

GIUDIZIO DI STIMA
inerente beni immobili (terreni) ubicati
a Villafranca Padovana (PD) in Via Bassa Taggì di Sopra.

Il sottoscritto TOLOSI Luca nato a Conselve il 09/03/1978, con residenza e studio ad Arre (PD) in Via Ca' Brazzo n. 33, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3722, ha ricevuto incarico dallo SPES (Servizi alla Persona Educativi e Sociali), nella persona del direttore generale dottor Siro Facco, di valutare il più probabile valore di mercato di un bene immobile contraddistinto da terreno agricolo.

Accettato l'incarico ed effettuati i sopralluoghi di rito, recepiti e ponderati i necessari elementi di giudizio, svolti gli opportuni riscontri, espone di seguito le risultanze a cui è pervenuto.

UBICAZIONE:

Trattasi di immobile inserito nella zona agricola sud del territorio comunale di Villafranca Padova nella località Taggì di Sopra lungo la strada comunale Via Bassa di Taggì di S., laterale ovest della Strada Provinciale n. 12 "della Torre Rossa".

Il centro del paese dista circa 3,5 km a nord, mentre il capoluogo di provincia, Padova, a circa 12 km direzione sud/est.

L'intorno del contesto immobiliare vede sommariamente terreno agricolo coltivato a seminativo su ogni fronte, con ad ovest-sud/ovest un allevamento zootecnico ed a nord la strada comunale di cui sopra.

Sono presenti anche aggregati edilizi sparsi (abitazioni).

NATURA:

L'immobile interessato dalla valutazione è identificabile come un appezzamento di terreno a forma sommariamente regolare (triangolo), coltivato a seminativo, accessibile direttamente dalla via pubblica. Attualmente il terreno agricolo è condotto in affitto da terzi, nello specifico dall'azienda agricola con l'allevamento zootecnico di cui sopra.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

CATASTO TERRENI	
Comune di Villafranca Padovana	
Foglio 17	
Mappale 481, superficie catastale	8.898 mq
Totale superficie	8.898 mq

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di terreno agricolo esteso su un unico corpo a forma sommariamente triangolare, con superficie catastale di mq 8.900 circa, interamente coltivata a seminativo.

La sistemazione del terreno è con leggere baulature verso i principali fossi e la composizione è probabilmente a medio impasto come la maggior parte dei terreni limitrofi. La coltura in atto non denota zone di particolare sofferenza. Data la vicinanza allo scolo è fattibile l'irrigazione del fondo.

L'ingresso è diretto ed indipendente da Via Bassa Taggì di Sopra.

STATO E CONDIZIONE DEI BENI:

Trattandosi di terreno dato in locazione e, in fase di sopralluogo, coltivato, si presenta in ordine e trattato adeguatamente per mantenerlo produttivo (concimato).

Non sono identificati in loco i confini di proprietà se non verso la strada a nord ed altra proprietà verso est.

Il sottoscritto non ha avuto notizia dalla proprietà e non riscontra elementi utili per determinare possibili passaggi di condotte sotterranee o aeree che vadano a creare gravami di servitù di alcun genere sull'immobile in questione.

UBICAZIONE NEL CONTESTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

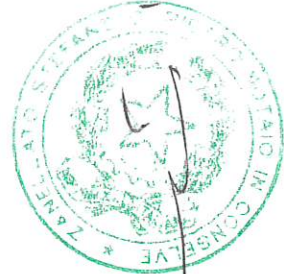
La cartografica del Comune di Villafranca Padovana, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica in data 08/05/2023 prot. n. 7435, classifica l'area nel seguente modo:

P.A.T.

- ✓ Tav. B1: Piano d'Area Corridoio Metropolitano VE-PD - Art. 5.6 N.T.
- ✓ Tav. B2: Ambiti di connessione naturalistica - art. 6.1 N.T. ;
- ✓ Tav. B3: 100 mt dal limite demaniale dei fiumi - L.R. 11/2004 art. 41 let. g) P.to 3, Area Idonea - art. 7.2 N.T.

Piano degli Interventi

- ✓ Zona T.O. E - artt. 18-19 NTA, parzialmente aree di tutela 100 m dai corsi d'acqua - art. 41 L.R. 11/2004, parzialmente rispetto stradale - art. 37 N.T.A. e Area di rispetto allevamenti zootecnici Z1- Z2 - Artt. 19 e 45 N.T.A.



