

RAPPORTO DI STIMA

di terreno agricolo

di proprietà di



sd'A

studi d'Architettura

in comune di **Barbarano-Mossano**
MARZO 2026

Sommario

RAPPORTO DI STIMA.....	1
1.0 QUESITO.....	4
1.1 ABSTRACT	4
2.0 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	5
3.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE	5
4.0 STORIA CATASTALE	8
4.1 Dati catastali attuali.....	8
4.2 Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto	9
4.3 Confini	10
4.4 Trascrizioni - Iscrizioni	10
5.0 REGOLARITA' URBANISTICA	12
5.1 Titoli edilizi ed urbanistici	12
5.2 Abitabilità e agibilità.....	12
5.3 Destinazione urbanistica	12
5.4 Abusi	12
5.5 Sanabilità e costi	12
6.0 VALORE E VENDIBILITA'	12
6.1 Metodo di valutazione.....	12
6.1.1 Verifica capacità edificatoria.....	12
6.1.2 Metodi di stima per i terreni agricoli.....	13
6.2 Stima attraverso i valori tabellari.....	13
6.3 Stima per ricerca di comparabili (MCA) immobili simili.....	16
6.3.1 Caratteristiche peculiari qualitative influenti sul Valore.....	18
6.3.2 Caratteristiche peculiari del Subject.....	20
6.3.3 Comparabili da Trascrizioni	24
6.3.3.1 Individuazione saggi di rivalutazione.....	25
6.3.3-1 Comparabile a Barbarano-Mossano Fg 10 map 166	26
6.3.3-2 Comparabile a Barbarano-Mossano Fg 10 map 66 - 106.....	27
6.3.3-3 Comparabile a Villaga Fg 17 map 88 - 91	27

Pagina 2

sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



6.3.4	Comparabili da Asking Price	28
6.3.5	Valori MCA con Trascrizioni.....	29
6.3.6	Valori MCA con Asking Price	30
6.4	Valori di Stima e verifica di attendibilità	31
6.5	Valore del terreno	32
6.6	Valore della Quota.....	33
6.7	Giudizio di vendibilità, forme di pubblicità, valore giudiziario	33
7.0	STATO DI POSSESSO.....	34
7.1	Quota in capo alla liquidata.....	34
7.2	Locazione	35
7.3	Comodato	35
7.4	Assegnazione al coniuge	36
7.5	Affitto azienda.....	36
7.6	Altro	36
7.7	Occupazione sine titolo	36
7.8	Opponibilità.....	36
8.0	VINCOLI E ONERI.....	36
8.1	Pertinenze.....	36
8.2	Usufrutto, uso e abitazione.....	36
8.3	Servitù	36
8.4	Convenzioni edilizie	37
8.5	Vincoli storico-artistici.....	37
8.6	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	37
8.7	Prelazione agraria.....	37
8.8	Altri vincoli e oneri	37
8.9	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	37
8.10	Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c)	37
9.0	TRASCRIZIONI E PIGNORAMENTI.....	37
9.1	Titolo di acquisto del debitore per successione ereditaria.....	37
9.2	Regime patrimoniale	38
9.3	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	38
9.4	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	38
9.5	Elenco delle formalità che andranno cancellate.....	39

1.0 QUESITO

Individuare il più probabile Valore di Mercato di un terreno agricolo in comproprietà a _____ ubicato nel comune di Barbarano-Mossano alla data di marzo 2026.

Scopo della presente stima è l'alienazione della quota di proprietà nell'ambito della procedura di liquidazione controllata (liq. Avv. Francesco Sartori)

1.1 ABSTRACT

Procedura	Liquidazione
Richiedente	Avv. Francesco Sartori
Scopo	Vendita quota
Diritto	Nuda proprietà per la quota di 1/2
Tipologia Bene	Terreno
Ubicazione	Barbarano Mossano via Capitelo
Stato	Coltivato a titolo gratuito
Dati catastali	fg 10 / map 158 - 161
Consistenza	Ha 2,7
Urbanistica ZTO	E - Agricola
Conformità edilizia	--
Conformità catastale	--
Valore di mercato	€ 50.000
Valore Quota	€ 22.500
Val. vendita forzata	€ 19.125
Vendibilità	Bassa
Possibili interessati	Confinanti (vedi All. n°4)
Occupazione	libero
Titolo di occupazione	--
Vincoli e Oneri	--
Trascriz. / Pignoram.	--
Problemi - criticità	--

Pagina 4

sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



2.0 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto ha proceduto:

- all'identificazione dei terreni mediante:
 - Visura catastale in data 11.12.2025 (All. 01.1)
 - Visura catastale storica map 161 (All.01.2)
 - Estratto mappa in data 07.11/2025 (All. 02)
- al sopralluogo in data 30.10.2025 (All.03)
- al recupero della normativa urbanistica in data 10.12.2025 (All. n°05)
- all'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- alla ricerca di immobili comparabili di recente compravendita per la determinazione di un valore comparativo sia attraverso atti trascritti che locandine di agenzie immobiliari (cd *Asking Price*)
- all'analisi del mercato mediante:
 - Ricerca di valori tabellari
 - Ricerca dei tassi di rivalutazione
- Scelta del metodo di stima
- Stima con diversi metodi
- Ricerca e stima delle caratteristiche peculiari qualitative

Pagina 5

sd'A

studi d'Architettura

3.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

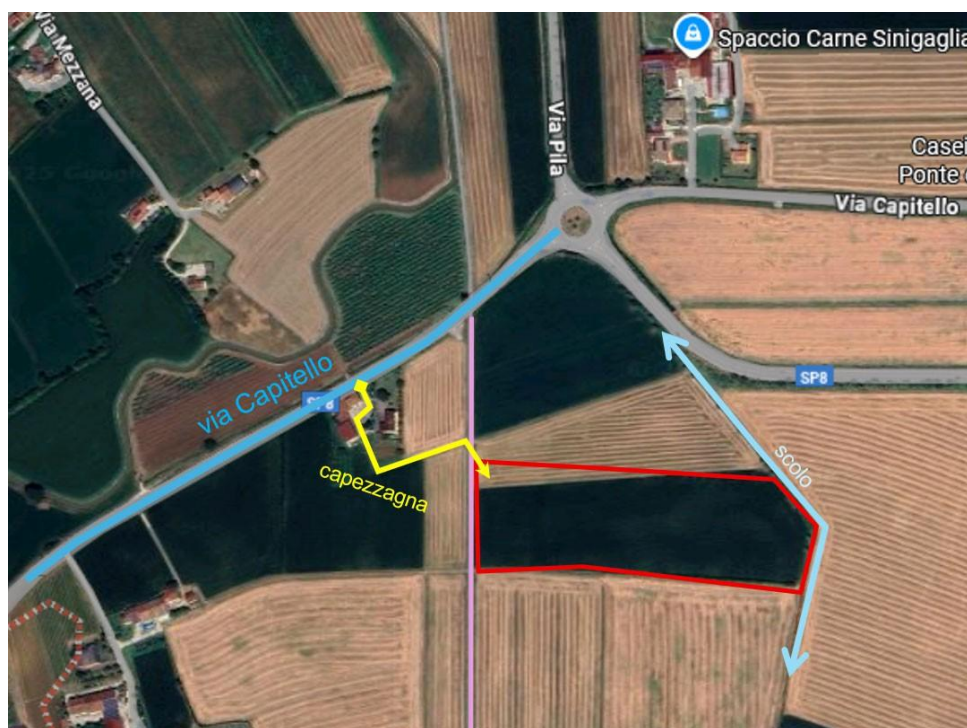
Si tratta di un terreno agricolo a seminativo irriguo ubicato nel comune di Barbarano Mossano (All. n° 2) identificato con i numeri di mappali e superfici indicate nella tabella che segue:

