

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare  
Giudice delegato | dott. V. Cantelli  
Curatore fallimentare | dott. M. Dalla Costa  
Consulenti tecnici | arch. M. Bassini – F. Fontana

fallimento 6.2023



05<sup>a</sup>  
relazione di stima

bene immobile in  
Mogliano Veneto TV

**mauro bassini fabrizio fontana** | architetti

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

## Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	3
0.1.	incarico .....	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite .....	4
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni.....	5
0.5.	formazione e consistenza dei lotti. ....	5
capitolo 1.	lotto 05   Porzione di terreno agricolo in Mogliano Veneto (TV). ....	17
1.1.	lotto 05_ diritto venduto .....	17
1.2.	lotto 05_ubicazione dei beni .....	17
1.3.	lotto 05_ qualità dei beni.....	17
1.4.	lotto 05_ composizione dei beni .....	17
1.5.	lotto 05_ identificazione catastale odierna dei beni .....	17
1.6.	lotto 05_ correttezza dell'accatastamento. ....	18
1.7.	lotto 05_ storia catastale dei beni. ....	18
1.8.	lotto 05_ confini catastali dei beni. ....	18
1.9.	lotto 05_ proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	19
1.10.	lotto 05_ provenienza dei beni. ....	19
1.11.	lotto 05_ occupazione   stato locativo   congruità del canone .....	19
1.12.	lotto 05_ condominio .....	19
1.13.	lotto 05_ vincoli ed oneri.....	19
1.14.	lotto 05_ formalità pregiudizievoli .....	19
1.15.	lotto 05_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi .....	20
1.16.	lotto 05_ destinazione urbanistica delle aree .....	20
1.17.	lotto 05_ attestazione di prestazione energetica .....	20
1.18.	lotto 05_ descrizione del bene.....	20
1.19.	lotto 05_ criteri di stima adottati. ....	21
1.20.	lotto 05_ valore stimato.....	25
.	allegati .....	25

## capitolo 0. premesse generali

### 0.1. incarico

Con comunicazione del 11 ottobre 2023 la curatela informava gli scriventi

- 5 - architetto **Mauro Bassini**, nato a Padova il 04 settembre 1964 iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,
- 10 - architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova,

della loro nomina presso il G.D. quali esperti stimatori dei beni immobili nelle disponibilità del Fallimento rubricato al nr. **6.2023** e denominato [REDACTED]

15 [REDACTED] avente ad oggetto attività edilizia ed immobiliare in tutte le sue manifestazioni con esclusione di ogni attività di intermediazione, legalmente rappresentata da Coin Roberta, nata a Camponogara (VE) il 12.02.1958, residente a Padova in Via Dei Tadi n. 12

20 I Consulenti incaricati ricevevano mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

25    **0.2.                    accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Gli scriventi tecnici in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedevano a:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 30    • accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- 35    • realizzare un servizio fotografico dei luoghi significativi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

40    **0.3.                    limiti**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, superfici, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 45    B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da  
50    parte degli organi e/o enti preposti.

D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

**0.4. assunzioni**

55 E. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

F. Si assume che i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e agli scriventi Consulenti tecnici.

60 **0.5. formazione e consistenza dei lotti.**

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

1. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 130, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 152,00;
2. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano S1, foglio 140, mappale 769, sub 3, 65 Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 1043,24;
3. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 47, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 88,36;
4. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano S1, foglio 140, mappale 773, sub 2, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 732,00;
- 70 5. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano S1, foglio 140, mappale 773, sub 3, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 258,00;
6. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 33, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
7. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 34, Zona 75 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
8. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 35, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

9. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 36, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 80 10. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 37, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
11. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 38, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 85 12. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
13. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 40, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
14. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 41, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 90 15. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 42, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
16. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 43, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
17. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 44, Zona 95 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
18. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 45, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
19. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 46, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 100 20. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 47, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
21. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 71, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
22. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 72, Zona 105 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
23. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 73, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
24. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 74, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;

- 110 25. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 75, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
26. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 76, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
27. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 77, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 115 28. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 78, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
29. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 79, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 120 30. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 80, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
31. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 81, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
32. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 82, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 125 33. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 83, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
34. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 84, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 130 35. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 85, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
36. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 86, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
37. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 87, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 135 38. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 88, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
39. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 89, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 140 40. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 90, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;

41. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 91, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 145 42. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 92, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
43. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 93, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
44. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 94, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 150 45. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 95, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
46. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 96, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
47. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 97, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 155 48. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 98, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
49. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 99, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 160 50. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 100, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
51. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 101, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
52. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 102, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 165 53. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 103, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
54. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 104, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 170 55. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 105, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
56. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 113 Piano T-1, foglio 140, mappale 569, sub 8, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 34872,00;

- 175 57. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 12,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 27,68;
58. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 13,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
59. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 14,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 180 60. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 15,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
61. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 16,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
62. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 17,  
185 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
63. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 18,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
64. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 19,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 190 65. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 20,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
66. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 21,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;
67. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 32,  
195 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
68. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 84,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 53,04;
69. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 175,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
- 200 70. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 176,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
71. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 181,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 81,60;
72. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 29,  
205 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

73. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 30,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
74. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 31,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 210 75. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 32,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
76. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 33,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
77. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 34,  
215 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
78. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 35,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
79. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 36,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 220 80. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 37,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
81. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 38,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
82. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 39,  
225 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
83. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 40,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
84. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 41,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 9 mq, rendita euro 31,14;
- 230 85. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 771, sub 1,  
Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 26,00;
86. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 772, sub 1,  
Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 175,00;
87. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 46, Zona  
235 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
88. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 47, Zona  
9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

89. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 48, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 240 90. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 49, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
91. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 50, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 245 92. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 51, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
93. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 52, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
94. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 53, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 250 95. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 54, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
96. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 55, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 255 97. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 56, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
98. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 57, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
99. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 58, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 260 100. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 59, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
101. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 60, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
102. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 61, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 265 103. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 778, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 1930,00;
104. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 779, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 3620,00;

- 270 105. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 787, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 8400,00;
106. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 151-A Piano T, foglio 140, mappale 805, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 939,00;
107. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 2, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 275 108. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 3, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
109. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 1054, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 2570,00;
- 280 110. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 105/Q Piano T-1, foglio 140, mappale 502, sub 20, Zona 9 Cat.A/2, Classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita euro 1403,21;
111. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 105 Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 13 mq, rendita euro 72,51;
112. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T-1, foglio 140, mappale 769, sub 10, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 17626,00;
- 285 113. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 139, mappale 2315, tipo INCOLT STER, consistenza 5217, rendita R.D. euro;R.A. euro
114. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 139, mappale 2341, sub 96, Cat.F/1, consistenza 298 mq, rendita euro;
- 290 115. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 139, mappale 2344, sub 156, Cat.F/1, consistenza 665 mq, rendita euro;
116. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 506, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 1690, rendita R.D. euro 11,35;R.A. euro 6,98
117. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 536, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 90, rendita R.D. euro 0,74;R.A. euro 0,51
- 295 118. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 560, tipo INCOLT PROD, Classe 2, consistenza 480, rendita R.D. euro 0,40;R.A. euro 0,10
119. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 571, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 1460, rendita R.D. euro 12,06;R.A. euro 8,29
- 300 120. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 573, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 195, rendita R.D. euro 1,31;R.A. euro 0,81

121. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 598, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 180, rendita R.D. euro 1,49;R.A. euro 1,02
122. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 602, tipo SEMINATIVO, Classe 2,  
305 consistenza 960, rendita R.D. euro 7,93;R.A. euro 5,45
123. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 609, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 90, rendita R.D. euro 0,74;R.A. euro 0,51
124. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 633, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 340, rendita R.D. euro 2,81;R.A. euro 1,93
- 310 125. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 635, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 83, rendita R.D. euro 0,69;R.A. euro 0,47
126. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 638, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 380, rendita R.D. euro 3,14;R.A. euro 2,16
127. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 646, tipo SEMINATIVO, Classe 2,  
315 consistenza 175, rendita R.D. euro 1,45;R.A. euro 0,99
128. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 660, tipo PRATO, Classe 2, consistenza 1220, rendita R.D. euro 8,19;R.A. euro 3,15
129. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 661, tipo PRATO, Classe 2, consistenza 170, rendita R.D. euro 1,14;R.A. euro 0,44
- 320 130. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 664, tipo INCOLT STER, consistenza 1454, rendita R.D. euro;R.A. euro
131. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 309, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 45, rendita R.D. euro 0,40;R.A. euro 0,21
132. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 310, tipo SEMIN ARBOR,  
325 Classe 2, consistenza 30, rendita R.D. euro 0,26;R.A. euro 0,14
133. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 324, tipo PRATO, Classe 3, consistenza 350, rendita R.D. euro 0,69 ; R.A. euro 0,45
134. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 325, tipo PRATO, Classe 3, consistenza 950, rendita R.D. euro 1,86 ; R.A. euro 1,23
- 330 135. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 327, tipo PRATO ARBOR, Classe 2, consistenza 340, rendita R.D. euro 1,28 ; R.A. euro 0,70
136. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 328, tipo PRATO ARBOR, Classe 2, consistenza 450, rendita R.D. euro 1,70 ; R.A. euro 0,93

