubblica costituiscono condizioni favorevoli allo sviluppo dell'intervento.

Il comune di Selvazzano Dentro, nell'area metropolitana di Padova, presenta un mercato immobiliare residenziale stabile e in moderata crescita (+3,8% annuo secondo i dati OMI 2024–2026). Il lotto ricade in zona urbanistica B2, destinata al completamento residenziale, dove gli interventi sono ammessi mediante titolo edilizio diretto nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti.

Dati urbanistici di riferimento

Comune	Selvazzano Dentro (PD) - 22.000 ab.
Zona PRG vigente	B2 - Residenziale di completamento
Intervento edilizio ammesso	Diretto (senza piano attuativo)
Indice fondiario (IF)	0.60 m²/m²
Altezza massima	7.50 m (2 piani fuori terra)
Rapporto di copertura max	30% della superficie fondiaria
Distanza minima dai confini	5.00 m laterali e posteriori
Distanza minima dalla strada	10.00 m sul fronte principale
Variante PRG necessaria	No, compatibilità diretta
Classificazione sismica	Zona 3 - bassa sismicità (INGV)
Orientamento fronte principale lotto	Sud-Est - favorevole per progettazione bioclimatica

Infrastrutture e prossimità

Il lotto ha accesso diretto su strada comunale asfaltata con carreggiata adeguata al traffico residenziale. Le reti primarie (fognatura, acquedotto, elettricità, gas metano) sono presenti nel tratto stradale antistante secondo i dati infrastrutturali comunali, per cui la verifica formale della capacità fognaria rimane comunque un'azione preliminare obbligatoria prima di avviare la progettazione.

Scuola primaria	420 m
Farmacia	380 m
Fermata autobus Padova–Montegrotto	210 m
Supermercato	650 m
Tangenziale Ovest Padova (SS47)	650 m

Analisi di mercato

Valori di mercato – zona OMI Selvazzano Dentro (I sem. 2026)

Usato in buono stato (A/2–A/3)

1.750–2.350 €/m²

Fonte: OMI Agenzia Entrate

Nuova costruzione (ultime 6 transazioni)

2.100–2.400 €/m²

Zona omogenea, 18 mesi

Trend prezzi annuo

+3.8%

Media 2024–2026

Interpretazione Archemo

Il contesto territoriale risulta coerente con l'utilizzo residenziale previsto dagli strumenti urbanistici vigenti. La presenza di servizi, infrastrutture e un tessuto edilizio già consolidato riduce il rischio di incompatibilità urbanistiche e rende l'area idonea a uno sviluppo di tipo residenziale. Dal solo punto di vista del contesto territoriale non emergono elementi che sconsiglino l'investimento.

Edificabilità reale del lotto

La superficie edificabile teorica (ottenuta tramite indice fondiario) rappresenta un valore normativo massimo, ma non corrisponde alla reale capacità progettuale del lotto.

Per determinare la superficie effettivamente utilizzabile è necessario considerare:

- vincoli fisici
- vincoli urbanistici
- servitù
- distanze obbligatorie
- morfologia del lotto

BASE URBANISTICA

Voce	Calcolo	Risultato
Superficie lotto (Sf)	Dato catastale - foglio 12, mappale 847	780 m²
Indice fondiario (IF)	NTA art. 20, zona B2	0,60
Superficie teorica massima	780×0.60	468 m²

RIDUZIONI REALI

Vincolo	Effetto	Impatto stimato
Fascia paesaggistica idrica (fronte ovest ~90 m²)	Area non edificabile $\times$ IF 0.60	-54 m²
Servitù di passaggio nord (1.20 m $\times$ 30 m ca.)	Vincolo permanente iscritto catasto	-22 m²
Distanze urbanistiche obbligatorie (5 m confini, 10 m strada)	Arretramenti su lotto 26 $\times$ 30 m stimato	-160 /-120 m²

RISULTATO NETTO

Indicatore	Valore
Superficie teorica massima	468 m²
Riduzioni totali stimate	-248/-288m²
Superficie netta reale stimata	180 - 230 m²
Efficienza lotto	38% - 49%

⚠ VARIABILE CRITICA

La riduzione per distanze dai confini (-160/-120 m²) è la voce più incerta: dipende interamente dalla soluzione planimetrica adottata. Una progettazione orientata ai vincoli può portare il risultato verso la fascia alta del range (230 m²), recuperando fino a 40 m² rispetto a un layout non ottimizzato. Questo è il principale margine di miglioramento disponibile su questo lotto.

