

GIUDIZIO DI STIMA
inerente bene immobile (terreno) ubicato
a Pianiga (VE) in Via Volpino.

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 nord del territorio comunale di Pianiga lungo la strada comunale Via Volpino, viabilità facente parte del "graticolato Romano", della Centuriazione di Camposampiero.

Il centro del paese dista circa 1 km a sud, mentre il capoluogo di provincia più vicino, quello di Padova benché siamo in provincia veneziana, a circa 15 km direzione sud/ovest.

L'intorno del contesto immobiliare vede sommariamente terreno agricolo coltivato a seminativo su ogni fronte, con a nord la viabilità comunale di cui sopra.

Sono presenti nell'intorno aggregati edilizi sparsi (abitazioni).

NATURA:

L'immobile interessato dalla valutazione è identificabile come porzione di un appezzamento di terreno a forma regolare (rettangolo); nello specifico la superficie non è coltivata poiché utilizzata come area di deposito dal proprietario del lotto confinante. L'ingresso al lotto è garantito con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

Il terreno è parte di un ampio fondo coltivato a seminativo ed è volontà dello SPES valutarne esclusivamente una porzione poiché, come identificato dalla cartografia comunale, rientra nella perimetrazione della zona residenziale C1.E - nuclei consolidati e non più come zona agricola.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

CATASTO TERRENI

Comune di Pianiga

Foglio 3

Mappale 658/b, superficie grafica 1.750 mq → da confermare con frazionamento

Totale superficie mappale 658 11.786 mq

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di porzione di terreno da stralciare da ben più ampio lotto agricolo, i suoi limiti sono dati da, in senso orario partendo da nord, viabilità pubblica, fabbricati residenziali con relative aree di pertinenza, allineamento del limite sud della vicina proprietà (mappale 445) ed altra proprietà coltivata.

La sistemazione del terreno è piana ed incolta. La superficie è inerbita con presenza di materiali vari quali riciclato, pali in legno e attrezzatura minore per impresa edile.

L'ingresso è diretto dalla viabilità pubblica.

STATO E CONDIZIONE DEI BENI:

Trattasi di terreno dato in uso a terzi, non coltivato e, sommariamente, si presenta in ordine.

I confini di proprietà non sono perfettamente individuati in loco, pertanto in fase di frazionamento gli stessi devono essere verificati e materializzati con picchetti.

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 Pianiga, non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica poiché le tempistiche non erano favorevoli, classifica l'area nel seguente modo:

Piano degli Interventi

- ✓ Zona C1.E – nuclei consolidati, senza una propria potenzialità edificatoria; l'area rientra all'interno del vincolo paesaggistico ed idrografico. Gli interventi edilizi ammissibili sono quelli di ampliamento se il lotto fosse conglobato da altra proprietà con edifici esistenti.

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 paesaggistico ed idraulico, il sottoscritto ritiene attribuire come più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima la seguente cifra:

terreno agricolo (sup. grafica)	1.750,00	x	9,00 €	=	15.750,00 €
TOTALE					15.750,00 €

Si arrotonda il valore di cui sopra ad **€ 16.000 (euro sedicimila/00)**.

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

Arre (PD), lì 10 luglio 2023.