- 335 137. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 339, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 65, rendita R.D. euro 0,53 ; R.A. euro 0,30
138. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 340, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 25, rendita R.D. euro 0,20 ; R.A. euro 0,12
139. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 359, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 85, rendita R.D. euro 0,69 ; R.A. euro 0,40
- 340 140. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 360, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 27, rendita R.D. euro 0,22 ; R.A. euro 0,13
141. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 652, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 119, rendita R.D. euro 0,97 ; R.A. euro 0,55
142. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 653, tipo SEMINATIVO,  
345 Classe 2, consistenza 531, rendita R.D. euro 4,33 ; R.A. euro 2,47
143. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 692, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 534, rendita R.D. euro 4,36 ; R.A. euro 2,48
144. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 693, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 86, rendita R.D. euro 0,70 ; R.A. euro 0,40
- 350 145. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 716, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 1755, rendita R.D. euro 15,41;R.A. euro 8,16
146. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 717, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 25, rendita R.D. euro 0,22;R.A. euro 0,12
147. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 739, tipo SEMIN ARBOR,  
355 Classe 2, consistenza 429, rendita R.D. euro 3,50 ; R.A. euro 1,99
148. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 740, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 363, rendita R.D. euro 2,96 ; R.A. euro 1,69
149. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 213, tipo PRATO, Classe 2,  
consistenza 70, rendita R.D. euro 0,21 ; R.A. euro 0,13
- 360 150. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 276, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 260, rendita R.D. euro 2,12 ; R.A. euro 1,21
151. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 499, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 581, rendita R.D. euro 4,74 ; R.A. euro 2,70
152. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 557, tipo SEMINATIVO, Classe  
365 2, consistenza 683, rendita R.D. euro 5,57 ; R.A. euro 3,17

153. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 562, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 99, rendita R.D. euro 0,81 ; R.A. euro 0,46
154. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 18, mappale 223, tipo PRATO, Classe 3, consistenza 10, rendita R.D. euro 0,02 ; R.A. euro 0,01
- 370 155. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI Piano T, foglio B/7, mappale 595, sub 8, Cat.F/1, consistenza 188 mq, rendita euro;
156. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7, mappale 595, sub 10, Cat.F/1, consistenza 1496 mq, rendita euro;
157. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7, mappale 595, sub 12, Cat.F/1, consistenza 8903 mq, rendita euro;
- 375 158. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7, mappale 595, sub 13, Cat.F/1, consistenza 56 mq, rendita euro;
159. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7, mappale 595, sub 14, Cat.F/1, consistenza 56 mq, rendita euro;

380

Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, gli scriventi consulenti ritengono che i beni nelle disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e proficua degli stessi:

385

### **trattati in presente documento**

#### **lotto 05 (bene 152)**

Porzione di terreno agricolo in Mogliano Veneto (TV).

390

trattati in altri elaborati

lotto 01 (beni da 6 a 109)

capannone, pontili, specchi d'acqua e posti auto siti fra le vie Torino ed Ancona a Mestre di Venezia.

395

lotto 02 (beni da 110 a 111)

Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino.

lotto 03 (bene 112)

400 Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino.

lotto 04 (beni da 1 a 5, da 113 a 159 ad eccezione del bene 152)

Cabine elettriche a Venezia e porzioni di terreno di diversa natura nei comuni di Venezia e Mogliano Veneto (TV).