REGOLARITA' URBANISTICA:

Non insistono sulla proprietà fabbricati per i quali sia necessaria una ricerca, presso gli uffici comunali, per determinarne la regolarità urbanistica.

CONCLUSIONI:

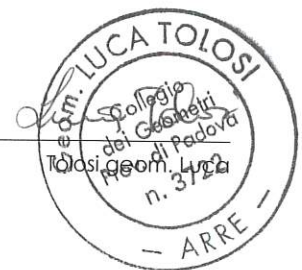
In funzione a quanto sopra esposto, verificati i valori per immobili con caratteristiche simili a quello preso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche complessive della zona di insediamento del terreno, in virtù anche del vincolo stradale e ambientale a seguito della presenza a nord dello Scolo Limenella oltre l'area di rispetto dovuta per l'allevamento zootecnico, il sottoscritto ritiene attribuire come più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima la seguente cifra:

terreno agricolo (sup. catastale)	8.898,00	x	7,00 €	=	62.286,00 €
TOTALE					62.286,00 €

Si arrotonda il valore di cui sopra ad **€ 63.000 (euro sessantatremila/00)**.

Con riferimento a quanto riportato in precedenza, si ritiene di avere esaurientemente espletato l'incarico ricevuto.

Arre (PD), lì 19 giugno 2023.





STEFANO ZANELLATO
Notaio

N. 45766

Rep. _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA _____

(Art.1, n. 4, del RDL 14.7.1937 n. 1666) _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

Il giorno venticinque luglio duemilaventitrè. _____

25 luglio 2023 _____

In Conselve, nel mio studio in via Matteotti n. 223. _____

Davanti a me Dottor Stefano Zanellato, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Padova, con sede in Conselve _____

si è costituito _____

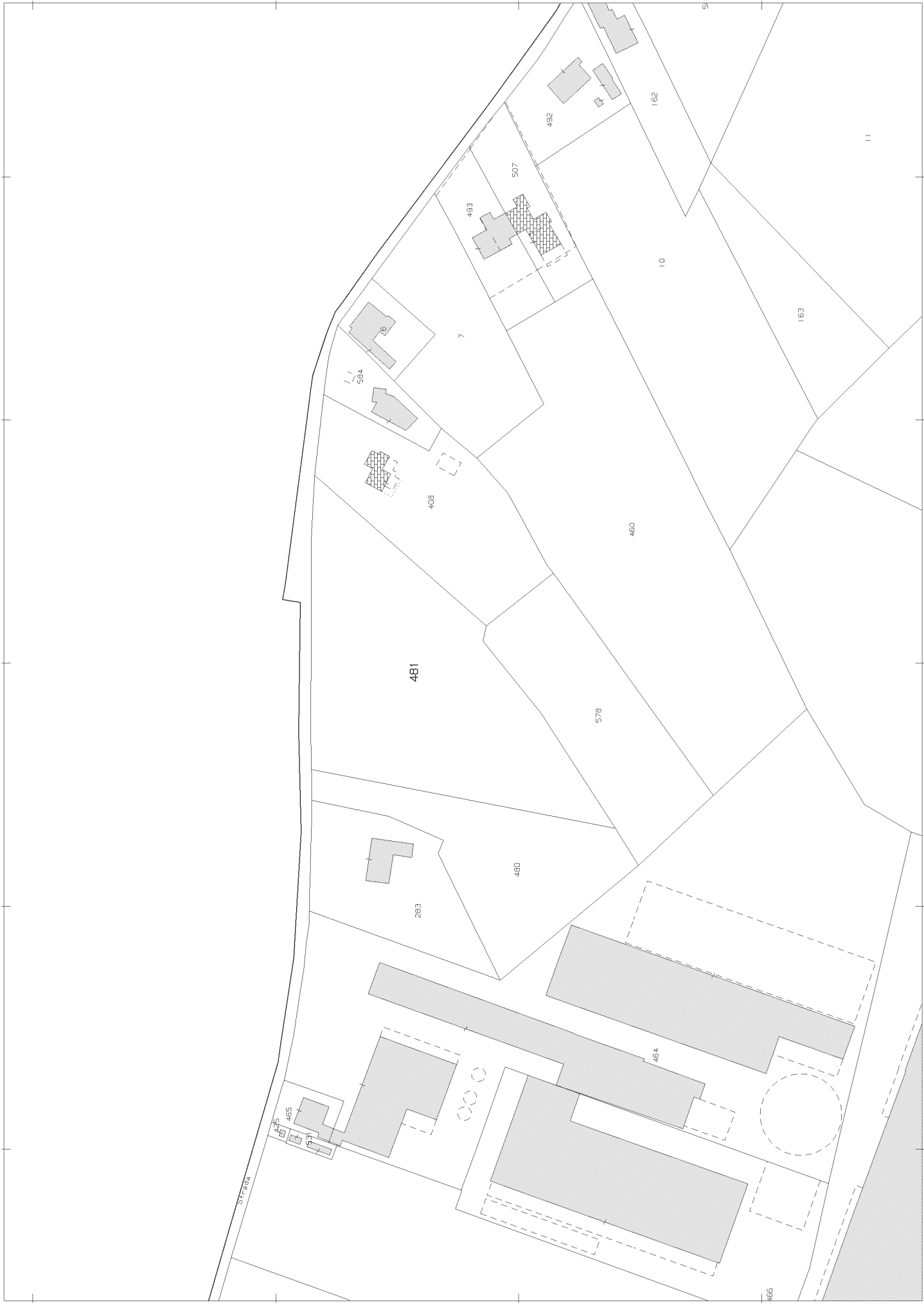
- **TOLOSI Luca**, nato a Conselve il giorno 9 marzo 1978, residente a Arre, via Cà Brazzo n. 33, codice fiscale: TLS LCU 78C09 C964G, _____ della cui identità personale sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. _____

