

COMUNE DI ABANO TERME

PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO DI VILLA MOCENIGO

INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'ATTUALE AREA AGRICOLA A
SEGUITO DELLA SUA INCLUSIONE NELL'AMBITO DI VILLA MOCENIGO, CON
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'area agricola, ex particella 27 di catastali mq 12.330 e reali mq 12.111, ora particella 616 di catastali mq 12.257 e reali mq 12.038 in quanto la particella 615 di mq 73 è stata frazionata e ceduta a E-DISTRIBUZIONE per la realizzazione della cabina elettrica, all'origine era di fatto utilizzata a prato, e pertanto ha un valore di mercato originale determinabile in €/mq 4,3 come da tabella Valori Agricoli Medi della provincia di Padova – Agenzia delle Entrate – Annualità 2022.

Con il Piano di Recupero tale area viene inclusa nell'ambito di Villa Mocenigo e assume destinazioni d'uso diverso dall'attuale. In particolare le destinazioni d'uso previste dal Piano sono:

- 1) verde privato (3.009 mq): si tratta di una conferma dell'attuale destinazione, tenuto conto che nella porzione così destinata non si prevedono costruzioni o installazioni di sorta ma il semplice mantenimento di un prato con l'inserimento di alcune piantumazioni perimetrali; non sussistono quindi incrementi di valore;
- 2) verde privato di uso pubblico (3.657 mq): in tale caso si ritiene che il valore di mercato dell'area sia inferiore all'attuale, in quanto si tratta di immobile non commerciabile sul libero mercato né sfruttabile a uso di produzione agricola; in

ogni caso non si ritiene che sussistano incrementi di valore per la porzione così destinata;

- 3) restante parte destinata a parcheggi privati, parcheggio privato di uso pubblico e strade private di accesso a tali parcheggi in parte asservite a uso pubblico (5.373 mq): su tale porzione il Piano di Recupero prevede di realizzare 155 posti auto di dimensioni standard (5,00 x 2,50 m.), tra cui quelli obbligatori per disabili e quelli dotati per legge di allacciamento per ricarica di auto elettriche, oltre alle loro strade di accesso e alle aree di manovra. Si stima che il prezzo finale di mercato per la vendita dei posti auto così costruiti sarà compresa tra € 3.500 e € 4.500 cadauno, tenuto conto del contesto in cui si collocano e del loro numero; si tratta infatti di un contesto agricolo, lontano da aree abitate, e quindi la domanda di acquisto e di utilizzo può venire solo dai futuri abitanti e utilizzatori del compendio di Villa Mocenigo. Si allegano alcune schede tratte dai portali immobiliari in cui si propone la vendita di singoli posti auto scoperti collocati uno in zona periferica del Comune di Padova e gli altri in Comuni limitrofi comparabili con quello di Abano Terme (Mestrino, Ponte San Nicolò, Maserà, Piove di Sacco), per i quali il prezzo richiesto varia tra € 3.500 e € 5.500, anche in relazione alla dimensione del posto auto. Tenuto conto che in sede di compravendita tali prezzi saranno certamente suscettibili di riduzione, si ritiene che il prezzo medio di mercato sia stimabile al massimo in € 4.000 per ciascun posto auto. Si potranno cioè ricavare complessivamente, al massimo, € 620.000.

Tale valore è congruo rispetto al valore medio di monetizzazione delle aree a parcheggio considerato dal Comune di Abano Terme, cioè 139 €/mq che per i 5.373 mq porta a un totale di circa € 747.000. Va tenuto conto, infatti, che questo valore di monetizzazione si applica indistintamente sul territorio del

Comune, senza considerarne la localizzazione, e per qualunque dimensione di tale aree, che di norma sono molto più piccole di questo caso; è ovvio che il valore di mercato è ben diverso e inferiore in aree periferiche, rispetto ad aree ubicate nella zona centrale o in zone abitate del Comune, e in aree di dimensione molto rilevante.

Per la costruzione dei parcheggi e delle strade, comprensiva delle opere stradali, delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, dei marciapiedi, delle reti di raccolta acque meteoriche, e comprensiva altresì delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori e degli oneri della sicurezza, va considerato un costo medio di 100 €/mq (così lo stima il Comune di Padova nel 2022), pari a un costo complessivo di € 537.300. Si deduce che il valore della pura area nello stato attuale è di € 82.700, pari alla differenza tra il valore finale di € 620.000 e il costo di trasformazione di € 537.300. Tenuto conto del valore attuale di area agricola a prato di €/mq 4,3 x mq 5.373 = € 23.100, il maggior valore è di € 59.600.