405

## **capitolo 1. lotto 05 | Porzione di terreno agricolo in Mogliano Veneto (TV).**

### **1.1. lotto 05\_ diritto venduto**

#### **quota 1/1 di proprietà.**

410 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

### **415 1.2. lotto 05\_ ubicazione dei beni**

Comune di Mogliano Veneto (TV), con accesso dal parcheggio su via Bonfadini.  
Coordinate geografiche lat. 45°34'58.3"N– long. 12°17'11.4"E  
*([link google maps su pdf originale](#))*

### **1.3. lotto 05\_ qualità dei beni**

420 In relazione alle risultanze in censo:

- terreno agricolo.

### **1.4. lotto 05\_ composizione dei beni**

425 Trattasi di un terreno di forma irregolare allungata privo di costruzioni che lambisce con il lato corto ovest un'area a parcheggio e a nord il parco di un ampio edificio residenziale.

### **1.5. lotto 05\_ identificazione catastale odierna dei beni.**

Unità immobiliari nel comune di Venezia sono così distinte in censo:

- Nct, MOGLIANO VENETO(TV), **foglio 15, mappale 557**, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 683, rendita R.D. euro 5,57 ; R.A. euro 3,17

430

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:



proprietà 1/1

435 Si veda allegato 01

**1.6. lotto 05\_ correttezza dell'accatastamento.**

Si rileva sostanziale conformità ancorché la verifica dei confini e della reale consistenza, da effettuarsi tramite rilievo topografico, non formi parte dell'incarico agli scriventi consulenti. La valutazione e vendita è sempre da considerarsi a corpo e non a misura.

440

**1.7. lotto 05\_ storia catastale dei beni.**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.

Si veda allegato 03.

445 **1.8. lotto 05\_ confini catastali dei beni.**

Con riferimento all'estratto di mappa il bene oggetto della presente confina in senso orario da nord con:

particella 463 (altra ditta), particelle 632, 631, 601 (altra ditta), particella 601 (altra ditta), particella 595 (parzialmente area a parcheggio e parzialmente terreno incolto - altra ditta).

450

**1.9. lotto 05\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.

455 Si veda allegato 03.

**1.10. lotto 05\_provenienza dei beni.**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.

Si veda allegato 03.

**460 1.11. lotto 05\_occupazione | stato locativo | congruità del ca-  
none**

A quanto risulta dalle informazioni assunte dalla Curatela per il bene di cui alla presente relazione non risultano contratti di locazione in essere.

**1.12. lotto 05\_condominio**

465 L'immobile non risulta amministrato in condominio

**1.13. lotto 05\_vincoli ed oneri**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024. Si tratta apparentemente di lotto intercluso.

Si veda allegato 03.

**470 1.14. lotto 05\_formalità pregiudizievoli**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.

Si veda allegato 03.

**1.15. lotto 05\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

475 Poiché trattasi di terreno ineditato la verifica non è stata effettuata.

**1.16. lotto 05\_destinazione urbanistica delle aree**

Al fine del contenimento delle spese di procedura, si rimanda l'eventuale richiesta di CDU al momento di assegnazione del bene qualora richiesto dal notaio.

480 Secondo lo strumento urbanistico vigente – Tav. 13.1.2a scala 1.5000 - P.I. zonizzazione intero territorio comunale” la particella oggetto di valutazione ricade in zona D3 “Zone per insediamenti turistici e ricreativi” normata dall'articolo 33 delle N.T.O.

485 Destinazione d'uso: in queste zone sono ammesse le attrezzature ricettive turistiche così come definite dalla vigente legislazione regionale in materia, le attrezzature di interesse turistico-sportivo, ricreativo e per il tempo libero (palestre, centri sportivi sia all'aperto che coperti, sale giochi, discoteche, ecc.); nonché le attrezzature di servizio a supporto delle attività sopraelencate, ivi compresa la residenza di servizio nella misura massima del 7.50% del volume dei fabbricati a destinazione primaria e comunque non superiore a 500 mc.

490 Le dimensioni del lotto non consentono alcun tipo di edificazione in modo autonomo.

**1.17. lotto 05\_attestazione di prestazione energetica**

Non necessaria.