STEFANO ZANELLATO

Notaio

N. 45772 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

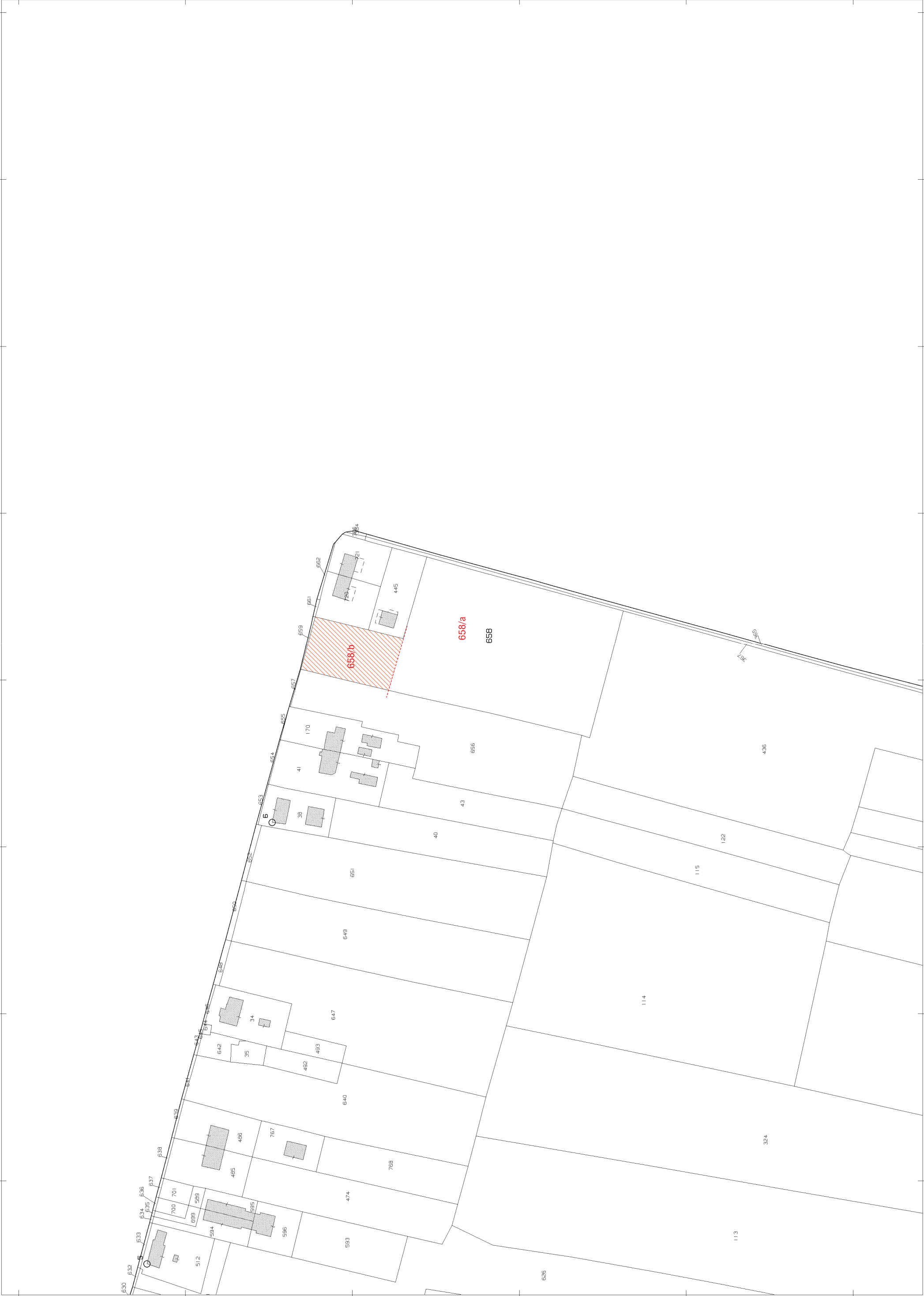
In Conselve, nel mio studio in via Matteotti n. 223.
Davanti a me Dottor Stefano Zanellato, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Padova, con sede in Conselve _____
_____ si è costituito

- **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 Comparente 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 Comparente che l'approva. _____



Luca Tolosi
[Signature] *[Signature]*



N=-54500

E=-49400

1 Particella: 658

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Dati della richiesta	Comune di PIANIGA (Codice:G565)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 3 Particella: 658