Interpretazione e conseguenze

Il range progettuale valido resta 180–230 m² e rappresenta la stimata capacità progettuale del lotto. La variabilità del range dipende quasi esclusivamente dalla configurazione dell'edificio e dall'ottimizzazione delle distanze dai confini, un parametro che il progettista può controllare direttamente.

Il lotto è compatibile con:

- 1 unità abitativa indipendente (ottimale) - villa unifamiliare su 2 livelli fuori terra, 200-220 m² SLP, garage integrato al piano terra
- Eventuale bifamiliare - solo nella fascia alta del range (220-230 m²), richiede progettazione molto precisa

Non è compatibile con densificazioni maggiori senza richiedere una variante al PRG, procedura che allunga i tempi di 12-18 mesi.

Vincoli e rischi

I vincoli non impediscono necessariamente la costruzione, ma incidono su tempi, costi e libertà progettuale. Nessun vincolo su questo lotto è di natura bloccante.

VIN-1

Fascia di rispetto paesaggistico idrico

D.Lgs. 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c — L.R. Veneto 11/2004

IMPATTO MEDIO

PAESAGGISTICO

COSA È

Il fronte ovest del lotto (ca. 90 m²) ricade nella fascia di rispetto di 150 m dal Rio Rialto, classificato come corso d'acqua tutelato. Richiede autorizzazione paesaggistica separata prima o contestualmente al permesso di costruire.

IMPATTO CONCRETO

Iter allungato di **90–120 giorni**. Nessuna riduzione volumetrica se il progetto rispetta le distanze obbligatorie dal corso d'acqua. Costo aggiuntivo stimato: **800-1.500 € di onorario tecnico**.

RISCHIO DINIEGO

Basso, gestibile con progettazione impostata correttamente fin dalla fase preliminare.

Azione: Richiedere parere preventivo informale al SBAP Veneto nella fase preliminare, prima di avviare la progettazione definitiva. Gratuito o a costo contenuto.

VIN-2

Servitù catastale di passaggio pedonale

Art. 1027 C.C. — Atto notarile rep. 4412/1994

IMPATTO BASSO

CIVILISTICO

COSA È

Striscia di passaggio pedonale di 1.20 m sul fronte nord del lotto, per tutta la profondità del confine. Iscritta nei registri immobiliari, opponibile a qualsiasi futuro acquirente. Non eliminabile unilateralmente.

IMPATTO CONCRETO

Riduce la superficie disponibile di ca. **36 m² lordi**. Impone un vincolo perimetrale fisso che va integrato nelle planimetrie. Impatto nullo sui tempi autorizzativi, ma vincolo permanente sul layout.

OPPORTUNITÀ

La fascia può essere progettata come percorso verde privato o corridor bioclimatico, trasformando il vincolo in un elemento di valore compositivo.

Azione: Confermare perimetrazione esatta tramite accesso all'atto notarile rep. 4412/1994 prima del rogito. Costo: 300-500 € (visura + accesso atti).

VIN-3

Distanze obbligatorie da confini e strada

NTA PRG art. 23 — Art. 873 C.C. — D.M. 1444/1968

IMPATTO MEDIO

NORMATIVO

COSA È 5 m dai confini laterali e posteriori, 10 m dal fronte stradale. Riduzione a 3 m ammessa solo in aderenza a fabbricato esistente — condizione non applicabile su questo lotto.

IMPATTO CONCRETO Su lotto stimato 26×30 m: corpo edilizio max **16 m di larghezza** (26–5–5) e **15 m di profondità** (30–10–5). È uno dei principali fattori che limita il range edificabile.

Azione: Verifica planimetrica con rilievo topografico prima dell'incarico definitivo. Il progettista deve lavorare esplicitamente su questi parametri dalla fase preliminare.

LETTURA TECNICA

Nessuno dei vincoli rilevati è di natura bloccante.

Il fattore critico principale non è la possibilità di costruire, ma la necessità di progettare in modo coerente con le restrizioni esistenti.

RISCHIO COMPLESSIVO

- Rischio blocco: **basso**
- Rischio ritardi: **medio**
- Rischio costi extra: **medio-basso**

INTERPRETAZIONE ARCHEMO

Il lotto non presenta criticità strutturali, ma richiede un approccio progettuale preventivo per evitare inefficienze volumetriche.