L'importo di € 59.600 rappresenta di conseguenza il maggior valore di mercato dell'attuale area agricola a seguito della sua inclusione nell'ambito della Villa Mocenigo e del suo cambio di destinazione, come previsto dal Piano di Recupero.

N.B. Si precisa che il Piano di Recupero prevede l'inclusione nell'ambito di Villa Mocenigo anche della ex strada provinciale ubicata lungo il confine nord, la quale mantiene nel Piano la sua funzione di area a uso strada per venire incontro alle esigenze di viabilità del Comune di Abano Terme e della Provincia di Padova, in quanto essa costituirà accesso al complesso di Villa Mocenigo dalla S.P. 2 in sostituzione degli accessi storici esistenti che sono stati preclusi

in sede di realizzazione della rotatoria antistante. Ovviamente tale inclusione non determina alcun aumento di valore.

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

 **AFFILIATO TECNOCASA: STUDIO ENNE S.R.L.**
Padova **AFFILIATO TECNOCASA: STUDIO ENNE S.R.L.**



Garage in vendita in via Giovanni Fortin Mor

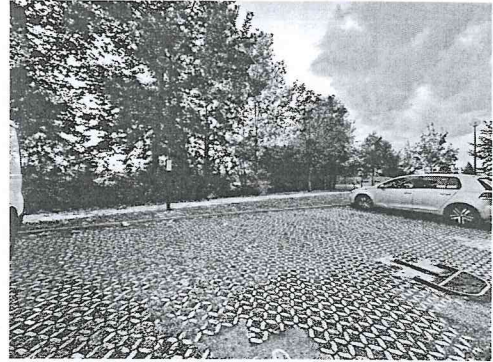
Forcellini - Terranegra, Padova

4.500 €

Posto per macchina grande | 14 m²


Salva


Elim



1/5

Commento dell'inserzionista

Vendesi posto auto scoperto di 14 mq all'interno di un complesso residenziale in Via Monsignor Fortin. Situato in una zona molto tranquilla, questo garage è ideale per chi cerca un posto sicuro per parcheggiare la propria auto. La posizione strategica permette di avere tutti i servizi di prima necessità nelle vicinanze. Disponibile fin da subito.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **AFFILIATO TECNOCASA: STUDIO ENNE S.R.L.** via chat.

Caratteristiche specifiche

Posto per macchina grande

14 m²

Tipo di garage: posto auto

 **Annuncio aggiornato più di 5 mesi fa**

Posizione

Via Giovanni Fortin Monsignor s.n.c

Quartiere Forcellini - Terranegra

Zona Santa Rita - Forcellini

Padova

Padova, Padova

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

Facci sapere quale errore hai visto



Orchidea Immobiliare
idealisti

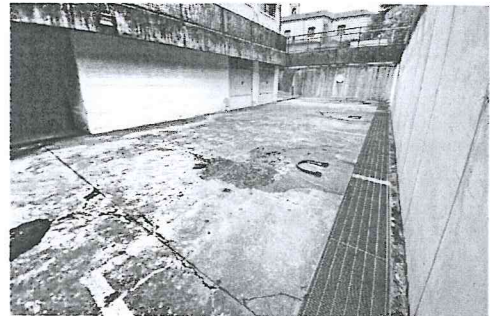


Garage in vendita in piazzetta Aldo Moro s.n

Mestrino

3.500 €

Posto per macchina e moto 15 m²



Condividi

1/7

Commento dell'inserzionista

Mestrino centro, in posizione strategica, nel pieno centro del paese, in un piccolo residence con un'ampia piazzetta/parcheggi, composto al piano terra da negozi e/o uffici con attività commerciali, al piano primo da unità ad uso appartamenti, e al piano interrato da garage e/o magazzini. In questo contesto proponiamo in vendita nr 5 comodi posti auto, al piano primo sottostrada, con entrata ed uscita dalla principale statale 11. A pochi passi abbiamo il centro del paese con tutti i servizi che lo stesso propone.

I posti auto hanno una metratura di 15 mq e sono interni al condominio, quindi protetti da cancello carraio ma scoperti. Facile da raggiungere essendo che si immette dalla strada principale. Ideale per chi cerca uno spazio da adibire a secondo posto auto.

In buono stato di conservazione ed in pronta consegna.

Vicinanze a Campodoro, Villafranca Padovana, Ronchi di Campanile, Taggì di Sotto, Arlesega, Rubano, Sarneola, Cervarese Santa Croce, Saccolongo, Selvazzano Dentro, Abano Terme e Padova, a pochi chilometri dall'entrata dell'autostrada a Grisignano di Zocco.