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Componente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità". _____

Di questo atto, da persona di mia fiducia scritto su un foglio per una facciata, ho dato lettura al Componente che l'approva. _____



Luca Tolosi
[Signature]



N=2300

E=-200

1 Particella: 481

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2023

Dati della richiesta	Comune di VILLAFRANCA PADOVANA (Codice:L947)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 17 Particella: 481

INTESTATO

1	S.P.E.S. SERVIZI ALLA PERSONA EDUCATIVI E SOCIALI Sede in PADOVA (PD)	04068300286*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 30/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	481		-	SEMIN ARBOR 1	88 98	D30	Euro 85,48	Euro 50,55	FRAZIONAMENTO del 30/03/2006 Pratica n. PD0069476 in atti dal 30/03/2006 (n. 69476.1/2006)	
Notifica						Partita					
Riserve				1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:17 Particella:3 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:17 Particella:480 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SERVIZI PER L'ETA' EVOLUTIVA E LA FAMIGLIA CON SEDE IN PADOVA	02347070282*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/12/2005
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 30/03/2006 Pratica n. PD0069476 in atti dal 30/03/2006 (n. 69476.1/2006)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2023

Situazione degli intestati dal 29/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.P.E.S. SERVIZI ALLA PERSONA EDUCATIVI E SOCIALISede in PADOVA (PD)	04068300286*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/12/2005 Pubblico ufficiale REGIONE VENETO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 231 - DECRETO DI FUSIONE IN UN UNICO ENTE Voltura n. 838.1/2007 - Pratica n. PD0014615 in atti dal 18/01/2007			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/04/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	3		-	SEMIN ARBOR 1	1 31 79	D30	Euro 126,60 L. 245.129	Euro 74,87 L. 144.969	Variazione del 18/04/1977 in atti dal 18/04/1977 (n. 2)	
Notifica						Partita		5166			
Riserve				1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	3		-	SEMIN ARBOR1	1 34 09	D30	L. 249.407	L. 147.499	Impianto meccanografico del 01/03/1971	
Notifica						Partita	315				
Riserve				1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2023

Situazione degli intestati dal 24/11/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SERVIZI PER L'ETA' EVOLUTIVA E LA FAMIGLIA CON SEDE IN PADOVA	02347070282*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/03/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/1989 Pubblico ufficiale REG VENETO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2117 - n. 7952.1/1991 in atti dal 12/05/1992	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO CENTRALE DEGLI ESPOSTI IN PADOVA		(99) Da verificare fino al 24/11/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/03/1971	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Comune di
Villafranca Padovana

