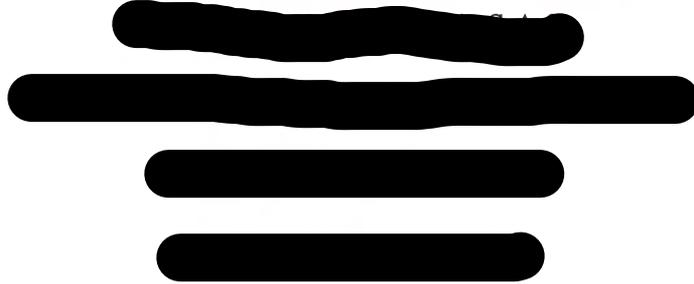


# VESENTINIASSOCIATI

ALFONSO VESENTINI ARCHITETTO • PIERO BORTOLIN INGEGNERE • MARZIO PIASER ARCHITETTO • PAOLO FREGONESE ARCHITETTO  
31045 MOTTA DI LIVENZA (TV) • BORGO G. ALEANDRO, 47 • TEL 0422-768015 • FAX 0422-861687 • e-mail: studio@vesentiniassociati.it • P.IVA 03181610266



## **PERIZIA DI STIMA DI TERRENI AGRICOLI**

Motta di Livenza, li 17.12.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



## INDICE

1	Premessa .....	4
2	Identificazione dei beni della Società .....	4
3	Il terreno di Chirignago.....	5
3.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i> .....	5
3.2	<i>Identificazione catastale</i> .....	5
3.3	<i>Confini</i> .....	5
3.4	<i>Proprietà e provenienza</i> .....	6
3.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	6
3.6	<i>Descrizione del bene</i> .....	6
3.7	<i>Servitù</i> .....	6
3.8	<i>Disponibilità</i> .....	7
3.9	<i>Destinazione urbanistica</i> .....	7
3.10	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i> .....	8
4	Il terreno di Favaro Veneto .....	8
4.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i> .....	8
4.2	<i>Identificazione catastale</i> .....	8
4.3	<i>Confini</i> .....	9
4.4	<i>Proprietà e provenienza</i> .....	9
4.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	10
4.6	<i>Descrizione del bene</i> .....	10
4.7	<i>Servitù</i> .....	10
4.8	<i>Disponibilità</i> .....	10
4.9	<i>Destinazione urbanistica</i> .....	10

4.10	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i> .....	11
5	Suddivisione dei lotti .....	12
6	Documentazione necessaria per i rogiti .....	12
7	Conclusioni .....	12
	Elenco allegati.....	13

## RELAZIONE

### 1 Premessa

Il dott. Guido Zanin, in qualità di liquidatore della società [REDACTED] [REDACTED] avente sede in Venezia [REDACTED] [REDACTED] (di seguito Società), ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso con il n. A854, il seguente incarico:

- 1) identificare esattamente i beni della Società;
- 2) individuare l'attuale destinazione urbanistica dei singoli beni;
- 3) stimare il valore di mercato di ciascun bene;
- 4) indicare l'eventuale migliore ipotesi di composizione dei lotti per la vendita ottimale degli stessi;
- 5) acquisire la documentazione necessaria per la stipula degli atti di compravendita;
- 6) fornire ogni altra indicazione / documentazione ritenuta utile ai fini della stima e vendita dei beni.

Eseguiti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto risponde di seguito alle richieste del liquidatore.

### 2 Identificazione dei beni della Società

La Società è proprietaria di due appezzamenti di terreno situati in comune di Venezia, siti uno in località Chirignago, l'altro in località Favaro Veneto. Ad essa è inoltre intestata una striscia di terreno estesa 150 mq facente parte del sedime stradale di Via Ca' Dolfin, a Favaro Veneto, priva di valore commerciale.

### **3 Il terreno di Chirignago**

#### **3.1 Ubicazione ed accessibilità**

Il fondo si trova in fregio alla strada consortile che fiancheggia Via Bottenigo, ad ovest della "SS309 Romea" dalla quale dista 400 m circa. Il terreno non è accessibile direttamente ma soltanto passando attraverso la strada consortile succitata, il cui ingresso attualmente è chiuso da un cancello.

#### **3.2 Identificazione catastale**

Il fondo è così censito al Catasto terreni del comune di Venezia:

Sezione Chirignago - Foglio 185

- Mappale 702, Vigneto, Classe 02, Ha. 0.12.61, Deduz. C38 A28, Reddito Dominicale 9,17 €, Reddito Agrario 5,21 €;
- Mappale 703, Vigneto, Classe 02, Ha. 0.05.39, Deduz. A28 C38, Reddito Dominicale 3,92 €, Reddito Agrario 2,23 €;
- Mappale 704, Prato, Classe U, Ha. 0.01.51, Deduz. C38 A28, Reddito Dominicale 1,17 €, Reddito Agrario 0,47 €;
- Mappale 705, Prato, Classe U, Ha. 0.33.79, Deduz. A28 C38, Reddito Dominicale 26,11 €, Reddito Agrario 10,47 €;
- Mappale 487, Seminativo, Classe 03, Ha. 1.07.00, Deduz. A28 C38, Reddito Dominicale 68,08 €, Reddito Agrario 49,73 €;
- Mappale 483, Seminativo, Classe 03, Ha. 0.40.50, Deduz. C38 A28, Reddito Dominicale 25,77 €, Reddito Agrario 18,82 €.