Alessandro
Bertin
Architetto



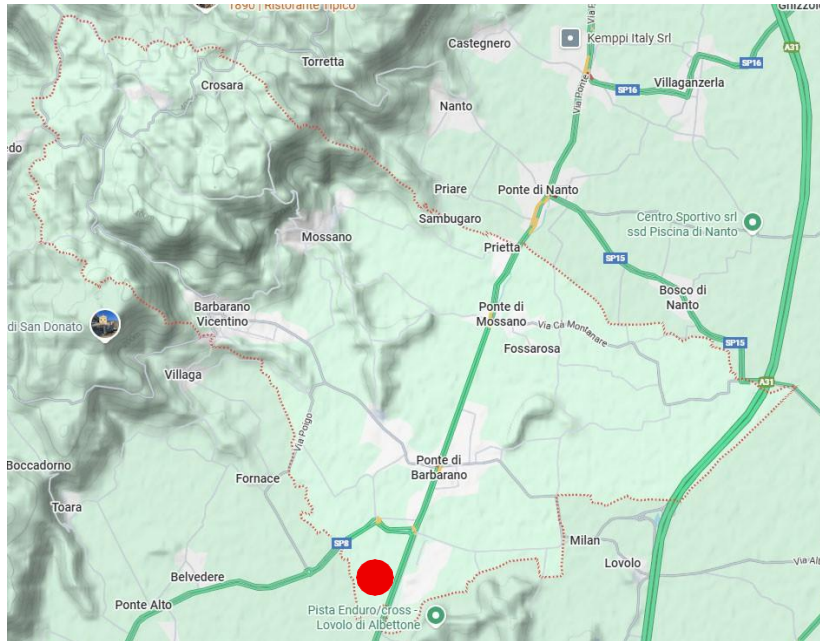
Comune	Ubicazione	Fg/Map	sup. reale		
			mq	ettari	campi vi
Barbarano Mossano		10/158	344	0,03	0,09
Barbarano Mossano		10/161	26.508	2,65	6,86
Totale Trascrizioni			26.852	2,69	6,95

I mappali sono due e risultano adiacenti uno all'altro costituendo quindi un corpo unico (lotto perimetrato in rosso) e con caratteristiche omogenee di circa 2,7 ettari (26.852 mq) intercluso e accessibile mediante una capezzagna di altra proprietà (map 151) della lunghezza di c.a 180 metri che si innesta dalla via Capitello.



I terreni sono collocati a Sud-Est della frazione di Ponte di Barbarano in prossimità della strada provinciale SP8 (via Capitello) con accesso dalla medesima via





tramite il passo carraio di un'abitazione che passa anche attraverso la corte posta nel retro del fabbricato delimitata da un ulteriore cancello carraio prima dell'immissione

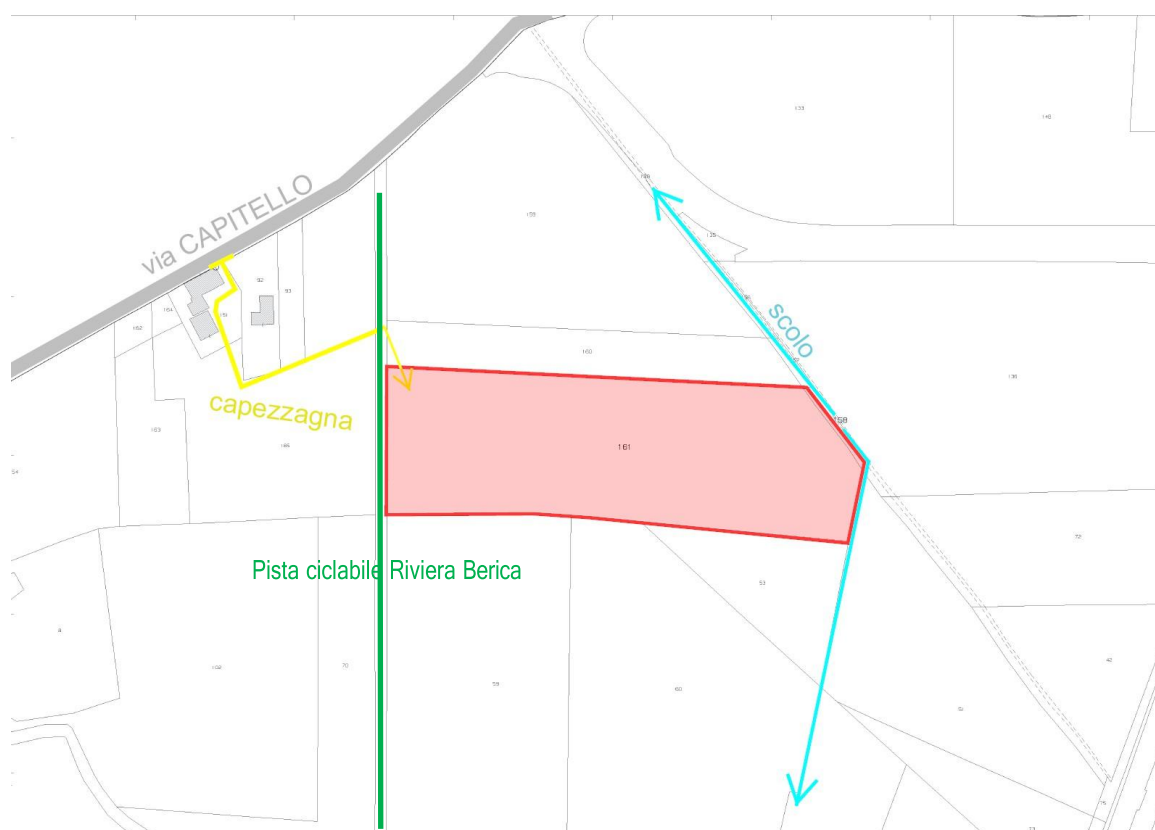


nella capezzagna su terreni di altra proprietà (indicata con linea gialla – map 151) della lunghezza di ca. 180 ml che si articola sui mappali n° 158, 161, attraversando anche una pista ciclabile sempre del Fg 10.

Sul lato Nord-Est del lotto è presente un fossato (scolo)

Alessandro
Bertin
Architetto





La composizione del terreno è buona così come la giacitura; l'accesso all'acqua per l'irrigazione avviene tramite il fossato precedentemente descritto (vedi dettagli § 6.3.2).

4.0 STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Rilevabili dalla visura (All. n° 01) di cui si riporta estratto per comodità di consultazione:

Alessandro
Bertin
Architetto



N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	158		-	SEMIN IRRIG	U	03	44			Euro 3,22	Euro 1,78
2	10	161		-	SEMIN IRRIG	U	2	65	08		Euro 253,27	Euro 136,90

1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 11/09/2019 LEGGE REGIONALE 9 FEBBRAIO 2018 N.5 proveniente dal comune di Barbarano Vicentino A627; trasferito al comune di Barbarano Mossano sezione Barbarano Vicentino M401A. (n. 15/2019)

4.2 Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto

La sovrapposizione tra la mappa e l'ortofoto è visibile nello schema sotto riportato che risulta in linea di massima coincidere. L'apparente non corrispondenza lungo il lato Nord (in alto) tra campitura verde (map 161) e la campitura a righe (map 160) è determinata dal fatto che l'intera zona rappresentata dai mapp. n°159-160-161 sono coltivati dal medesimo terzista che non è detto tenga conto degli effettivi limiti di proprietà.



4.3 Confini

Il fondo oggetto di stima confina con:

Nord : mappali 157 - 160 stesso foglio

Est : mappali 136 - 51 stesso foglio

Sud : mappali 59 stesso foglio
mappali 53 - 60 stesso foglio

Ovest : Pista ciclabile

Maggiori delucidazioni si possono trovare nello schema testo-planimetrico All.04.

4.4 Trascrizioni - Iscrizioni

Si riporta quanto estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate

1.	
2.	
3.	
4.	

SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

02/2022
DITA'

sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



5.0 REGOLARITA' URBANISTICA

Trattandosi di terreni agricoli non vi sono verifiche di regolarità urbanistiche.

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici

Nessuno

5.2 Abitabilità e agibilità

Nessuno

5.3 Destinazione urbanistica

Zona Agricola art. 18 NTO (vedi All. n° 05)

5.4 Abusi

Nessuno

5.5 Sanabilità e costi

Nessuno

6.0 VALORE E VENDIBILITA'

6.1 Metodo di valutazione

6.1.1 Verifica capacità edificatoria

Dalle indagini appena illustrate i terreni risultano essere compresi nella Zona E Agricola come desunto dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) (All. n° 4). Il terreno agricolo è notoriamente un'area destinata ad attività agricola non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa o non abitativa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente ed alla normativa regionale.

Poiché dalla normativa regionale tale edificabilità è funzionale alla conduzione

dell'Azienda Agraria insediata nei terreni ed è ad essa strettamente connessa (cioè al
tipo di coltura, all'estensione, alla tipologia di lavorazione, ecc.) in questa stima si

ns.rif.:

843_Rapporto_Stima_terr_agric_RV05_OSCURATA.doc

Alessandro
Bertin
Architetto



ritiene tale edificazione pari a zero in termini di volumetria, anche se di fatto, presentando un piano/bilancio d'azienda pluriennale (ed altre formalità), potrebbe non essere esclusa una capacità edificatoria. In ogni caso tale ipotesi esula dallo scopo della presente stima, poiché il proprietario non ha necessità di conseguire delle volumetrie a servizio dell'attuale attività aziendale.