Impatto economico potenziale delle criticità identificate

Questa sezione riporta gli ordini di grandezza economici associati ai principali fattori di rischio identificati nell'analisi.

I valori rappresentano scenari potenziali di inefficienza o incremento dei costi nel caso in cui le criticità non vengano considerate nelle fasi preliminari di progettazione e verifica.

Rischi identificati in questa analisi

Criticità	Tipo	Impatto economico stimato
Vincolo paesaggistico idrico non considerato in fase progettuale	PROCEDURALE	20.000 - 45.000 €
Servitù di passaggio non verificata prima del rogito	LEGALE	10.000 - 30.000 €
Impostazione progettuale non ottimizzata rispetto ai vincoli	PROGETTUALE	30.000 - 60.000 €
Sottostima condizioni geotecniche in fase preliminare	COSTRUTTIVO	15.000 - 25.000 €
Verifica infrastrutturale non effettuata (rete fognaria)	INFRASTRUTTURALE	8.000 - 20.000 €

Nota metodologica

Gli importi rappresentano ordini di grandezza stimati basati su casistiche analoghe e hanno finalità esclusivamente orientative. Non costituiscono una previsione economica né una garanzia dell'effettivo danno evitato.

Archemo — [archemo.it](https://www.archemo.it) — info@archemo.it

Report Base | Codice pratica: ARCH-BASE-2026-0042 | Emesso: 13 Giugno 2026 | Valido 90 giorni

Valutazione tecnica preliminare non asseverata, elaborata su fonti pubbliche verificabili. Non sostituisce perizia tecnica, relazione geologica o parere legale urbanistico.

Potenziale edificatorio

Traduzione dei dati urbanistici in una configurazione edilizia concreta e in una stima del valore finale dell'operazione.

SUPERFICIE NETTA REALE

180–230 m²

Range ottimale di progetto

UNITÀ ABITATIVE

1

Unifamiliare — ottimale per il lotto

PIANI CONSIGLIATI

2 f.t.

Altezza max 7.50 m

Configurazione consigliata

Tipologia	Villa unifamiliare su 2 livelli fuori terra
Piano terra	Living 45 m², cucina 20 m², studio/vano tecnico 12 m², garage 24 m²
Piano primo	3 camere (14-18 m² ciascuna), 2 bagni, terrazzo 18-20 m
Distribuzione	Zona giorno + zona notte separate — standard di mercato A/2
Orientamento	Fronte principale Sud/Sud-Est - ottimale per irraggiamento
Accesso	Diretto da strada comunale - garage integrato con doppio posto auto
Spazi esterni	Giardino privato lato nord ~180 m² - incorpora fascia servitù
Classe energetica stimata	A2 - raggiungibile senza tecnologie aggiuntive (orientamento SE)

STIMA ECONOMICA ORIENTATIVA

Le stime seguenti sono elaborate su dati OMI, costi medi di costruzione provincia PD 2026 e oneri comunali vigenti. Le stime hanno natura orientativa e dipendono fortemente dalle scelte progettuali e dalle condizioni geotecniche definitive.

Voce	Range stimato	Note
Costo di costruzione (210 m² SLP)	210.000 – 255.000 €	1.000 -1.200 €/m² struttura + finiture medie
Fondazioni profonde (classe geotec. C)	15.000 - 25.000 €	Terreno argilloso/limoso - verifica consigliata
Oneri di urbanizzazione + costo costruzione	22.000 - 30.000 €	Tabelle comunali vigenti, cat. B2
Progettazione + direzione lavori + iter	28.000 - 38.000 €	~12% del costo di costruzione
Totale investimento stimato (lotto escluso)	275.000 – 348.000€	Range conservativo
Valore di mercato stimato post-completamento	420.000 – 490.000 €	2.100–2.400 €/m² × 200 m²
Margine lordo di sviluppo stimato	72.000 – 142.000 €	ROI 21–41% su costo sviluppo

INTERPRETAZIONE STRATEGICA

La soluzione più efficiente è una singola unità abitativa di qualità. Configurazioni più dense riducono significativamente l'efficienza e aumentano la complessità autorizzativa senza un incremento proporzionale di valore. Il lotto non è adatto alla densificazione, ma è ottimale per sviluppo residenziale di qualità alta, categoria che nella zona OMI di Selvazzano Dentro esprime i valori più alti del range.