**1.18. lotto 05\_descrizione del bene**

495 Comune.....Mogliano Veneto  
Classificazione sismica al 2015 ..... Zona 3

	Popolazione residente al 2011 .....	27.608
	Popolazione residente al 2019.....	27.751
	Superficie comunale .....	46,26 Km <sup>2</sup>
500	Densità 2019 .....	589,08 ab/Km <sup>2</sup>

Mogliano Veneto è comune in Provincia di Treviso dal cui capoluogo dista circa 15 km.

La via Bonfadini è viabilità secondaria, esterna ai nuclei urbanizzati, divenuta di maggiore importanza viabilistica con la realizzazione del casello di Preganziol, collocata a ridosso dello snodo autostradale E70/A27, e del Move Hotels Venezia a Nord.

Il lotto dista circa 6 km dalla sede municipale posta a sud-ovest.

Ha una forma irregolare, poligonale allungata (indicativamente ml 9 circa di larghezza e 82 ml circa di lunghezza).

Il lotto ha accesso diretto dalla viabilità a parcheggio.

La superficie censuaria del lotto è pari a mq. 683.

#### **1.19. lotto 05\_ criteri di stima adottati.**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

– “... *nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull’applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all’immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre, la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

580 Nello specifico la superficie di riferimento deriva dalla superficie catastale indicata  
in visura e potendo variare rispetto alla superficie reale del lotto è da ritenersi  
indicativa e non vincolante per la vendita del bene che, infatti, è da considerarsi a  
corpo e non a misura.

La configurazione fisica del bene, la tipologia, le caratteristiche, la destinazione  
585 urbanistica, l'assenza di capacità edificatoria, l'interclusione del lotto, non  
permettono di individuare un numero significativo di beni a campione con le  
medesime caratteristiche compravenduti nella stessa zona, che possano essere  
utilizzati in modo attendibile nell'ambito della procedura comparativa. La  
valutazione verrà pertanto effettuata sulla scorta delle dell'esperienze professionali  
590 nell'ambito estimativo considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche  
del bene in esame.

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente  
specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati  
e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla  
595 rimessa in pristino e/o alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto  
suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, alla  
sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla  
procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita  
a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e  
600 di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.  
Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in  
difetto con la voce generica "assenza di garanzia per vizi" che è da contemplarsi  
forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede -  
pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l'acquirente i beni dovrà  
605 eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in  
pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato  
parzialmente soggettive.

## **1.20. lotto 05\_valore stimato**

610 Stante la destinazione d'uso urbanistica e la consistenza del lotto si ha da ritenere  
pressoché nulla l'appetibilità del bene.

Ne consegue che il valore del terreno sarebbe assimilabile all'attualità, cioè  
paragonabile ad un terreno agricolo, anche in conformità alla Mappa del valore  
immobiliare di cui al Piano degli interventi.

615 Il valore medio dei terreni agricoli in zona è da considerarsi pari ad euro 8,00/mq<sup>1</sup>  
che moltiplicati per la superficie censuaria, 683,00 mq, conduce ad un importo  
pari ad arrotondati 6.000,00 euro.

Tuttavia gli scriventi, rilevando che il lotto ha diretta attinenza con la costruzione  
in stato di abbandono con la quale il medesimo confina sul suo lato orientale  
(particella 632) e che potenzialmente rappresenta una possibile via di accesso  
620 diretto, ritengono che la procedura possa tentare di porlo in vendita ad un valore  
superiore, che si individua in almeno il doppio, al fine di verificare l'eventuale sua  
appetibilità intrinseca.

625 Il valore complessivo del bene immobile oggetto del presente lotto da porre a base  
d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giace è pertanto  
pari ad euro arrotondati **12.000,00** (dodicimila /00).

### **. allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- allegato 01 lotto 05\_visure catastali
- allegato 02 lotto 05\_planimetrie e Mappe catastali
- 630 allegato 03 relazione notarile
- allegato 04 lotto 05\_previsioni urbanistiche
- allegato 05 lotto 05\_rilievo fotografico

---

<sup>1</sup> Vam 2024 provincia di Treviso, zona agricola 7, seminativo.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

635 *Padova, lì 15 novembre 2024*

Mauro Bassini architetto  
Fabrizio Fontana architetto