La stima sarà dunque orientata ai criteri di valutazione dei terreni agricoli.

6.1.2 Metodi di stima per i terreni agricoli

La scienza estimativa offre diverse modalità per accertare il più probabile Valore di Mercato di un Terreno Agricolo in funzione del tipo di contesto economico, geografico e temporale in cui si esplica la stima.

Tra questi si possono enumerare:

- La stima tabellare
- La stima per comparazione con immobili di caratteristiche simili mediante il metodo degli M.C.A. (*Market Comparison Approach*)
- Il metodo di capitalizzazione del reddito
- Il metodo analitico basato sull'analisi di ricavi e costi (bilancio aziendale)

Per completezza di indagine si procederà alla stima con i primi due metodi, al fine di evidenziare quello che, nel caso in esame è da ritenere il più adeguato e quello che consente di individuare con maggior precisione il **più probabile Valore di Mercato dei fondi**. I secondi due metodi non sono applicabili al caso in esame non essendo il fondo affittato e non essendo parte di un'azienda agricola.

6.2 Stima attraverso i valori tabellari

Per consuetudine estimativa, un primo riferimento nella ricerca di valori medi di mercato si trova nel nostro ordinamento giuridico ove permane il concetto di Valore Agricolo Medio (VAM) definito annualmente da ciascuna Commissione Provinciale Espropri sulla base di zonizzazioni agrarie omogenee con riferimento ai valori dei

terreni considerati **liberi da vincoli di contratti agrari**, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.

Tali Valori sono stati introdotti infatti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 e vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

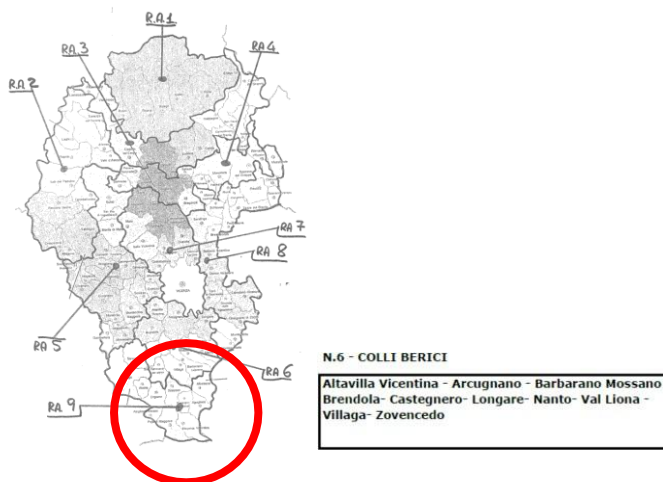
Tali valori sono espressi in euro per ettaro e vengono pubblicati sul BUR.

Nel caso in esame il comune di **Barbarano Mossano** appartiene alla 6^a Regione agraria "Colli Berici" come da cartina e relativa tabella che si allegano per facilità di consultazione :

Pagina 14

sd'A

studi d'Architettura



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA

(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha	59.200,00	56.200,00	95.000,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00

NOTE:

(1) I valori tabellari vanno **diminuiti del 5%** se i terreni si trovano in **zona collinare** (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e **diminuiti del 20%** se i terreni si trovano in **zone montane** (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.

(6) Per le aziende certificate biologiche ai sensi del Reg. Ce n. 834/2007 (ex 2092/01), i valori tabellari sono aumentati del 15%.

(8) Se dotati di impianto fisso di irrigazione a drenaggio sotterraneo, i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro.

Alessandro Bertin
Architetto

Dunque dalla tabella si desume un valore medio pari a

€/ha 89.800,00

Altre banche dati forniscono valori tabellari p.es. :

- Crea (Consiglio per la ricerca economica in agricoltura emanazione del Ministero) redige una banca dati storica dei valori dei terreni in tutto il territorio nazionale suddiviso per macro-zone :

Reg	Regione	Area	Aree	Zona	Zone	Tipo	Coltura	2020	2021	2022	2023	2024
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	14	Seminativi e ortofloricole	43,6	44,0	44,4	44,0	44,0
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	17	Vigneti	104,0	104,0	104,8	104,0	105,0
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	08	Oliveti	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	16	Frutteti e agrumi	63,8	63,8	63,7	62,5	62,5
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	15	Prati permanenti e pascoli	35,1	35,0	35,2	35,2	35,3
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	18	SAU	49,6	50,0	50,4	50,4	50,1
5	VENETO	92	Nord Est	5	Pianura	99	SAT	48,5	48,9	49,3	49,3	49,0
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	14	Seminativi e ortofloricole	43,9	44,3	44,7	44,8	44,4
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	17	Vigneti	145,9	147,2	148,8	148,3	147,7
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	08	Oliveti	31,0	31,0	31,0	31,0	31,0
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	16	Frutteti e agrumi	61,7	61,7	61,6	60,5	60,5
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	15	Prati permanenti e pascoli	19,3	19,3	19,4	19,4	19,5
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	18	SAU	53,6	54,0	54,6	54,5	54,1
5	VENETO	92	Nord Est	9	*TUTTE*	99	SAT	45,6	46,0	46,4	46,3	46,0

In questo caso per il Veneto fornisce un valore medio per seminativo di €/ha 44.000,00.

- La banca dati Antares indica un valore all'interno di una forchetta tra €/ha 36.000,00 → €/ha 55.000,00

http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondario/esempi	Valori fondiari	
	Minimo	Massimo
VENETO		
Seminativi nella pianura di Barbarano Vicentino (VI)	27	75
Seminativi nella pianura di Sandrigo (VI)	35	75
Seminativi di pianura a sud di Verona	40	70
Seminativi nella Val Belluna (BL)	20	50
Seminativi nel basso Adige (Cavarzere VE)	30	43
Seminativi nella pianura del basso Piave (Quarto D'Altino VE)	40	70
Seminativi nella pianura del Brenta e Dese (VE)	40	65
Seminativi di pianura a Montebelluna (TV)	70	115
Seminativi di pianura nella bassa padovana (Pieve di Sacco, Bovolenta)	36	55
Seminativi di pianura nella zona nord-orientale della provincia di Padova	45	65
Seminativi nel medio Polesine (RO)	26	40
Seminativi nel Polesine orientale (RO)	20	40
Prati nella Val Belluna (BL)	15	30
Prati stabili irrigui nella pianura tra Piave e Livenza (TV)	50	90
Prati irrigui nella zona nord-occidentale della provincia di Padova	55	70
Orticole di pianura nel veronese	50	100
Orticole (radicchio) nella pianura di Treviso	80	100

- La banca dati di Exeo riporta anch'essa una forchetta di valori riferiti in maniera specifica al comune di Barbarano Mossano per il 2025 valori compresi tra €/ha 36.000,00 (Exeo/Antares) → /ha 89.800,00 (VAM)

Valorizzazioni Zona 1 - Barbarano Mossano

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	36.000	76.000
Seminativo irriguo	39.000	82.000

L'ampiezza della "forchetta" in tutti i valori tabellari testimonia della difficoltà di individuare dei valori dato un mercato immobiliare poco dinamico nel settore rurale: Proprio in considerazione della scarsa dinamicità del mercato dei fondi rustici e dell'ampiezza della "forchetta", si ritiene opportuno individuare un valore il più possibile rientrante nella media gaussiana e per tale ragione si procedere a mediare i due valori estremi :

Valore medio tabellare unitario : $(36.000 + 89.800) / 2 = \text{€/ha } 62.900,00$
 cioè €/mq 6,29

6.3 Stima per ricerca di comparabili (MCA) immobili simili

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Ciò si giustifica con un **ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli** rispetto a quello interessati agli immobili urbani, in particolar modo in questo periodo storico. A questo fatto si deve aggiungere la **bassa potenzialità reddituale (se non addirittura negativa in mancanza di sovvenzioni europee PAC)** dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali di investimento (salvo momenti di turbativa del Mercato prodotti da fattori esogeni allo stesso quali, ad esempio, in passato le quote latte e in alcuni periodi le concessioni regionali per l'impianto di vitigni).