COMUNE DI VILLAFRANCA PADOVANA

www.comune.villafranca.pd.it – utc@comune.villafranca.pd.it

PEC: villafrancapadovana.pd@cert.ip-veneto.net

P.zza Marconi, 6 – 35010 VILLAFRANCA PADOVANA PD

TEL. 049.9098911 – FAX. 049.9098943

C.F. 80016960280 – P.I. 016.297.202.83 – CUF 02LANW

Reg. 23/2023

Prot. _____
(indicato nel nome del file)

ID 01211403067140 del 18.04.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista la legge 28.02.1995, n. 47;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area così censita: **COMUNE DI VILLAFRANCA PADOVANA**

Sezione Unica

Fg. 17 Mappale 481;

è classificata:

- **Secondo il PI approvato con D.C.C. n. 18 del 22.07.2014 e successive varianti;**

Zona T.O. E - artt. 18-19 NTA, parzialmente aree di tutela 100 m dai corsi d'acqua - art. 41 L.R. 11/2004, parzialmente rispetto stradale - art. 37 N.T.A. e Area di rispetto allevamenti zootecnici Z1-Z2 - Artt. 19 e 45 N.T.A.

- **Secondo il P.A.T. approvato con D.G.P. n. 200/2013;**

Tav. B1: Piano d'Area Corridoio Metropolitano VE-PD - Art. 5.6 N.T.

Tav. B2: Ambiti di connessione naturalistica - art. 6.1 N.T. ;

Tav. B3: 100 mt dal limite demaniale dei fiumi - L.R. 11/2004 art. 41 let. g) P.to 3, Area Idonea - art. 7.2 N.T.

Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 – Ing. Mariano Ramina - Tel. 049.9098906

** Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 52/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma digitale*



Comune di
Villafranca Padovana

COMUNE DI VILAFRANCA PADOVANA

www.comune.villafranca.pd.it – utc@comune.villafranca.pd.it
PEC: villafrancapadovana.pd@cert.ip-veneto.net

P.zza Marconi, 6 – 35010 VILAFRANCA PADOVANA PD
TEL. 049.9098911 – FAX. 049.9098943
C.F. 80016960280 – P.I. 016.297.202.83 – CUF 02LANW

L'edificazione in dette aree è regolata:

- dalle Norme Tecniche di Attuazione, dal Regolamento Edilizio, dal Repertorio Normativo del Piano Degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 18 del 22.07.2014 e successive varianti;
- dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "P.A.T.I. della Comunità metropolitana di Padova" la cui approvazione è stata ratificata dalla Giunta Provinciale di Padova con deliberazione del 22/02/2012 n. 50;
- dal P.T.C.P. della Provincia di Padova approvato con Delibera di Giunta n. 4234 del 29.12.2009 e pubblicata sul B.U.R. n. 14 del 16.02.2010 e successive modificazioni e integrazioni;
- dal P.T.R.C. del Veneto approvato deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020);
- dai Piani di livello sovracomunale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), Piani Ambientali, Piani Paesaggistici, Piano di Tutela delle Acque, ecc.) e successive modificazioni e integrazioni;
- dai vincoli e norme di tutela vigenti disposti da Leggi, Regolamenti, Piani, ecc. (si richiama in particolare gli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successive modificazioni e integrazioni; integrazione Atti di Indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008 e successive modificazioni e integrazioni; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008 e successive modificazioni e integrazioni; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007 e successive modificazioni e integrazioni; D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007, dalla classificazione degli allevamenti intensivi esistenti sul territorio comunale) e successive modificazioni e integrazioni;
- dai vincoli e norme di tutela vigenti sull'area;
- dalla legislazione e dalle norme Statali e Regionali;
- ogni altra disposizione normativa o regolamentare emanata da Enti Pubblici o gestore di servizi pubblici che influisce sulla edificabilità di un'area (Stato, Regione, Provincia, ecc.).

Villafranca Padovana, li 08.05.2023



Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Mariano Ramina

Pagamento D.S. 80,00 versati tramite pagoPA IUUV 318263 del 30.04.2023

Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/90 – Ing. Mariano Ramina - Tel. 049.9098906

** Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 52/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma digitale*

N=-2300

E=-200

1 Particella: 481

