

GIUDIZIO DI STIMA
inerente beni immobili (terreni) ubicati
a Villanova di Camposampiero (PD) in Via Cognaro.

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/est del territorio comunale di Villanova di Camposampiero, accessibile percorrendo una laterale, carrareccia inghiaia, della strada comunale Via Cognaro.

Il centro del paese dista circa 2,5 km a nord/ovest, mentre il capoluogo di provincia, Padova, a circa 16 km direzione sud/ovest.

L'intorno del contesto immobiliare vede sommariamente terreno agricolo coltivato a seminativo su ogni fronte, con presenza di aggregati edilizi sparsi (abitazioni).

NATURA:

L'immobile interessato dalla valutazione è identificabile come un appezzamento di terreno a forma regolare (rettangolo), attualmente non coltivato, accessibile non direttamente dalla via pubblica ma attraverso varie servitù di passaggio gravanti sulle proprietà fino al collegamento con la viabilità pubblica.

Attualmente il terreno agricolo non è condotto in affitto da terzi, pertanto libero.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

CATASTO TERRENI	
Comune di Villanova di Camposampiero	
Foglio 14	
Mappale 122, superficie catastale	3.630 mq
Totale superficie	3.630 mq

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di terreno agricolo esteso su un unico corpo a forma rettangolare, con superficie catastale di mq 3.630, attualmente non coltivata.

La sistemazione del terreno è tipica alla padovana (o cavino) e la composizione è probabilmente a medio impasto come la maggior parte dei terreni limitrofi. Il terreno non è irrigato.

Sulla proprietà è presente un traliccio per la linea aerea della media tensione che costeggia il lato est, mentre a circa metà lotto, per l'esattezza più spostato verso sud, cavi dell'alta tensione attraversano trasversalmente la proprietà, aggiungendosi pertanto all'altra linea.

STATO E CONDIZIONE DEI BENI:

Trattandosi di terreno non in locazione è quindi non coltivato; in fase di sopralluogo inerbito ma non eccessivamente trascurato.

Non sono identificati in loco i confini di proprietà, benché la conformazione del lotto, e di quelli vicini, denotano una facile comprensione dei limiti catastali dati da fossi, limiti di colture e capezzagne.

Il sottoscritto non ha avuto notizia diretta dalla proprietà, ma gli elementi in loco fanno capire che vi sono gravami di servitù derivanti dalla presenza delle linee elettriche aeree e probabilmente servitù di passaggio per garantire gli accessi alle proprietà altrui.

UBICAZIONE NEL CONTESTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

La cartografica del Comune di Villavova di Camposampiero, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica in data 05/05/2023 prot. n. 4985, classifica l'area nel seguente modo:

Piano degli Interventi

- ✓ Zona E agricola, in area di connessione ecologica di secondo grado e parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto e interessato da presenza di siepi campestri e filari esistenti in spazio aperto Rif. Artt. 29, 38, 89, 96, 106 delle N.T.O. di P.I.

L'intero territorio comunale risulta ricadere in Area idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico per fenomeni locali associati a bassa permeabilità dei terreni e ridotta profondità di falda (Rif. Art. 41 delle N.T.O. di P.I.)

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 delle servitù sopra esposte e del gravame della fascia di rispetto da elettrodotto, il sottoscritto ritiene attribuire come più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima la seguente cifra:

terreno agricolo (sup. catastale)	3.630,00	x	4,15 €	=	15.064,50 €
TOTALE					15.064,50 €

Si ritiene opportuno arrotondare il valore di cui sopra ad **€ 15.000 (euro quindicimila/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. 45771 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 No-
tarile 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 relazio-
ne 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 faccia-
ta, ho dato lettura al Componente che l'approva. _____



Luca Tolosi





N=-10400

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2023

Dati della richiesta	Comune di VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (Codice:L979)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 14 Particella: 122

INTESTATO

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

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	14	122		-	SEMIN ARBOR 1	36 30	A21;A4	Euro 37,33 L. 72.273	Euro 22,50 L. 43.560	Impianto meccanografico del 01/03/1971	
Notifica						Partita		411			

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

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 SOCIALI Sede 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. 861.1/2007 - Pratica n. PD0014799 in atti dal 18/01/2007	

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 S.E.E.F.Sede in PADOVA (PD)	02347070282*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/12/2005
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/1989 Pubblico ufficiale REG.VENETO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2117 - n. 7954.1/1991 in atti dal 06/12/1996	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/04/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/02/1940 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO PROV. ASSISTENZA INFANZIA - PADOVA CON SEDE IN PADOVA	00663060283*	(99) Da verificare fino al 24/11/1989
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 26/02/1940 - n. 7211.1/1991 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 26/02/1940
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/03/1971	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA E S.I.T.