Nel Mercato immobiliare tale effetto si traduce in una **oggettiva difficoltà nel reperire** un sufficiente **numero di compravendite** tali da costituire un *corpus statistico di domanda/offerta* sufficiente per poter rappresentare un Mercato delle compravendite dei terreni agricoli di riferimento a **cui attingere per compararne i valori**.

Oltretutto la stessa introduzione ai listini Exeo del 2025 mette in evidenza come *“Per quanto riguarda i valori esposti nelle compravendite, fino a qualche anno fa hanno risentito dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (TUIR) e dunque determinati sulla scorta dei redditi dominicali estranei ai valori di mercato, e ancora oggi risentono di una aderenza al mercato fondiario spesso falsata dal diffuso scambio interfamiliare che prescinde da logiche mercantili e da possibili pagamenti integrativi "in nero" che rendono il valore dichiarato potenzialmente sottodimensionato”*

Considerazioni che trovano conferma nella ricerca effettuata sui comparabili.

L'indagine è stata effettuata su due categorie di comparabili, quelli desunti da *Trascrizioni* (cioè compravendite effettivamente avvenute) e quelli sui cd *Asking Price* desunti dalle locandine delle Agenzie Immobiliari.

Non vi è molta differenza tra i due tipi di comparabili nel senso che non vi sembra esservi una differenza tra i prezzi richiesti (asking price) e quelli effettivamente pagati (trascrizioni), cioè la divergenza (pari a c.a il 9% - vedi Tab.08.01) è in linea con quella normalmente rilevabile tra Domanda/Pagamento.

L'indagine ha messo in evidenza anche il fatto che a distanza di c.a 3 mesi (dicembre 2025 e febbraio 2026) sostanzialmente il mercato non ha recepito nuovi terreni in vendita e sono presenti ancora quelli immessi tre mesi prima a dimostrazione che il mercato dei terreni non è così dinamico come quello degli edifici.

6.3.1 Caratteristiche peculiari qualitative influenti sul Valore

Al fine di poter comparare terreni con caratteristiche diverse che inevitabilmente hanno incidenza sulla determinazione del valore, si deve tener conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche dei singoli terreni in base a: *posizione, accessibilità, dimensione, qualità dei terreni, ubicazione, ecc.*

Per esemplificare il concetto possono esservi due terreni adiacenti, di uguale caratteristiche, giacitura, tipologia di terreno, orientamento, ecc. ma uno collocato sul fronte strada con accessibilità diretta per una buona estensione della superficie, l'altro accessibile solo attraverso una capezzagna a sua volta accessibile da una strada secondaria sterrata.

E' chiaro che pur avendo quasi le stesse caratteristiche, la migliore/peggiore accessibilità alla pubblica via di un lotto rispetto all'altro lo rende più appetibile nel Mercato e, quindi, ne varia il valore.

Per consuetudine queste caratteristiche, nel caso di fondi rustici, sono almeno sei come definite dalla tabella che si allega.

In essa sono anche indicati i coefficienti di valutazione proposti per la **misura parametrica della qualità** per ciascuna caratteristica individuata¹ :

indicata, cioè la tabella L.117A

Tabella L.117A- Seminativo asciutto ed irriguo, arborati o meno, orto irriguo Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio appezz.	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo appezz.	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande appezz.	0,90

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità

¹ Tali parametri sono espressi dall'autorevole "Rivista di Agraria"

Il prodotto dei 6 coefficienti corrispondenti alle 6 caratteristiche valutate (Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza) determina un **coefficiente globale per caratteristiche Intrinseche** (**Coeff.Glob I**) che, moltiplicato per la superficie catastale del lotto (**Sup.catastale**) consente di ottenere una superficie virtuale (**Sup.Virt.**) minore o maggiore di quella reale in funzione delle migliori o peggiori caratteristiche rispetto allo standard :

$$\text{Coeff.Glob Int. (\%)} = \% \text{Fertilità} * \% \text{Giacitura} * \% \text{Accesso} * \% \text{Forma} * \% \text{Ubicazione} * \% \text{Ampiezza} * \% \text{Esposizione}$$

Analoga considerazione verrà fatta per le **caratteristiche Estrinseche** quali i Vincoli (Idrogeologico, Paesaggistico), le Servitù (Elettrodotto, Metanodotto, Stradale, Acquedotto e/o Fognatura) nonché l'interclusione e le eventuali fasce di rispetto (da intendersi come superficie sottratta alla coltivazione).

Anche in questo caso si perverrà ad una superficie virtuale (**Sup.Virt.**) esito della moltiplicazione dei coefficienti **delle caratteristiche Estrinseche** (**Coeff.Glob E**) per la superficie catastale

$$\text{Coeff.Glob Est. (\%)} = \% \text{Vin. Iderog.} * \% \text{Vin. Paesag.} * \% \text{Interclusione} * \% \text{Posizione} * \% \text{Fasce Risp.} * \% \text{Servitù}$$

A cui farà seguito un coefficiente Globale Totale prodotto dei due coefficienti globali per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

$$\text{Coeff.Glob Tot. (\%)} = \text{Coeff.Glob Int. (\%)} * \text{Coeff.Glob Est. (\%)} * \text{Coeff.Glob Est. (\%)}$$

La superficie **virtuale** totale sarà dunque esito del prodotto della sup. reale per il coefficiente globale totale :

$$\text{Sup.Virtuale} = \text{Sup.reale} * \text{Coeff.Glob. Tot}$$

Quindi il valore di mercato unitario al mq (o all'ettaro) è desumibile dividendo il valore per la superficie virtuale:

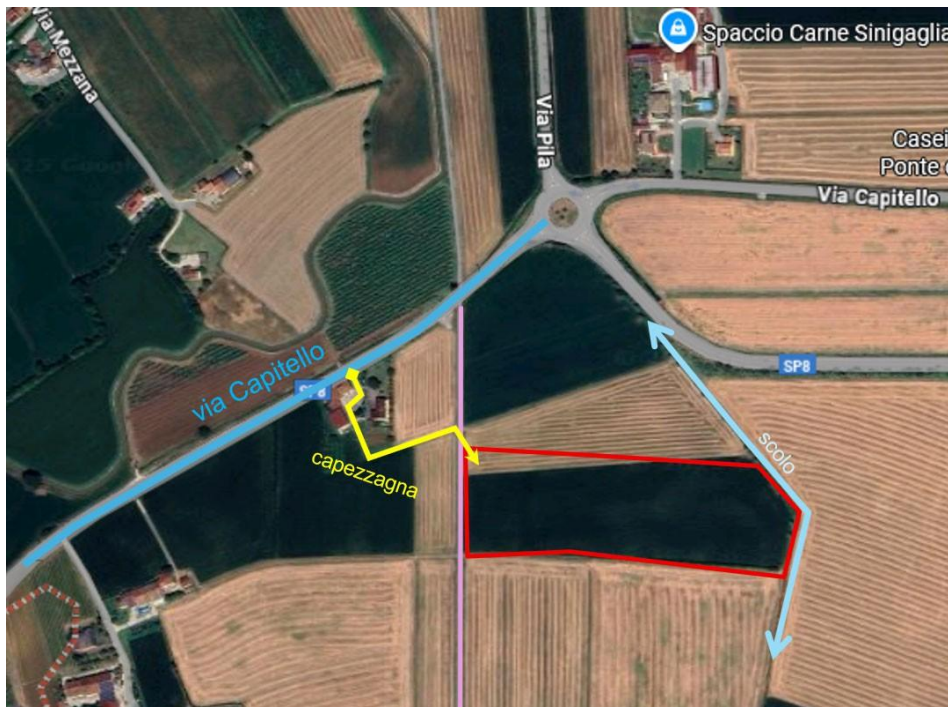
$$\text{Valore di Mercato Unitario} = \text{Val.} / \text{Sup. virt.}$$

6.3.2 Caratteristiche peculiari del Subject

Le peculiarità, come già spiegato al precedente § 6.3.1, si suddividono in caratteristiche **Intrinseche** e caratteristiche **Estrinseche**:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Allo scopo di meglio valutare le caratteristiche dei terreni ci si rifà alle immagini e descrizioni già indicate al punto 3.0, che qui riportiamo per facilità di consultazione, in modo da poter verificare/giustificare anche con riscontro visivo l'assegnazione dei parametri qualitativi:



FERTILITA': il terreno è di buona fertilità inoltre è presente uno scolo per l'acqua sul lato Est del lotto

