

RELAZIONE DI STIMA

I.R.E. – ISTITUZIONI DI RICOVERO E DI EDUCAZIONE
GIUDECCA 27- SAN MARCO 2906 VENEZIA
AREA PATRIMONIALE

RELAZIONE DI STIMA

TERRENI IN COMUNE DI MOGLIANO VENETO VIA MAROCCHESA

ALLEGATI:

- 1) PLANIMETRIE CATASTALI.**
- 2) VISURE CATASTALI**
- 3) SCHEDE URBANISTICHE**

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto: terreni agricoli in Mogliano Veneto (TV) via Marocchessa, di complessivi ettari catastali 14 circa.

Si redige il presente elaborato tecnico per determinare il valore a base d'asta dei terreni agricoli di proprietà dell'IRE - Istituzioni di Ricovero e di Educazione - con sede legale in Giudecca n. 27 Venezia, ed amministrativa in San Marco 2906 -P.IVA 00434410270- siti in Comune di Mogliano Veneto (Tv) Via Marocchessa, della superficie complessiva di circa ettari 14 liberi da vincoli di contratto (ex conduzione agraria ai sensi della legge 203/82 da parte dei Sigg.ri Birello Giuseppe e Biliato Ornella fino al 10/11/2011) che l'Amministrazione IRE con propri provvedimenti n. 69 del 2/5/2000, n° 148 del 08/08/2000 , 59 del 23/05/05 e da ultimo n° ~~69~~ del 16/11/2011 - tutti esecutivi a norma di legge- ha deliberato di vendere ad asta pubblica.

I terreni in oggetto sono di proprietà dell'IRE di Venezia - Istituzione di Ricovero e di Educazione da tempo immemorabile e sono annotati nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso , da ultimo, in forza di decreto della Giunta Regionale del Veneto n. 121 del 29/11/1999 , trascritto a Venezia in data 20.12.2001 ai n° 52021/36878 e rettificato con formalità in data 20.12.2002 ai n° 52917/38225.

I terreni ed i fabbricati in oggetto vengono identificabili provvisoriamente all'Ufficio del Territorio di Treviso, Comune di Mogliano Veneto (TV), come segue:



Comune : Mogliano Veneto- lotto terreno agricolo- asta-

part.	fg	mappale	qualità	class e	ha.	are	c.ar e	Redd. Dom.	Redd. Agr.	
4577	50	AA	8 sem.	3		4	80	28,01	16,11	
4577	50	AB	8 sem.arb.	4		3	80	1,92	1,08	
4577	50	AA	9 sem.	3		32	0	18,68	10,74	
4577	50	AB	9 sem.arb.	4		2	22	1,12	0,63	
4577	50	AA	26 sem.	3		80	0	46,69	26,86	
4577	50	AB	26 sem.arb.	3		14	7	8,21	4,72	
4577	50	AA	27 sem.	3	1	0	0	58,36	33,57	
4577	50	AB	27 sem.arb.	3		7	23	4,22	2,43	
4577	50		338 sem.arb.	3	1	4	46	60,96	35,07	
4577	50		334 sem.	3		42	0	24,51	14,10	
4577	50	AA	335 sem.	3		25	0	14,59	8,39	
4577	50	AB	335 sem.arb.	4		1	58	0,80	0,45	
4577	50	AA	336 sem.	3	2	45	0	142,98	82,25	
4577	50	AB	336 sem.arb.	3		49	63	28,96	16,66	
4577	50	AA	339 sem.arb.	3	1	75	38	102,35	58,87	
4577	50	AB	339 vigneto	3		18	90	9,08	4,88	
4577	50		340 sem.arb.	3		3	96	2,31	1,33	
4577	50	AA	341 sem.	3	1	20	0	70,03	40,28	
4577	50	AB	341 sem.arb.	3		24	3	14,02	8,07	
4577	50	AA	342 sem.arb.	3		37	96	22,15	12,74	
4577	50	AB	342 vigneto	3		2	0	0,96	0,52	
4577	50		337 sem.arb.	3			10	0,06	0,03	
4577	50		350 sem.arb.	3			2	0,01	0,01	
4577	50		349 sem.arb.	3			34	0,20	0,11	
4577	50	AA	297 sem.	3		5	0	2,02	1,68	
4577	50	AB	297 sem.arb.	3		2	20	1,28	0,74	
4577	50	ex 343/b ora	503 vigneto	3	1	40	60	67,53	36,31	
4577	50	ex 33/b ora	499 prato	3		9	41	1,85	1,21	
4577	50	ex 347/b ora	511 frutteto	u		31	78	30,04	17,23	
4577	50	ex 34/b ora	501 frutteto	u		13	71	12,95	7,43	
4577	50	ex 344/b ora	505 Sem.arb.	3		17	58	10,26	5,90	
4577	50	ex 345 b/ora	507 vigneto	3		8	72	5,09	2,93	
4577	50	ex 455/b ora	513 Sem.	3		29	60	17,27	09,94	
4577	50	ex 346/b ora	509 frutteto	u		5	20	4,91	2,82	
			Totale		Ha	14	01	48	RD€ 814,38	RA€ 466,09