Caratteristiche specifiche

Posto per macchina e moto

15 m²

Tipo di garage: posto auto

i Annuncio aggiornato più di 6 mesi fa

Posizione

Piazzetta Aldo Moro s.n.c

Mestrino

Padova Sud-Ovest, Padova

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

Facci sapere quale errore hai visto

STUDIO CANOVA
STUDIO CANOVA
STUDIO CANOVA
STUDIO CANOVA



Garage in vendita in via g Carducci s.n.c

Ponte San Nicolò

3.570 €

13 m²



Salva



Elimina



1/15

Condividi

Commento dell'inserzionista

IMMOBILE LIBERO

OCCASIONE

L'immobile si trova nel comune di Ponte San Nicolò in via G. Carducci, trattasi di due posti auto posti all'interno dell'area condominiale, hanno una superficie di 13 mq.

L'immobile è situato in una zona molto tranquilla, permette di godere di tutti i comfort e i servizi offerti dalla zona circostante.

Ci troviamo a PADOVA chiamaci e fissa subito un incontro per essere il primo.

Per te la possibilità di avere un preventivo per il mutuo a condizioni vantaggiose.

Ulteriori dettagli, foto degli interni, planimetrie e altre info, se disponibili, saranno consultabili previo appuntamento nella sede di PADOVA con MANUELE che inoltre ti informerà sulle possibilità di aggiudicarti questo affare.

L'immobile è oggetto di vendita giudiziaria.

Studio Canova Legal, marchio di Nobile S. p. A. , leader negli stralci immobiliari e nella consulenza tecnico legale, non si occupa di attività di intermediazione imm. di cui alla legge 39/89.

cl. energ. da verificare.

Per motivi di privacy la foto dell'immobile/terreno è indicativa ma non esaustivi.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **STUDIO CANOVA** via chat.

Caratteristiche specifiche

13 m²

 Annuncio aggiornato un giorno fa

Posizione

Via G Carducci s.n.c
Ponte San Nicolò
Piovese, Padova

← Torna alla ricerca

VIA BOLZANI N. 109

📍 Maserà di Padova (PD)

🖨️ Stampa ↗️ Condividi ❤️

📷
Foto

🗺️
Mappa



POSTO AUTO

896,00 €

📍 Maserà di Padova (PD)

🏛️ Tribunale Di Padova

📅 Data asta: 16/05/2024 15:00

📄 Procedure Concorsuali 178/2013

📁 Lotto 9

Esito: Aggiudicata

Codice asta: B2284873

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto in area cortilizia condominiale MT. 2,20 * MT 5,40

DATI DEL LOTTO

Lotto

9

Tipologia

Posto auto

Categoria

Altro

Genere



Altra categoria

Genere Ministeriale

Immobili

Valore di stima

5.000,00 €

Indirizzo

VIA BOLZANI N. 109 - 35020 - Maserà di Padova (PD) - Italia

DATI DI VENDITA

Tipologia

Senza incanto

Data asta

16/05/2024 15:00

Prezzo

896,00 €

Offerta minima

896,00

Rialzo minimo

100,00 €

Termine presentazione offerte

15/05/2024 12:00

Modalità gara

Altra modalità

Deposito Conto Spese

almeno il 10% del prezzo offerto

Esito

Aggiudicata

Fine Iscrizioni

15/05/2024 12:00

Indirizzo

Via A. Volta n. 39 - 35031 - Abano Terme (PD) - Italia

BENE

Categoria

Altro

Tipologia

Posto auto

Categoria Ministeriale

Altra categoria

Tipologia Ministeriale

Posto auto

Stato di occupazione

LIBERO



Indirizzo

VIA BOLZANI N. 109 - 35020 - Maserà di Padova (PD) - Italia

Descrizione

LOTTO 9 - Posto auto scoperto in area cortilizia condominiale MT. 2,20 * MT 5,40

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio
NCEU	1
Particella	Subalterno
474	33

DATI DELLA PROCEDURA

Procedura (numero/anno)

178/2013

Tribunale

Tribunale di PADOVA

Tipologia

PROCEDURE CONCURSUALI - FALLIMENTARE (nuovo rito)

Numero visualizzazioni

681

Pubblicazione siti internet Astalegale

16/04/2024⁽¹⁾

Pubblicazione Portale delle Vendite Pubbliche

16/04/2024⁽²⁾

Curatore

EMMI SELMIN (tel. 3381479008) (cell. 3381479008) - emmi.selmin@gmail.com

⁽¹⁾ Per le procedure concorsuali la pubblicazione deve avvenire almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva - art. 107 l.f.