→ parametro assegnato 0,90

GIACITURA : si lega alla planarità del terreno, si ritiene normale

→ parametro assegnato 1,00

ACCESSO : valuta la facilità di accedere rispetto alle direttrici principali;

l'accesso avviene attraverso terreni di altra proprietà (via Capitello) e su capezzagne che delimitano gli appezzamenti di terreno e si dirama in maniera articolata con un'accessibilità da ritenere insufficiente in particolare per i mezzi agricoli di notevole dimensione, inoltre l'accesso avviene attraverso un cancello carraio e una corte pavimentata di altro fabbricato (in parte residenziale – vedi foto § 3.0) per cui ad ogni passaggio di carro agricolo è probabile che vi sia la necessità di provvedere alla pulizia della corte di altra proprietà; per tale motivo si ritiene fortemente penalizzante (vedi descrizione e foto § 3.0):

→ parametro assegnato 0,70

FORMA : con questo parametro si valuta la compattezza del lotto tale da poter essere lavorato con facilità; in questo caso si tratta di una forma regolare

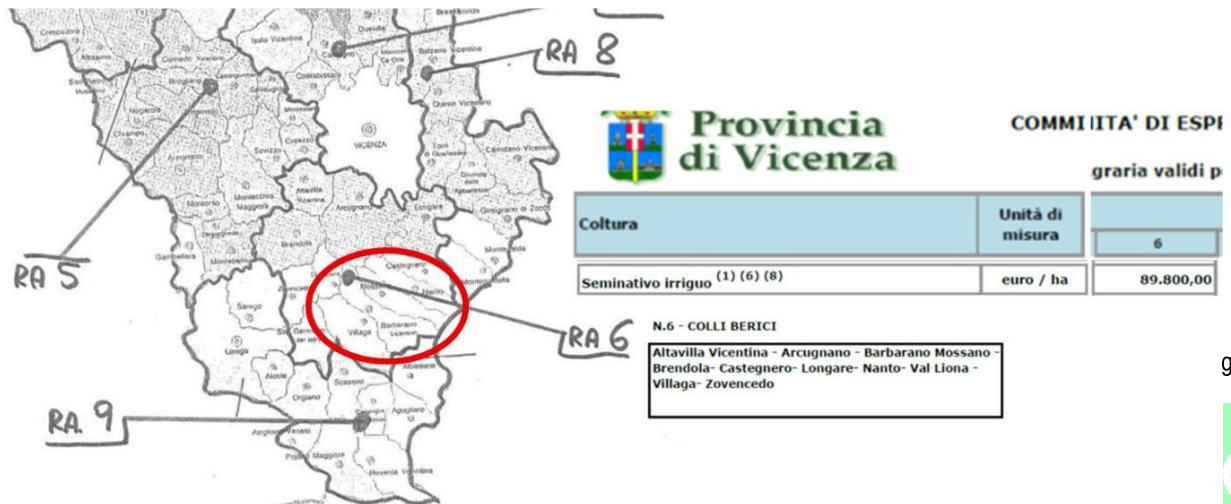


→ parametro assegnato 1,00

UBICAZIONE : considera la posizione del lotto nel contesto territoriale;

è da considerare però che, nel contesto territoriale, le stesse valutazioni VAM fatte dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) considerano la posizione di Barbarano Mossano un po' meno vantaggiosa rispetto al contesto provinciale

come si può riscontrare anche dalle zonizzazioni già riportate al precedente punto (cfr § 6.2) che qui si riporta in estratto per facilità di consultazione, con un conseguente effetto sul valore medio standard dei terreni :



gina 22

Viene pertanto assegnato il parametro “normale” :

→ parametro assegnato 0,95

AMPIEZZA : considera la sufficiente estensione per poter coltivare i terreni con sufficiente profitto, in altre parole che la frammentazione non sia tale da limitare la produttività del lotto; in questo caso si ritiene l’ampiezza normale e sufficiente

→ parametro assegnato 1,00

ESPOSIZIONE : considera l’orientamento del lotto all’esposizione solare al fine di di massimizzare la produttiva culturale; in questo caso la disposizione delle colture ha un andamento Est-Ovest ruotata rispetto agli assi ideali Nord-Sud che privilegiano la massima esposizione solare per le colture, quindi va definita normale

→ parametro assegnato 0,95

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



CARATTERISTICHE INTRINSECHE																					COEF.	
Fertilità			Giacitura			Accesso			Forma			Ubicazione			Ampiezza			Esposizione				GLOB. I
ottima	buona	discreta	pieneg.	accive	mediocre	buono	suff	insuff	regolare	normale	snalzan	Buona	normale	cattiva	medio	piccolo	grande	buona	normale	cattiva		
1,00	0,90	0,80	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	0,60	
	0,90		1,00					0,70	1,00			1,00			1,00			0,95			0,60	
	0,90		1,00					0,70	1,00			1,00			1,00			0,95			0,60	

Tutte queste caratteristiche, ad esclusione dell'ultima, non sono presenti ne nel lotto di terreno in esame (Subject) ne nei comparabili, per cui non avendo incidenza a tutte è assegnato il coefficiente pari a 1,00.

Alessandro
Bertin
Architetto



Per quanto riguarda l'**interclusione**, poiché avviene dalla corte ed ingresso su strada del fabbricato map. n° 151, si assegna un coef. pari 0,50 (vedi descrizione § 3.0).

La sintesi dell'assegnazione dei parametri qualitativi è riepilogata nella tabella color azzurro che segue, anche rappresentata per esteso nell'All. n° 8.1, il cui risultato finale è rappresentato dal coefficiente globale totale della colonna di destra (prodotto di tutti i singoli coefficienti relativi a ciascun parametro sia per le caratteristiche intrinseche che estrinseche)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE																	
Vin. Idrogeol.			Vin. Paesag.			Interclusione			Posizione			Fasce rispetto				Servitù	
R2	R3	R4	Sempl	Medio	forte	Difficile	Altrui vi	Altrui lo	Lont.	Media	Vicina	Elettr.	Metan.	Strade	FogAcq	Elettr.	Metan.
0,95	0,85	0,65	0,95	0,93	0,90	0,95	0,90	0,80	0,90	1,00	1,10	0,90	0,85	0,95	0,95	0,90	0,85
1,00			1,00					0,50	1,00			1,00				1,00	
1,00			1,00					0,50	1,00			1,00				1,00	

COEF.
GLOB. E
0,50
0,50
0,50

Pagina 24

Quindi il Coef. Globale Totale è dato dal prodotto dei due coeff. Intrinseco ed Estrinseco:

$$\text{Coeff. Glob Tot. (\%)} = \text{Coeff. Glob Int. (\%)} * \text{Coeff. Glob Est. (\%)} = 60\% * 50\% = 30\%$$

$$\text{Coeff. Glob Tot. (\%)} = 60\% * 50\% = 30\%$$

COEF.	COEF.	COEF.
GLOB. I	GLOB. E	GLOB. T
0,60	0,50	0,30
0,60	0,50	0,30
0,60	0,50	0,30

Anche nell'analisi dei comparabili sono stati utilizzati i medesimi coefficienti distinguibili tra intrinseci (righe arancio) ed estrinseci (righe azzurre)

6.3.3. Comparabili da Trascrizioni

La ricerca dei comparabili si è ristretta in un'area di pochi chilometri, un paio anche sotto il chilometro, come la planimetria qui sotto evidenzia:

Alessandro
Bertin
Architetto





studi d'Architettura

Ciò ha comportato la necessità di rivalutare i valori più distanti nel tempo al fine di omogeneizzare i valori per la loro comparazione.

6.3.3.1 Individuazione saggi di rivalutazione

L'analisi delle serie storiche sia dei valori che delle rivalutazioni², che qui si allegano in estratto, evidenziano una sostanziale stabilità dei valori negli ultimi anni (in realtà un leggero calo negli anni tra il 2023 e il 2024) ed un aumento del 2% nel 2025³

² Vedi tabella 8.4

³ Vedi le quotazioni Exeo 2025 per il comune di Barbarano-Mossano:

Note all'edizione 2026, rilevazione 2025

In tema di quotazioni, pur perdurando la crisi energetica ed il rincaro delle materie prime che hanno caratterizzato il settore negli anni precedenti, nell'anno 2025 i valori rilevati evidenziano mediamente, ma non nella generalità, un aumento rispetto i valori omologhi dell'anno precedente di circa il 2%.