Criticità operative

Le criticità non sono blocchi, ma fattori che richiedono gestione tecnica consapevole. Vengono descritte per fase dell'operazione.

Fase acquisto — Rischio BASSO

BASSO

Il lotto non presenta blocchi che sconsiglino l'acquisto. L'unica verifica indispensabile prima del rogito è la conferma catastale della servitù di passaggio (rep. 4412/1994). Tutto il resto è gestibile post-acquisto senza rischi aggiuntivi. L'iter catastale costa 300-500 € e richiede 1-2 settimane.

Progettazione preliminare — Rischio ALTO (se non gestita)

ALTO SE TRASCURATO

Questa è la fase più critica dell'intera operazione. Le scelte di layout iniziale (posizione del corpo edilizio, orientamento, trattamento delle fasce di rispetto) determinano in modo praticamente irreversibile l'efficienza dell'operazione. Un layout sbagliato genera perdite di 12-18% sulla superficie utile finale che non si recuperano in fase esecutiva. Va affidata a un progettista che conosce i vincoli specifici di questa zona e che lavori esplicitamente con i parametri di questa analisi come base di partenza.

Iter autorizzativo — Rischio MEDIO (gestibile con pianificazione)

MEDIO

La procedura aggiuntiva per il vincolo paesaggistico (90-120 giorni) è prevedibile e gestibile se pianificata in anticipo. Il rischio principale è non averla inserita nel cronoprogramma, causando ritardi che si trascinano sull'intera operazione con un costo finanziario stimato di 8.000-15.000 € ogni 3 mesi di ritardo su un investimento di 300.000 €.

Costruzione — Rischio BASSO

BASSO

La zona è edificatamente matura, con caratteristiche geotecniche note. La falda freatica stimata a 2.5-3.5 m da piano campagna e la classe geotecnica C (terreno argilloso/limoso) suggeriscono fondazioni profonde: costo aggiuntivo stimato 15.000-25.000 € rispetto a fondazioni superficiali. Non è un imprevisto se inserito nel preventivo iniziale, è una voce attesa per questa tipologia di contesto.

Impatto reale per categoria

Tipo impatto	Livello	Stima costo se non gestito
Blocco del progetto	BASSO	Non applicabile — nessun blocco strutturale
Ritardo iter autorizzativo	MEDIO	8.000–20.000 € per ogni 3 mesi di ritardo
Complessità progettuale (layout)	MEDIO	30.000–60.000 € di valore non estratto
Fondazioni — sottostima	MEDIO	15.000–25.000 € se non preventivato

Lettura decisionale

Questa pagina risponde alle domande reali del committente; non descrive il lotto, ma orienta la decisione.

Ha senso procedere con la progettazione?

Sì, ma in modo strutturato. La fattibilità urbanistica è confermata e non esistono blocchi che sconsiglino di procedere. Tuttavia, incaricare un progettista prima di completare le tre verifiche preliminari (servitù, SBAP, fognatura) significa lavorare su basi incerte e rischiare varianti costose in corso d'opera. Le verifiche richiedono 2-4 settimane e costano meno di 1.000 € in totale, un investimento che abbatte il rischio residuo in modo significativo.

Ci sono rischi che potrebbero bloccare il progetto?

No. Il rischio di blocco totale è basso. Il vincolo paesaggistico è gestibile con una progettazione attenta e non pregiudica la volumetria, semmai la tutela, impedendo scelte progettuali scorrette sul fronte ovest. La servitù di passaggio è un elemento fisso da integrare, non da combattere. Il fattore di rischio principale è il tempo, non la fattibilità: chi non pianifica l'iter paesaggistico paga ritardi, non blocchi.

Qual è la strategia progettuale consigliata?

Approccio guidato dal lotto: partire dai vincoli reali (fasce di rispetto, distanze dai confini, servitù nord) e costruire il progetto dentro questo inviluppo reale, senza cercare di allargarlo attraverso l'iter. La strategia ottimale non è massimizzare la volumetria teorica (468 m²), ma ottimizzare la volumetria reale (180-230 m²) con una singola unità di qualità su due livelli. Questa configurazione esprime i valori di mercato più alti nella zona OMI di riferimento.

Quando conviene procedere con il progetto definitivo?