#### **3.3 Confini**

Il fondo confina con strada consortile e con i Mappali 55, 595, 594, 66, 398, 396, 362, 484, 486, e 608, salvo altri e/o variati.

### **3.4 Proprietà e provenienza**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che la piena proprietà del fondo identificato è intestata alla società  ed è ad essa pervenuta mediante atto di compravendita del 22.09.2003 rep. n. 93682/19697 del notaio Francesco Candiani di Mestre trascritto a Venezia il 08.10.2003 ai nn. 37853/24025.

### **3.5 Formalità pregiudizievoli**

Il fondo sopradescritto non ha formato oggetto di formalità pregiudizievoli.

### **3.6 Descrizione del bene**

Si tratta di un terreno agricolo investito a seminativo, avente forma irregolare ma compatta, giacitura piana e superficie pari a 20.080 mq circa. Si evidenzia che il fondo è attraversato da linee aeree di alta tensione e che al suo interno vi è anche un traliccio di sostegno.

### **3.7 Servitù**

Si evidenzia che il fondo è gravato dalle seguenti servitù:

- servitù di elettrodotto aereo costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Vianini di Mestre in data 02.03.1989 rep. n. 39659 e dal notaio Maria Luisa Semi di Venezia in data 31.10.1989 rep. n. 76091, trascritta a Venezia in data 30.11.1989 ai nn. 23526/16178;
- servitù di elettrodotto in cavo interrato costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Cesare Vocaturo di Marino (RM) in data 18.04.2016 rep. n. 6467/4011 trascritta a Venezia in data 18.05.2016 ai nn. 15522/10582.

L'elettrodotto in cavo interrato a 132 kV della seconda servitù, costituita a favore di "Terna S.p.A.", attraversa interamente il fondo da nord a sud con una percor-

renza di 269 mq, una superficie dell'area asservita di 1.011 mq e larghezza della fascia di rispetto di 4,00 m. L'art. 3 dell'atto del 18.04.2016 prevede, fra altro il divieto di eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto a profondità superiori a 0,50 m. Il fondo è comunque coltivabile a seminativo, coltura che richiede una profondità di aratura di 0,40 m, ed anche a vigneto.

### **3.8 Disponibilità**

Il fondo è libero da contratti di affitto.

### **3.9 Destinazione urbanistica**

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Venezia è stato approvato a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi il 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del 10.10.2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della Legge regionale n. 11/2004 sul BURV n. 105/2014. Ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della Legge Regionale n. 11/2004 *"I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT"* e ai sensi del comma 5 bis *"A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi."*

Nel caso in esame la Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) della Terraferma individua il fondo in zona *"E2.3 - Unità di paesaggio in zona agricola estensiva"* nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) mentre il P.A.T. lo comprende in *"Ambito agrario ed edificazione diffusa"* nel quale le finalità e gli interventi ammissibili sono specificati dall'art. 40 delle Norme Tecniche. che precisa: *"Nell'ambito agrario, fintanto che il P.I. non precisi gli interventi ammissibili non è consentita alcuna*

*nuova edificazione, oltre a quanto previsto dalla specifica disciplina transitoria per l'edificabilità delle zone agricole, di cui all'art. 48 della L.R. 11/2004."*

La VPRG è in contrasto con il P.A.T. che assegna al fondo della Società una destinazione d'uso sostanzialmente agricola.

### **3.10 Stima del più probabile valore di mercato**

Per stimare il più probabile valore di mercato del fondo si è svolta una indagine interpellando soggetti che conoscono il mercato dei terreni agricoli del posto, esaminando le offerte di vendita presenti in internet dai siti specializzati e le quotazioni dei valori agricoli medi dei seminativi della regione agraria n. 5 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2024. Le ricerche effettuate hanno evidenziato che le quotazioni dei terreni agricoli di Chirignago si aggirano attorno a 8,00 €/mq. Per tener conto delle servitù che gravano sul fondo si ritiene di stimarlo con un valore inferiore, pari a 7,00 €/mq, come segue:

$$V_m = 20.080 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 140.560,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 141.000,00 € si assume quale più probabile valore di mercato del terreno della Società sito in Via Bottenigo a Chirignago.

## **4 Il terreno di Favaro Veneto**

### **4.1 Ubicazione ed accessibilità**

Il fondo si trova a nord del centro abitato di Favaro Veneto, in località Campalto Nuovo. Il terreno è accessibile attraverso Via dei Rododendri, una stretta strada asfaltata che prosegue all'interno della campagna attraverso una strada vicinale sterrata.