Alessandro
Bertin
Architetto



Tab. 1 - Valori fondiari medi ad ettaro per regione e circoscrizione (migliaia di euro)

Regione/circoscrizione	2023	2024
Veneto	54,5	54,1

Tab. 2 - Variazioni annuali dei prezzi per regione e circoscrizione (%)

Regione/circoscrizione	2023	2024
Veneto	-0,2	-0,6

Tab. 3 - Indici dei prezzi per regione e circoscrizione (2000=100)

Regione/circoscrizione	2023	2024
Veneto	121,8	121,0

Pertanto i valori trovati per i tre comparabili delle trascrizioni sono stati rivalutati con i seguenti coefficienti :

Calcolo coeff. di rivalutrazione

2.023	-	0,200	%
2.024	-	0,060	%
2.025		2,000	%

6.3.3-1 Comparabile a Barbarano-Mossano Fg 10 map 166

Nell'Allegato 6.1 è riportata la trascrizione integrale del comparabile.

Si tratta di un appezzamento di terreno di \c.a 2 ettari collocato a c.a 600 ml a Sud dal *SubJect* nella stessa direttrice della pista ciclabile ma dalla parte opposta rispetto all'asse della stessa.

Le caratteristiche sono molto simili al terreno oggetto di stima.



6.3.3-2 Comparabile a Barbarano-Mossano Fg 10 map 66 - 106

Nell'Allegato 6.2 è riportata la trascrizione integrale del comparabile.

Si tratta di un appezzamento di terreno di c.a 1 ettaro collocato a c.a 400 ml a Sud dal *SubJect* nella stessa direttrice della pista ciclabile ma dalla parte opposta rispetto all'asse della stessa.

Le caratteristiche sono molto simili al terreno oggetto di stima.



6.3.3-3 Comparabile a Villaga Fg 17 map 88 - 91

Nell'Allegato 6.3 è riportata la trascrizione integrale del comparabile.

Pagina 27

sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



Si tratta di un appezzamento di terreno di c.a 1 ettaro collocato a c.a 2,5 km a Sud-Ovest del *Subject* con accessibilità da via Quargente, una laterale della stessa via Berico Euganea sulla quale anche il *Subject* si trova.

Le caratteristiche sono molto simili al terreno oggetto di stima.



Pagina 28

sd'A

studi d'Architettura

6.3.4 Comparabili da Asking Price

La ricerca dei comparabili si è ristretta in un'area di pochi chilometri (c.a 3,5 km) a Nord-Est del *Subject* ad eccezione del comparabile n°4 collocato a 6 km in altro comune (Sossano).

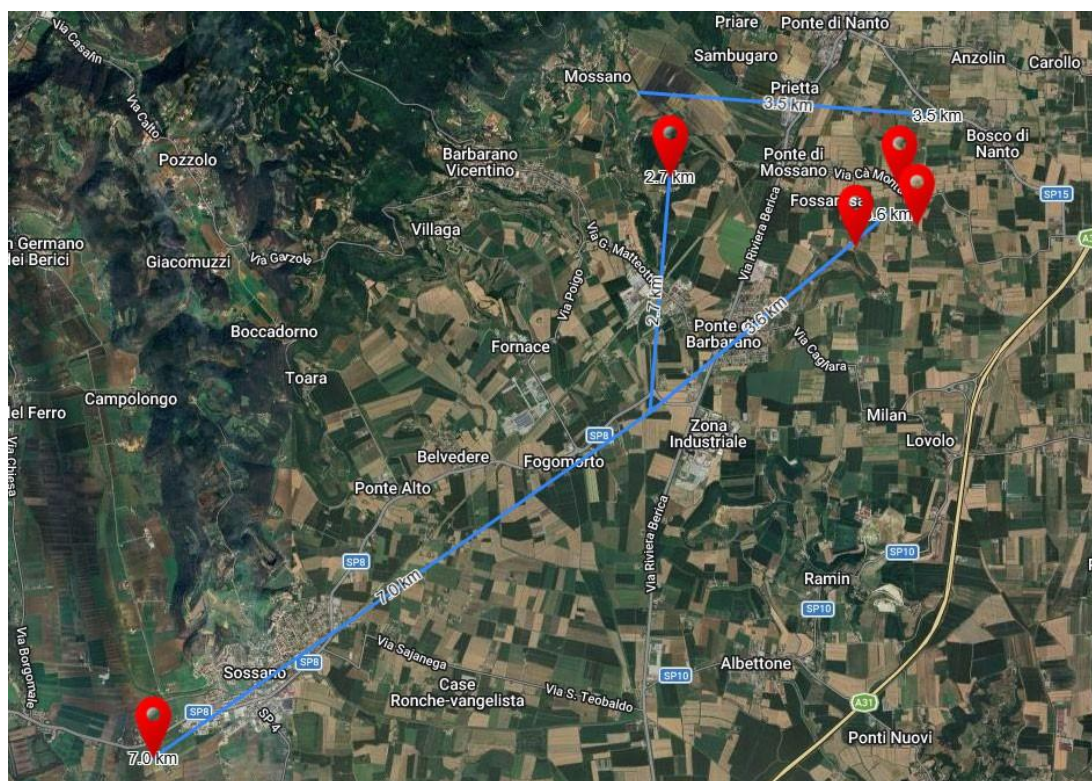
Come già accennato nell'arco di tre mesi (da dic.25 a feb 26) il Mercato dei terreni è rimasto sostanzialmente fermo negli scambi.

Per la presente analisi si è proceduto ad una verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuno dei comparabili.

Trattandosi di Asking Price per i quali la scienza estimativa riconosce un'affidabilità minore rispetto alle trascrizioni, si fornisce di ciascuno una descrizione sintetica desumibile dalla tabella All. n°7

Alessandro
Bertin
Architetto





Preliminarmente si è aggiornato il valore al momento della stima (dicembre 2025) attraverso i coefficienti di cui alla dimostrazione § 6.3.3.1

		Comune	Ubicazione	Fg/Map	V valore	data del valore	Coef. Di Rivalutazione	Val. Rival. data stima	V unit. R = V/sup r.	sup. reale		
										mq	ettari	campi vi
Trascrizioni	1	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/166	135.000 €	14/12/24	1,0200	137.700 €	6,43 €	21.422	2,14	5,55
	2	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/66-106	65.000 €	31/01/24	1,0195	66.264 €	5,91 €	11.206	1,12	2,90
	3	Villaga	Via Quargente	17/88-91	52.000 €	13/07/23	1,0186	52.965 €	4,95 €	10.701	1,07	2,77

Si è poi proceduto al calcolo del coeff. globale delle caratteristiche Intrinseche (colore arancio)

Alessandro
Bertin
Architetto



					CARATTERISTICHE INTRINSECHE																							COEF. GLOB. I	
					Fertilità			Giacitura			Accesso			Forma			Ubicazione			Ampiezza			Esposizione						
					ottima	buona	discreta	planeg.	acclive	mediocre	buono	suff.	insuff.	regolare	normale	analizz.	Buona	normale	cattiva	medio	piccolo	grande	buona	normale	cattiva				
					1,00	0,90	0,80	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90				
Trascrizioni	1	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	135.000 €	21.422	0,90			1,00			1,00			1,00			1,00			1,00						0,95		0,86
	2	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	65.000 €	11.206	0,90			1,00			1,00						0,95			1,00						0,95		0,81
	3	Villaga	Via Quargente	52.000 €	10.701	0,90			1,00			1,00			1,00			1,00			1,00						0,95		0,86

e poi quello delle caratteristiche estrinseche (colore azzurro)

					CARATTERISTICHE ESTRINSECHE																		COEF. GLOB. E		
					Vin. Idrogeol.			Vin. Paesag.			Interclusione			Posizione			Fasce rispetto			Servitù					
					R2	R3	R4	Sempl	Medio	forte	Difficile	Altrui vis	Altrui lo	Lont.	Media	Vicina	Elettr.	Metan.	Strade	FogAcq	Elettr.	Metan.		Strade	FogAcq
					0,95	0,85	0,65	0,95	0,93	0,90	0,95	0,90	0,80	0,90	1,00	1,10	0,90	0,85	0,95	0,95	0,90	0,85		0,95	0,95
					1,00			1,00			1,00			1,00			1,00			1,00		1,00			
Trascrizioni	1	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/166	135.000 €	21.422	1,00																		1,00
	2	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/66-106	65.000 €	11.206	1,00																		0,95
	3	Villaga	Via Quargente	17/88-91	52.000 €	10.701	1,00																		1,00

che nella tabella All. n°8 sono rappresentate in maniera asincrona con l’alternanza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche il cui esito finale produce il risultato che qui si allega in estratto