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 29/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	658		-	SEMIN ARBOR 2	1 17 86	B30;A28	Euro 83,03	Euro 54,78	FRAZIONAMENTO del 29/02/2008 Pratica n. VE0044707 in atti dal 29/02/2008 (n. 44707.1/2008)	
Notifica						Partita					
Riserve				5 - Rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:147 ; Foglio:3 Particella:167 ; Foglio:3 Particella:168 ; Foglio:3 Particella:172 ; Foglio:3 Particella:437 ; Foglio:3 Particella:444 ; Foglio:3 Particella:467 ; Foglio:3 Particella:487 ; Foglio:3 Particella:494 ; Foglio:3 Particella:495 ; Foglio:3 Particella:625 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:34 ; Foglio:3 Particella:38 ; Foglio:3 Particella:41 ; Foglio:3 Particella:44 ; Foglio:3 Particella:170 ; Foglio:3 Particella:215 ; Foglio:3 Particella:216 ; Foglio:3 Particella:485 ; Foglio:3 Particella:486 ; Foglio:3 Particella:512 ; Foglio:3 Particella:586 ; Foglio:3 Particella:587 ; Foglio:3 Particella:588 ; Foglio:3 Particella:594 ; Foglio:3 Particella:627 ; Foglio:3 Particella:628 ; Foglio:3 Particella:629 ; Foglio:3 Particella:630 ; Foglio:3 Particella:631 ; Foglio:3 Particella:632 ; Foglio:3 Particella:633 ; Foglio:3 Particella:634 ; Foglio:3 Particella:635 ; Foglio:3 Particella:636 ; Foglio:3 Particella:637 ; Foglio:3 Particella:638 ; Foglio:3 Particella:639 ; Foglio:3 Particella:640 ; Foglio:3 Particella:641 ; Foglio:3 Particella:642 ; Foglio:3 Particella:643 ; Foglio:3 Particella:644 ; Foglio:3 Particella:645 ; Foglio:3 Particella:646 ; Foglio:3 Particella:647 ; Foglio:3 Particella:648 ; Foglio:3 Particella:649 ; Foglio:3 Particella:650 ; Foglio:3 Particella:651 ; Foglio:3 Particella:652 ; Foglio:3 Particella:653 ; Foglio:3 Particella:654 ; Foglio:3 Particella:655 ; Foglio:3 Particella:656 ; Foglio:3 Particella:657 ; Foglio:3 Particella:659 ; Foglio:3 Particella:660 ; Foglio:3 Particella:661 ; Foglio:3 Particella:662 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

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

Situazione degli intestati dal 29/02/2008

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		FRAZIONAMENTO del 29/02/2008 Pratica n. VE0044707 in atti dal 29/02/2008 (n. 44707.1/2008)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/01/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	437		-	SEMIN ARBOR2	1 18 05	B30;A28	Euro 83,16 L. 161.020	Euro 54,87 L. 106.245	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/01/1995 in atti dal 24/01/1995 TM NR 13287/94 (n. 4.1/1995)	
Notifica						Partita		8775			
Annotazioni				di immobile: SR							
Riserve				5 - Rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:44 ; Foglio:3 Particella:436 ; Foglio:3 Particella:444 ; Foglio:3 Particella:445 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	3	437		-	SEMIN ARBOR2	1 18 05	A28;B30	L. 161.020	L. 106.245	FRAZIONAMENTO del 06/10/1994 in atti dal 06/10/1994 (n. 1423.1/1994)	
Notifica						Partita		8775			
Annotazioni				di immobile: SR							
Riserve				5 - Rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:46 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Foglio:3 Particella:436 ; Foglio:3 Particella:438 ; Foglio:3 Particella:439 ; Foglio:3 Particella:440 ;

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 SOCIALISede in PADOVA (PD)	04068300286*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/02/2008
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. 8222.1/2007 - Pratica n. VE0154262 in atti dal 23/05/2007			