Per una migliore e più precisa identificazione si rinvia alle unite planimetrie catastali.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI - IDENTIFICAZIONE - CONSISTENZA
- CONFINI:

I terreni in oggetto, privi di alcun fabbricato, sono posti in fregio della strada comunale denominata via Marocchesa che è raggiungibile dalla strada regionale del Terraglio, dopo il semaforo di Marocco in corrispondenza dell'ex rinomato locale "Al Postiglione". L'accesso ai fondi avviene direttamente dalla via marocchesa in prossimità del canale scolmatore DESE SILE.

Ai fondi si accede attraverso lungo l'argine consorziale del canale e da una fascia larga circa 10 metri che costeggia l'argine per circa 70 metri di profondità. Il fondo agricolo confina lungo tutto i lati nord ed est con il canale, sul fronte sud con la strada comunale ed i terreni di proprietà della Amministrazione che non sono oggetto della vendita (aree edificabili ed aree urbane) sul lato ovest con terreni di altra proprietà.

I terreni sono a prevalente coltivazioni cereagricole a rotazione (mais,soia, medica) con la presenza di alcune piante da frutto (mele) e di vecchi vitigni in disuso da diversi anni. La resa dei terreni arativi è da considerarsi nella normalità e con alcuni interventi di miglioramento e livellamento delle piane a cavino sono possibili eliminare delle superficie che oggi vengono adibite a passaggi interpoderali necessari per la divisione dei fondi nelle diverse lavorazioni. I lavori di sistemazione agraria ed estirpazione dei vigneti abbandonati vengono stimati in



complessivi 25.000 euro. L'Ente proprietario non dispone e quindi non trasferisce, dei titoli ordinari all'aiuto comunitario.

DESTINAZIONE P.R.G.

Il vigente P.R.G. destina i terreni in oggetto parte in zona agricola di tipo E2 e parte in zona agricola E3. Parte dei terreni ricadono in fascia di rispetto del canale scolmatore Dese e sono gravati da relativa servitù perpetua di rispetto e passaggio a favore del Consorzio Dese Sile. Inoltre i fondi sono interessati all'attraversamento aereo di elettrodotti e relative fasce di rispetto e dal vincolo ambientale del PALAV.

Le linee elettriche sono tre di media ed alta tensione con conduttori aerei e con due sostegni con basamento in cemento infissi nel terreno. Trattasi di servitù perpetue inamovibili trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Lungo il fronte stradale è altresì costituita servitù perpetua di acquedotto per l'attraversamento interrato di linea principale identificabile anche dalle mappe catastali.

I fondi sono assoggettati a zona di caccia.

CONSIDERAZIONI FINALI:

L'ambito in cui ricadono i terreni è interessante dal punto di vista agricolo, è ben accessibile dalle strade e servita per le provviste commerciali della zona. Stante la difficoltà generale del momento ed il trend negativo del mercato immobiliare, anche i terreni agricoli, da sempre considerati come beni rifugio, in questi ultimi anni soffrono della mancanza di investitori, siano essi imprenditori od immobilariisti, disposti a capitalizzare i propri risparmi nel settore.




Ai fini della valutazione commerciale, si rileva che nell' asta pubblica bandita dall'ente nel agosto 2010 per la vendita di circa 12 ettari di terreno agricolo oltre il canale consorziale (lato est) il valore unitario della compravendita è risultato di circa € 63.000 ettaro ed all'incanto ha partecipato unico offerente: ciò a conferma della crisi del mercato immobiliare in generale e nello specifico anche dei fondi agricoli.

Da una sommaria analisi del fondo si desume che le superfici arative sono pari a circa 11,5 ettari (al lordo delle tare), e le restanti superfici di 2,5 ettari sono adibite a piante da frutto (mele) e vigneti (quest'ultimi da diversi anni in abbandono). Le tare (scoline, cappezzagne e servitù per la manutenzione del canale consortile) sono pari a circa 1 ettaro.

Sulla scorta di quanto detto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, la propria natura, consistenza e posizione si ritiene di stimare il valore della compravendita di detti terreni , quale valore da porre a base d'asta, a corpo, in complessive Euro **900.000,00=** (euro novecentomilavirgolazerozero).

Venezia, li 27/10/2011

 IL Dirigente Area Patrimoniale
Ing. Giovanni Stigher

Allegati:

- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- planimetrie urbanistiche;