Comune	Ubicazione	Fg/Map	V valore	mq	COEF. GLOB. T	sup. Reale	sup. virtuale sup * coef	Valore Unitario
1	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/166	135.000 €	21.422	0,86	21.422	18.315,81
2	Barbarano Mossano	Via Berico Euganea	10/66-106	65.000 €	11.206	0,77	11.206	8.646,97
3	Villaga	Via Quargente	17/88-91	52.000 €	10.701	0,86	10.701	9.149,36
								6,86

Che restituisce un valore medio unitario di €/mq 6,86 pari a €/ha 68.600

6.3.6 Valori MCA con Asking Price

Il medesimo procedimento è stato utilizzato per il calcolo del valore medio unitario con i n°5 comparabili utilizzati dai valori desunti dalle locandine delle agenzie immobiliari che qui si riporta in estratto per la parte di calcolo del valore unitario:

che restituisce un valore medio unitario di €/mq 7,54 pari a €/ha 75.400

Asking Price	Comune	Ubicazione	Fg/Map	valore	mq		
1	Barbarano Mossano	via Buse	11/69	145.000 €	22.153	2,22	5,74
2	Barbarano Mossano	via Ca' Montanare	11/??	30.000 €	5.234	0,52	1,36
3	Barbarano Mossano	via Buse	11/??	100.000 €	17.369	1,74	4,50
4	Sossano		7/??	110.000 €	17.530	1,75	4,54
5	Barbarano Mossano			95.000 €	17.500	1,75	4,53

Poiché si tratta di valori la cui affidabilità è ridotta rispetto ai valori desunti dalle trascrizioni, come già anticipato, tale dato viene considerato come elemento di verifica della divergenza che resta comunque entro il 10% come previsto dagli IVS .

Pagina 31

Comune	Ubicazione	Fg/Map	V valore
Barbarano Mossano		10/158	706 €
Barbarano Mossano		10/161	54.394 €
Valore calcolato sui comparabili da Trascrizioni			55.100 €
Valore calcolato sui comparabili da Asking Price			60.612 €
<i>Differenza percentuale tra Val. Ap / Val. T</i>			9,1%

sd'A

studi d'Architettura

6.4 Valori di Stima e verifica di attendibilità

Avendo così ottenuto due diversi valori se ne verifica lo scostamento al fine di confermarne l'attendibilità che dovrà rientrare in un intorno del 5% (richiesto dagli IVS) o la max 10% (ammesso dalla prassi estimativa italiana per la specificità del Mercato Nazionale):

Stima per Valori tabellari (cfr § 6.1.3) → €/ha 62.900,00

Stima per comparazione (cfr § 6.3.5) MCA → €/ha 68.600,00.

Verifica attendibilità del valore di mercato trovato:

$$\text{divergenza} = (62.900 - 68.600) / 62.900 = \mathbf{9,06\%} \rightarrow \cong \mathbf{10\%} \rightarrow \mathbf{OK}$$

Alessandro
Bertin
Architetto



Verificato che i valori stimati con differenti metodi di stima divergono in un intorno accettabile del 10%, il sottoscritto, confortato da ciò, ritiene di poter fare una media dei valori tabellari e quelli desunti da Trascrizioni per ottenerne il Valore unitario :

$$(62.900 + 68.600) / 2 = 65.750,00$$

Prudenzialmente arrotondato

Valore unitario di Mercato → €/ha 65.000,00

6.5 Valore del terreno

La mera applicazione del valore unitario per la superficie del lotto fornisce un dato

$$(\text{Val.} = \text{€/ha Val.Unit.} * \text{Sup. Reale} - \text{Val.mercato} = \text{€/ha 65.000} * 2,7 \text{ ha} = \text{€ 175.000 c.a})$$

che però non tiene conto delle effettive caratteristiche e peculiarità, come descritti ai precedenti paragrafi, alle quali si devono dei coefficienti di riduzione del valore applicati sul calcolo della superficie virtuale.

Dunque il Valore del *Subject* verrà determinato moltiplicando la **superficie virtuale**⁴ per il valore unitario trovato:

$$\text{Val.Unit.} = \text{€/ha 65.000,00 (vedi § 6.4)}$$

$$\text{Sup.Virtuale} = \text{ha 0,835 (vedi tab. All. 08.1)}$$

$$\text{Val.mercato} = \text{€/ha Val.Unit.} * \text{Sup.Virtuale}$$

$$\text{Val.mercato} = \text{€/ha 65.000} * 0,8035 \text{ ha} = \text{€ 52.227,50}$$

⁴ Che si ricorda essere l'esito della valutazione dell'incidenza di ciascuna caratteristica intrinseche ed



estrinseca del terreno valutata come coefficiente di riduzione e/o amplificazione

ns.rif.:

843_Rapporto_Stima_terr_agric_RV05_OSCURATA.doc



Pertanto si stima che i terreni del presente rapporto di stima, con le loro caratteristiche peculiari abbiano un complessivo valore arrotondato prudenzialmente per difetto di :

Valore terreno € 50.000,00

6.6 Valore della Quota

Individuato il più probabile valore di mercato unitario per terreni con caratteristiche simili desunto per comparazione con altri simili compravenduti negli ultimi 2-3 anni, come da trascrizioni allegate (All. n°6), è necessario individuare la quota di competenza essendo la stima finalizzata all'alienazione della quota di

Il valore della quota relativa alla nuda proprietà del 50% è calcolato al successivo § 7.1. ed è pari a:

Valore quota di nuda proprietà € 22.500,00

6.7 Giudizio di vendibilità, forme di pubblicità, valore giudiziario

Come si è già anticipato al precedente § 6.3 già il mercato dei terreni non è molto dinamico, come anche verificabile da un basso numero di compravendite e da una lunga esposizione temporale nelle locandine di vendita (tempi lunghi per vendere).

A maggior ragione l'alienazione di una quota di nuda proprietà restringe ulteriormente le possibilità di un'agevole collocazione sul Mercato.

Già nella stima della superficie virtuale si è tenuto conto del fatto che tale terreno non solo è intercluso ma l'accesso avviene attraverso il cancello e il cortile di un'altra abitazione e suo annesso rustico, con ciò che comporta relativamente



all'onere di pulizia della medesima corte ogni volta che una macchina agricola la attraversa (vedi § 6.3.2; per tale ragione si sono utilizzati coefficienti di riduzione molto bassi (50% per l'interclusione e 60% per l'accesso – vedi tabelle All. 08.1).

Inoltre la dimensione del lotto, poco più di un ettaro, è tale che non può rappresentare da solo un compendio con capacità reddituale propria.

Tali considerazioni restringono la platea dei probabili compratori ai proprietari dei lotti confinanti o al fondo servente.

E' molto improbabile che altri soggetti tentino un approccio nell'acquisto di un lotto di terreno con tali limitazioni.

La sua vendibilità è pertanto limitata ai possibili confinanti, ai quali andrebbe pubblicizzato e proposta l'alienazione e, in seconda battuta, in asta da pubblicizzare presso le agenzie e/o operatori della zona immediatamente limitrofa.

E' da escludere che un lotto di tali dimensioni e con tale interclusione possa interessare aziende agricole distanze oltre il paio di chilometri.

Il suo valore giudiziario sarà pertanto sicuramente da ridurre del 15% per l'immissione in una eventuale vendita giudiziaria :

$$\text{Val. vendita giudiziaria} = \text{Val. quota} - 15\%$$

da cui

$$€ 22.500 - 15\% (- 3.375,00) = € 19.125,00$$

$$\text{Val. vendita giudiziaria : } \mathbf{€ 19.125,00}$$

7.0 STATO DI POSSESSO

7.1 Quota in capo alla liquidata

La quota desumibile dall'intestazione catastale è la seguente (All.n° 01.1) che qui si riporta in estratto per comodità di consultazione:

Da cui ne consegue che è nuda proprietaria del 50%.

Il valore del 50% della proprietà è quindi pari a € 50.000 * 50% = € 25.000

Il calcolo della nuda proprietà viene fatto secondo la nota formula dell'estimo di capitalizzazione al tasso legale del 2,5% qui sottoriportata (per memoria):

Calcolo Usufrutto

Età Usufruttuario	91
Speranza di vita da ISTAT	95,17
Anni di beneficio residuo	4,17
Saggio di capitalizzazione	2,50%
Valore di mercato del bene	€ 50.000,00
Quota	50%
Valore di mercato della Quota	€ 25.000,00
Reddito	€ 1.250,00

Valore Quota Usufrutto	2.446,11 €
Valore Quota Nuda Propri	€ 22.553,89

5%
45%

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Valore quota di nuda proprietà € 22.500,00

7.2 Locazione

L'immobile è libero e non locato anche se viene abitualmente coltivato da terzisti senza un regolare contratto.