Prot. 0004985 / VI - 3

Pratica n. CDU 18/23
Villanova di Camposampiero, 05/05/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 18/23

Marca da bollo assolta in
modalità virtuale identificativo
n. **01211403067127**
emessa in data **18/04/2023**

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTA la domanda presentata in data 02/05/2023 prot. 0004767 dal Sig. **TOLOSI GEOM. LUCA** nato il 09/03/1978 a CONSELVE (PD) e residente a ARRE (PD) in VIA CA' BRAZZO N. 33, C.F. TLSLCU78C09C964G intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area sottodescritta;

VISTI

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - P.A.T.I. del Camposampierese, approvato con conferenza di servizi decisoria in data 11/04/2014 e ratificato, ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 11/2004 e s.m.i., con delibera di G.P. n. 94 del 29/05/2014;
- il Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2013, e approvato con Decreto del Presidente della provincia di Padova n. 42 del 24/03/2015;
- la Variante generale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 19/10/2018, esecutiva;
- il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, P.G.R.A. approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 01/12/2022;
- l'istanza e l'estratto autentico di mappa catastale allegato, di data non antecedente a mesi sei dalla data di presentazione dell'istanza medesima, riportante l'individuazione delle aree in oggetto;
- l'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- il D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137" e s.m.i.
- l'art. 18, comma 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.

CERTIFICA

che l'area ubicata in Comune di Villanova di Camposampiero, censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio, Catasto Terreni, individuata come in appresso:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Catasto dei Terreni: Foglio 14 particella 122

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:

Foglio 14 particella 122

Zona E agricola, in area di connessione ecologica di secondo grado e parzialmente in fascia di rispetto dell'elettrodotto e interessato da presenza di siepi campestri e filari esistenti in spazio aperto
Rif. Artt. 29, 38, 89, 96, 106 delle N.T.O. di P.I.

L'intero territorio comunale risulta ricadere in Area idonee a condizione per rischio esondazione e/o ristagno idrico per fenomeni locali associati a bassa permeabilità dei terreni e ridotta profondità di falda (Rif. Art. 41 delle N.T.O. di P.I.).

VINCOLI DERIVANTI SU DETTA AREA:

quanto previsto da:

AREA EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA, URBANISTICA E S.I.T.

Riceve: Mar 9:00 - 13:00 e Gio 15:00 - 17:30 (su appuntamento)

Responsabile Area: geom. Elisa Sato - Tel. 049.92.22.133 - e-mail: edilizia.privata@comune.villanova.pd.it

Municipio, via Caltana n. 156 VILLANOVA di CAMPOSAMPIERO (PD) - Partita IVA: 01511520288 - Cod. Fisc. 80010390286

web: www.comune.villanova.pd.it - pec: comune.villanovadicamposampiero.pd@pecveneto.it

- D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137" e s.m.i.: l'intero immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico "area di interesse archeologico-agro centuriato", ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. m)";
- Piano di Assetto del Territorio approvato con D.P.P. n. 42 del 24/03/2015;
- Norme Tecniche Operative e Repertori del Piano degli Interventi;
- D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 425 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e s.m.i.

Il presente certificato è rilasciato in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge e, a termini dell'art. 30, comma 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le particelle di cui si certifica la destinazione urbanistica, sono quelle elencate nell'istanza nonché rappresentate nell'estratto di mappa catastale allegato alla stessa e nella relativa sovrapposizione sulla cartografia di P.I.

Per quanto non espressamente indicato nel presente certificato, viene fatto riferimento alle Norme Tecniche Operative e Repertori del Piano degli Interventi, nonché alla vigente normativa Statale e Regionale in materia.

**Il Responsabile dell'Area
Edilizia Privata e Urbanistica**

- geom. Elisa Sato -

firma ex art. 24, comma 2, D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.