Situazione degli intestati dal 06/10/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SERVIZI PER L'ETA' EVOLUTIVA E LA FAMIGLIA S.E.E.F.CON SEDE IN PADOVA	02347070282*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/12/2005
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/10/1994 in atti dal 06/10/1994 (n. 1423.1/1994)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/05/1972 (antecedente all'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	3	46		-	SEMIN ARBOR 2	3 80 70	A28;B30	L. 519.275	L. 342.630	Variazione del 30/05/1972 in atti dal 28/04/1989 (n. 300572)
Notifica				Partita		196				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:365 ;

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	3	46		-	SEMIN ARBOR 2	3 93 00	A28;B30	L. 536.052	L. 353.700	Impianto meccanografico del 01/09/1976

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Notifica		Partita	196		
----------	--	---------	-----	--	--

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

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. CON SEDE IN PADOVA	02347070282*	(99) Da verificare fino al 06/10/1994
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 24/11/1989 Pubblico ufficiale REGIONE Repertorio n. 2239 - Voltura n. 4024.1/1994 in atti dal 01/10/1994	

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 PROVINCIALE DI ASSISTENZA ALL'INFANZIA DI PADOVA	00663060283*	(99) Da verificare fino al 24/11/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/02/1940 - Voltura n. 4016.1/1994 in atti dal 01/10/1994	

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 01/09/1976	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



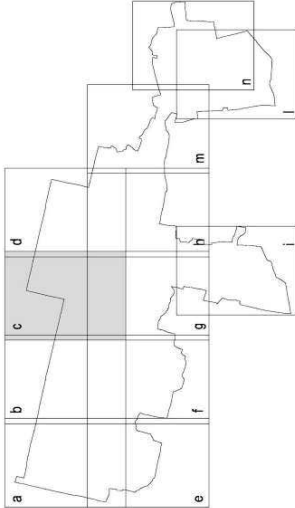


ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE
Pianiga Nord

Luglio 2022

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.
del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.
del



Il Sindaco

Il Segretario

Il Dirigente Settore Urbanistica ed Edilizia Privata



Limite amministrativo Pianiga

USI E MODALITA' DI INTERVENTO



Zona Territoriale Omogenea (ZTO)



tipo di ZTO (A, B, C, D, F)

numero di riferimento ZTO

- ZTO A - Centro Storico
- ZTO B1 - Residenziale consolidata
- ZTO C1 - Residenziale di espansione parzialmente edificata
- ZTO C1.1 - Zona non più compatibile con la destinazione agricola
- ZTO C1.S - Zona residenziale a bassa densità edificatoria
- ZTO C1.E - Nuclei Consolidati
- ZTO C1.2 - Ex ZTO C2 con PdL scaduto ad opere cedute
- ZTO C2 - Residenziale di espansione non edificata
- ZTO D1 - Zona artigianale/industriale
- ZTO D2 - Zona commerciale, direzionale, turistica



Zona Territoriale Omogenea A



Zona Territoriale Omogenea B



Zona Territoriale Omogenea C



Zona Territoriale Omogenea D



Ambiti per la Media-Grande Struttura di Vendita



Fa - Zone per l'istruzione



Fb - Zone per attrezzature di interesse comune, civile e religioso

	Progettisti		Contributi specialistici	
	Raffaele Gerometta, urbanista Daniele Rallo, urbanista		Lisa De Gasper, urbanista Elettra Lowenthal, ingegnere Lucia Foltran, dott.ssa sc.amb. Valeria Polizzi, urbanista Lino Pollastri, ingegnere Fabio Roman, urbanista	
MATE Soc Coop via Sede legale e operativa Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO) Tel. +39 051 2912911 Fax +39 051 239714 Sede operativa Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV) Tel. +39 0438 412433 Fax. +39 0438 429000				
Fc - Zone attrezzate a parco, gioco e sport	Fd - Zone a parcheggio	Lotti puntuali di nuova edificazione nelle ZTO C1.E - Nuclei Consolidati	Lotti con volumetria predefinita (mc)	
Nuclei Consolidati (NC) - ZTO C1.E	Ambiti di Intervento	Attività artigianali, commerciali, industriali con schedatura ai sensi della LR 11/87	Viabilità di progetto	