La presente stima non tiene pertanto conto di alcun gravame relativo all'affittanza.

7.3 Comodato

--

7.4 Assegnazione al coniuge

--

7.5 Affitto azienda

--

7.6 Altro

--

7.7 Occupazione sine titolo

--

7.8 Opponibilità

--

Pagina 36

8.0 VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze

--

8.2 Usufrutto, uso e abitazione

--

8.3 Servitù

Come già spiegato ai precedenti § 3.0 e 6.7 e indicato nella tabella All. 08.1 il lotto gode di una servitù di passaggio sui mappali n° 151 (accesso attraverso la corte del fabbricato) e n°165 essendo



sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto



intercluso, come da planimetrie che qui si riporta per facilità di consultazione, oltre ad attraversare, prima dell'immissione nel lotto, una pista ciclabile.
Tale aspetto è stato oggetto di valutazione come spiegato nella stima attraverso i coefficienti del calcolo della superficie virtuale.

8.4 Convenzioni edilizie

--

8.5 Vincoli storico-artistici

--

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

--

8.7 Prelazione agraria

--.

8.8 Altri vincoli e oneri

--.

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

--

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c)

--

Pagina 37

sd'A

studi d'Architettura

9.0 TRASCRIZIONI E PIGNORAMENTI

9.1 Titolo di acquisto del debitore per successione ereditaria

L'acquisizione del bene è avvenuta per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di

28/01/2022 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume

88888 n. 273921 registrato in data 21/06/2022 - Trascrizione n. 10830.4/2022

Alessandro
Bertin
Architetto



Reparto PI di VICENZA in atti dal 02/07/2022

ns.rif.:

843_Rapporto_Stima_terr_agric_RV05_OSCURATA.doc

Alessandro
Bertin
Architetto



9.2 Regime patrimoniale

--

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Situazione degli intestati dal 28/01/2022

DATA ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

Ispezione Numero: **T 159077** del: **29/04/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Comune di: **BARBARANO VICENTINO(VI)**
Catasto: **T Foglio: 10 Particella: 158**

uda
o 1/2
2



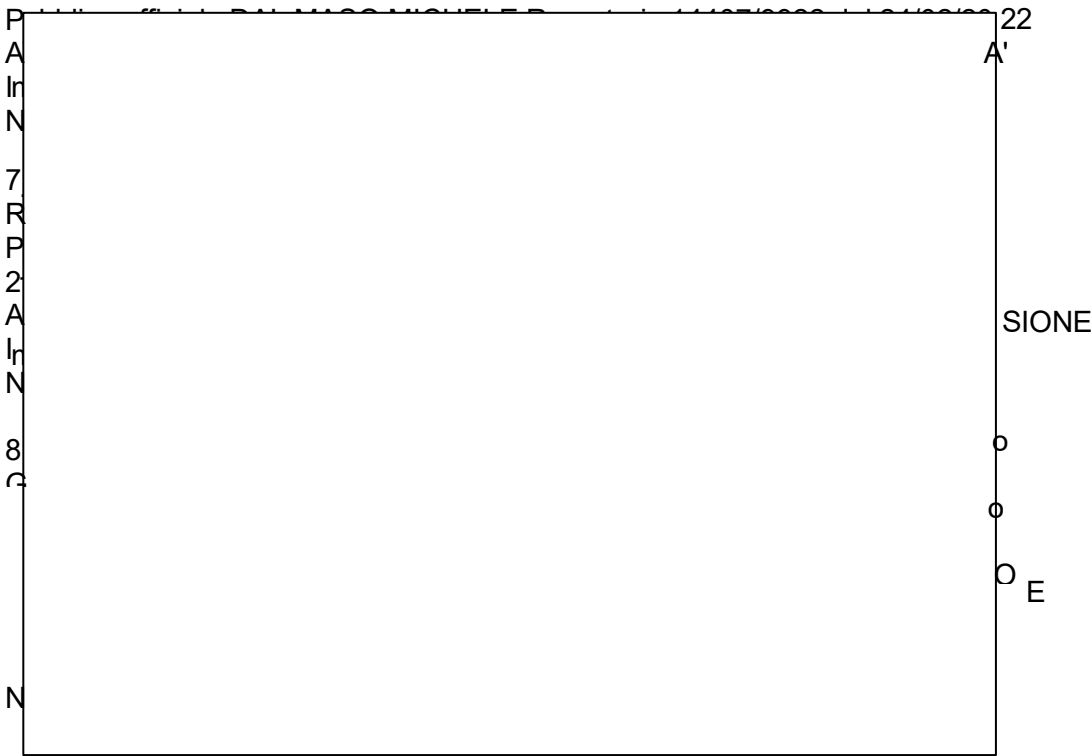
studi d'Architettura

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

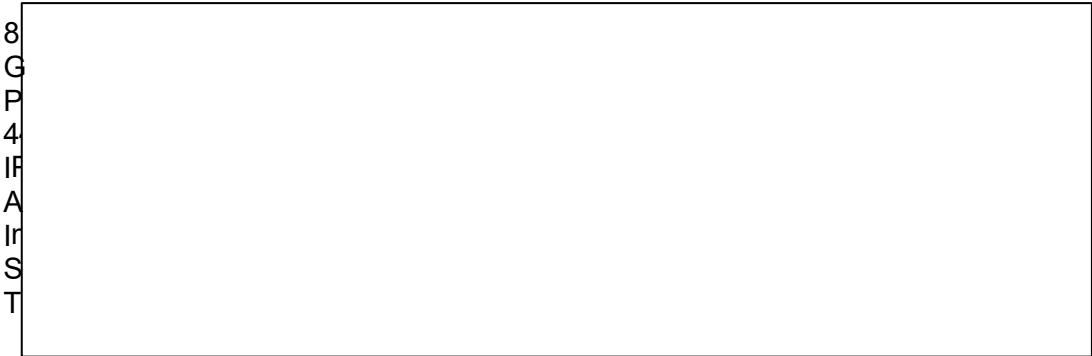
9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli





9.5 Elenco delle formalità che andranno cancellate

Non risulta dalla visura estratta dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate (vedi All.n°10.1)



oltre alla trascrizione che ha aperto la procedura di liquidazione controllata di cui la presente stima è funzionale.
Data, 30.04.2026



Alessandro
Bertin
Architetto

Tanto in esito all'incarico ricevuto.

Alessandro Bertin architetto

ns.rif.:

843_Rapporto_Stima_terr_agric_RV05_OSCURATA.doc

Alessandro
Bertin
Architetto



ALLEGATI

1) Visure Catastali

- 1.1 Visura catastale in data 11.12.25
- 1.2 Visura catastale in data 15.12.2025
- 1.3 Visura catastale storica

2) Estratto Mappa Comune di Barbarano Mossano

3) Rilievo del 30.10.2025

- 3.1 Tabelle del Subject
- 3.2 Tabelle dei Comparabili da trascrizioni
- 3.3 Tabelle dei comparabili da Asking Price

4) Confinanti

5) Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU

6) Comparabili da Trascrizioni

- 6.1 T Barbarano – Mossano via Berico Euganea Fg 10 Map 166
- 6.2 T Barbarano Mossano via Berico Euganea Fg 10 Mapp 66 – 106
- 6.3 T Villaga via Quargente Fg 17 Mapp 88 91

7) Comparabili da Asking Price

- 7.1 Tabella sintetica

8) Tabelle MCA di calcolo del Valore

- 8.1 Tabelle del Subject
- 8.2 Tabelle dei Comparabili da trascrizioni e calcolo rivalutazioni
- 8.3 Tabelle dei comparabili da Asking Price
- 8.4 Tabella sintetica A3

9) Tabelle Valori Unitari

- 9.1 Tabelle VAM
- 9.2 Tabelle Exeo
- 9.3 Tabelle Crea

10) Trascrizioni e Pignoramenti

- 10.1 Ispezione Ipotecaria
- 10.2 Successione testamentaria

Pagina 40

sd'A

studi d'Architettura

Alessandro
Bertin
Architetto