### **4.2 Identificazione catastale**

Il fondo è così censito al Catasto terreni del comune di Venezia:

Sezione Favaro Veneto - Foglio 169



#### **4.5 Formalità pregiudizievoli**

Il fondo sopradescritto non ha formato oggetto di formalità pregiudizievoli.

#### **4.6 Descrizione del bene**

Si tratta di un terreno agricolo investito a seminativo, avente forma irregolare ma compatta, giacitura piana e superficie pari a 44.665 mq circa. Al suo interno è presente una "isola" formata da due abitazioni con area scoperta di pertinenza di proprietà di terzi.

#### **4.7 Servitù**

Si evidenzia che il fondo è gravato dalle seguenti servitù:

- servitù di passaggio costituita con atto in data 11.04.1989 rep. n. 43314 del notaio Ugo Longo di Mestre (VE), trascritto in data 20.04.1989 ai nn. 8192/5748;
- servitù di passaggio costituita con atto in data 14.04.1989 rep. n. 43339 del notaio Ugo Longo di Mestre (VE), trascritto in data 26.04.1989 ai nn. 8489/5947.

#### **4.8 Disponibilità**

Il fondo è libero da contratti di affitto.

#### **4.9 Destinazione urbanistica**

Si richiama quanto si è detto precedentemente nel capitolo 3.8 ed in particolare quanto prevedono i commi 5 e 5 bis dell'art. 48 della succitata Legge Regionale. Nel caso in esame la Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) della Terraferma individua una parte del fondo, pari a 23.348 mq circa, in zona omogenea "VTB" destinata alla realizzazione di una formazione boschiva pubblica ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A. e la parte rimanente, pari a 21.317 mq circa in sottozona omogenea "C2-64 residenziale di espansione" nella quale gli interventi sono assoggettati a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A.

Il P.A.T. invece comprende il fondo tra le "Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario" disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche. Quindi la VPRG è in contrasto con il P.A.T. che assegna al fondo della Società una destinazione d'uso sostanzialmente agricola.

A conferma di quanto sopra esposto si evidenzia che con delibera n. 66 in data 14.12.2023 il Consiglio Comunale di Venezia ha adottato la "Variante al Piano degli Interventi n. 90, relativa alla adozione di una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute ai sensi dell'art. 18 comma 2 della Legge Regionale n. 11/2004 e delle aree PEEP e del Piano di Zona decaduto [...]".

Tra gli elaborati che formano la Variante figurano l'Allegato 3 intitolato "Aree di sviluppo non compatibili con il PAT" e l'Allegato 5bis intitolato "Adeguamento Norme Tecniche": il primo contiene la scheda n. 69 - C2-64 che evidenzia la nuova zonizzazione assegnata all'area PEEP di Via Gobbi (all'interno della quale era compreso un terreno di 21.317 mq circa di proprietà della Società): ora quest'area ricade in zona agricola E2.3; il secondo contiene la Scheda Grafica C2 n. 65 nella quale è evidenziato lo stralcio normativo dell'area PEEP di Via Gobbi.

#### **4.10 Stima del più probabile valore di mercato**

Richiamato quanto si è detto al capitolo 3.9, si stima il fondo come segue (in questo caso le servitù di passaggio non costituiscono un gravame rilevante):

$$V_m = 44.665 \text{ mq} \times 8,00 \text{ €/mq} = 357.320,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 357.000,00 €, si assume quale più probabile valore di mercato del terreno della Società sito in località Favaro Veneto Via dei Rododendri. Si evidenzia che non è stato assegnato alcun valore commerciale ai Mn. 10 e 205 che hanno superficie modesta e non appartengono al fondo.

## **5 Suddivisione dei lotti**

Si ritiene che la migliore ipotesi di composizione dei lotti per la vendita sia quella che non prevede alcun frazionamento dei due fondi e quindi la vendita nella loro interezza.

## **6 Documentazione necessaria per i rogiti**

Si ritiene che l'unica documentazione tecnica necessaria per la stipula degli atti di compravendita sia il certificato di destinazione urbanistica dei due fondi.

## **7 Conclusioni**

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di mercato dei terreni sopradescritti ammonta a 498.000,00 €, così ripartito:

1) terreno in località Chirignago	€	141.000,00
2) terreno in località Favaro Veneto	€	<u>357.000,00</u>
	€	<u><u>498.000,00</u></u>

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto dal liquidatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 17.12.2024

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



## Elenco allegati

### 1 Terreno in località Chirignago

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visura catastale
- 1.4 Titolo di provenienza
- 1.5 Servitù
- 1.6 Zonizzazione del P.A.T.
- 1.7 Estratto delle Norme Tecniche del P.A.T.
- 1.8 Documentazione fotografica

### 2 Terreno in località Favaro Veneto

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratti di mappa
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Titolo di provenienza
- 2.5 Servitù
- 2.6 Zonizzazione del P.A.T.
- 2.7 Estratto delle Norme Tecniche del P.A.T.
- 2.8 Estratto della Variante al Piano degli Interventi n. 90
- 2.9 Documentazione fotografica