Dopo aver completato i tre step preliminari: (1) conferma catastale della servitù, (2) parere preventivo SBAP, (3) verifica allaccio fognario. Solo con queste tre informazioni il quadro dei vincoli è definitivo e il progettista può lavorare su basi certe. Tempo totale stimato per i tre step: 3-4 settimane. Costo totale stimato: 300-800 €.

Quanto vale questa operazione economicamente?

Un'unità unifamiliare di 200-210 m² SLP, classe energetica A2, completata in questa zona vale al mercato 420.000-490.000 € al completamento. Il costo di sviluppo stimato (lotto escluso) è 275.000-348.000 €. Il margine lordo stimato è 72.000-142.000 € (ROI 21-41%). Questi valori sono sensibilmente influenzati dalla qualità della progettazione iniziale: un layout ottimizzato può spostare il risultato verso la fascia alta di entrambi i range.

Conclusioni e direzione

Verdetto finale, raccomandazione operativa e prossimi passi in sequenza.

VERDETTO ARCHEMO
UTILIZZABILE CON CONDIZIONI PRELIMINARI
Rischio MEDIO — Punteggio 62 / 100
 Procedere, dopo le 3 verifiche preliminari indicate qui sotto

Il lotto è compatibile con sviluppo residenziale e rappresenta un'opportunità reale in un mercato attivo. Il profilo di rischio MEDIO non segnala un'operazione problematica: segnala che il valore finale dipende dalla qualità delle decisioni assunte nelle prossime settimane. Chi gestisce bene la fase iniziale trasforma questo lotto in un'operazione con margine lordo stimato tra 72.000 e 142.000 euro.

Prossimi passi - in sequenza obbligatoria

Conferma catastale della servitù di passaggio

1 Entro 2 settimane — Costo stimato: 300–500 € - Prima del rogito

Richiedere visura catastale aggiornata e copia dell'atto notarile rep. 4412/1994. Verificare l'esatta perimetrazione della servitù e l'assenza di ulteriori gravami o pregiudiziali. Questo step è obbligatorio prima del rogito se non già eseguito.

Parere preventivo SBAP Veneto — vincolo paesaggistico

2 Entro 3–4 settimane — Costo: gratuito o contenuto

Richiedere parere preventivo informale alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Veneto. Permette di conoscere in anticipo le condizioni che il progetto deve rispettare per ottenere l'autorizzazione paesaggistica, evitando varianti costose a progettazione già avanzata.

Verifica disponibilità allaccio fognario

3 Entro 2 settimane - Costo: nessuno (richiesta informativa gratuita)

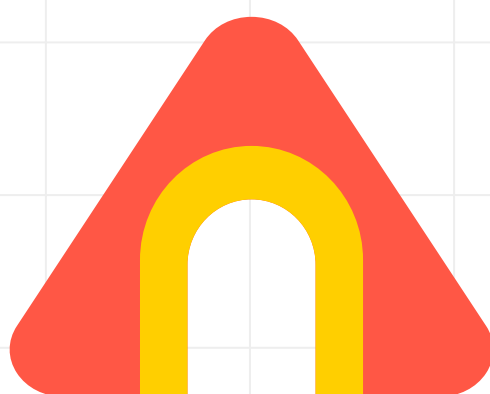
Richiedere ad AGSM-AIM o al gestore locale una dichiarazione di disponibilità di allaccio per nuova utenza residenziale. In alcune zone di Selvazzano Dentro la rete è saturata: va escluso prima di avviare qualsiasi spesa progettuale.

Incarico progettazione preliminare - solo dopo step 1-3

4 Da avviare dopo il completamento dei tre step precedenti - Budget: 5.000-9.000 €

Con le tre verifiche completate il quadro dei vincoli è definitivo. Il progettista può lavorare esplicitamente con i parametri di questa analisi come base di partenza. La progettazione preliminare deve essere orientata ai vincoli, non alla volumetria teorica massima.

Nota sul documento — Questo report è una valutazione tecnica preliminare non asseverata, elaborata su fonti pubbliche verificabili (PRG Selvazzano Dentro agg. 2024, NTA, visura catastale, SITR Regione Veneto, OMI I sem. 2026, INGV). Non costituisce perizia tecnica estimativa, relazione geologica o parere legale urbanistico. I dati sono aggiornati alla data di emissione e devono essere confermati tramite accesso formale agli atti prima di qualsiasi impegno contrattuale. Valido 90 giorni dalla data di emissione.



Archemo

Analisi Decisionale Edilizia