⁽²⁾ Nel rispetto del D.M. 5.12.2017, pubblicato in G.U. il 10.01.2018, e la successiva pubblicazione delle specifiche tecniche nella G.U. N.16 del 20-1-2018 - piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche

DOCUMENTI

[Scarica tutti](#)

[Planimetria \(< 1 Mb\)](#)

[Perizia \(1,4 Mb\)](#)

[Documento con foto \(1,1 Mb\)](#)

[Ordinanza \(< 1 Mb\)](#)

[Ordinanza \(< 1 Mb\)](#)

[Avviso di Vendita \(< 1 Mb\)](#)

NOTE PERSONALI

SALVA

Hai bisogno di supporto per compilare l'offerta telematica?


Vuoi assistenza anche dopo aver compilato l'offerta?


SCOPRI I SERVIZI

** Servizi non erogabili per le vendite disposte dal Tribunale di Monza e Distretto di Napoli*

ASSISTENZA GARE TELEMATICHE

 **Email:** garaimmobiliare@astalegale.net

 **Telefono:** 02 800 300 11

 **Orari:** 9:00 - 13:00 | 14:00 - 18:00

dal lunedì al venerdì

[FAQ - Info utili sulle aste giudiziarie](#)

STORICO ASTE

26/07/2016 17:00	5.000,00 €
23/05/2017 17:00	4.000,00 €
13/09/2018 15:00	3.200,00 €
06/08/2019 15:00	2.560,00 €
10/04/2020 15:00	2.048,00 €
16/05/2024 15:00	896,00 €

 ASTALEGALE.NET

 ASTALEGALE.NET

Astalegale.net S.p.A.

Sede Legale e Operativa

Piazza Risorgimento 1 – VI Strada
20841 Carate Brianza (MB)

Sito internet autorizzato alle aste immobiliari
Ministero della Giustizia - P.D.G. 26/09/2012

Iscrizione elenco pubblico dei punti di accesso
Decreto del Ministero della Giustizia - 01/10/2014

Iscrizione gestori vendita telematica
Ministero della Giustizia - P.D.G. 5

INFORMAZIONI

[Contattaci](#)

[Lavora con noi](#)

[Cosa sono le aste giudiziarie](#)

[Come partecipare](#)

[Come visionare un immobile](#)

[Supportoaste.it](#)

SERVIZI AI PROFESSIONISTI

[Pubblicità](#)

[Pubblica un annuncio](#)

[Gestionali per i professionisti](#)

[Gare telematiche](#)

[Convegni e workshop](#)

[Aree riservate per il professionista](#)

CERTIFICAZIONI

Seguici su   

[Scarica l'app Astalegale](#)

[Accessibilità](#) | [Informativa privacy](#) | [Esercizio diritti utente](#) | [Impostazioni cookie](#)

Testata registrata presso il Tribunale di Monza, registrazione n. 7/2012 del 02/05/2012

© 2024 **Astalegale.net S.p.A.** - P.Iva 11761551008

idealista

Vedi qualche errore?

Faccelo sapere per poterlo correggere e aiutare altre persone.

Facci sapere quale errore hai visto

GOBIDREAL esistono in Italia International Auction Group srl
id. n. 0123456789



Garage all'asta in via Giovan Battista Sveglia

Piove di Sacco

Da **5.500 €**

Stima il valore di mercato

Posto per macchina grande | 19 m²

Asta 29/07/24

Salva

Elimina

Condividi



1/1

Commento dell'inserzionista

In asta posto auto scoperto a Piove di Sacco (PD), in Via Giovan Battista Svegliato 1

- a 900 metri dalla SS16 Padova-Otranto

- a 4 minuti dal centro

Il posto auto scoperto in asta è sito all'interno di un'area condominiale.

L'accesso all'area è regolamentato da cancello automatico a doppia anta. La pavimentazione del posto auto è realizzata in manto erboso autoportante.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco al Foglio 15:

Particella 1296 - Sub 149 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 19 mq

- R. C. € 36,31.

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Gobid Group** via chat.

Caratteristiche specifiche

Posto per macchina grande

19 m²

Tipo di garage: posto auto

Informazioni sull'asta

Tribunale di Vicenza

Data di vendita 29/07/24

Cosa sono le aste e come funzionano? [🔗](#)

 Annuncio aggiornato 10 giorni fa

Posizione

Via Giovan Battista Svegliato, 1

Piove di Sacco

Piovese, Padova