

GIUDIZIO DI STIMA
inerente bene immobile (terreno) ubicato
a Maserà di Padova (PD) in Via Bolzani.

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 ovest del territorio comunale di Maserà di Padova lungo la strada comunale Via Bolzani, una delle varie strade di collegamento trasversale tra la provinciale "Conselvana" con la Statale 16 "Adriatica".

Il centro del paese dista circa 2,5 km ad est, mentre il capoluogo di provincia, Padova, a circa 10 km direzione nord.

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

Sono presenti, nell'intorno, 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 da una laterale della viabilità pubblica ed usufruendo di accesso carraio di altra proprietà.

Attualmente il terreno agricolo è condotto in coltivato da terzi.

Il terreno è identificabile come "relietto" di un ben più ampio fondo frazionato a seguito della realizzazione dell'autostrada A13, presente a circa 70 metri ad ovest, e del relativo cavalcavia che la attraversa.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

CATASTO TERRENI	
Comune di Maserà di Padova	
Foglio 6	
Mappale 87, superficie catastale	3.420 mq
Totale superficie	3.420 mq

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di terreno agricolo esteso su un unico corpo a forma sommariamente triangolare, con superficie catastale di mq 3.400 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 non è diretto dalla viabilità pubblica.

STATO E CONDIZIONE DEI BENI:

Trattandosi di terreno dato in locazione e, in fase di sopralluogo, coltivato, si presenta in ordine.

I confini di proprietà sembrerebbero identificati per la maggior parte da elementi quali il fosso sul lato nord ed est, mentre per il lato sud con l'unghia della scarpata del cavalcavia. Non è possibile garantire la correttezza del confine ovest rispetto la proprietà di terzi.

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

Piano degli Interventi

- ✓ Zona Agricola interamente ricompresa nella fascia di rispetto stradale e parzialmente da fascia di rispetto idraulico dovuta dalla presenza di scolo a nord.

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

terreno agricolo (sup. catastale)	3.420,00	x	4,80 €	=	16.416,00 €
TOTALE					16.416,00 €

Si arrotonda il valore di cui sopra ad **€ 16.500 (euro sedicimilacinquecento/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. 45776 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





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MASERA' DI PADOVA (Codice:F011)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 6 Particella: 87

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 14/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	87		-	SEMINATIVO 2	34 20	A28	Euro 30,03	Euro 17,66	TABELLA DI VARIAZIONE del 21/01/1991 Pratica n. 00025645 in atti dal 14/10/2002 MOD. 26A PRT. 25645/91 (n. 4944.1/1991)	
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PD0158810 del 08/06/2005				Partita					
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:9 ; Foglio:6 Particella:36 ; Foglio:6 Particella:84 ; Foglio:6 Particella:85 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	6	87		-	SEMIN ARBOR1	34 20		A28	Euro 36,21 L. 70.110	Euro 19,43 L. 37.620	FRAZIONAMENTO del 25/01/1978 in atti dal 31/01/1980 (n. 534)
Notifica						Partita		333			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:108 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/03/1969 (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	6	87		-	SEMIN ARBOR 1	40 50	A28	L. 83.025	L. 44.550	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1969 in atti dal 26/06/1975 (n. 17)	
Notifica						Partita	333				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:76 ; Foglio:6 Particella:1 ; Foglio:6 Particella:16 ; Foglio:6 Particella:52 ; Foglio:6 Particella:82 ; Foglio:6 Particella:86 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	6	87		-	SEMIN ARBOR 1	40 50	A28	L. 83.025	L. 44.550	Variazione del 26/06/1975 in atti dal 26/06/1975 (n. 9)	
Notifica						Partita	333				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:9 ; Foglio:6 Particella:83 ; Foglio:6 Particella:84 ; Foglio:6 Particella:85 ; Foglio:6 Particella:86 ; Foglio:6 Particella:88 ;

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
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. 855.1/2007 - Pratica n. PD0014772 in atti dal 18/01/2007	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

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 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 REGIONE V.TO Repertorio n. 2117 - Voltura n. 7213.1/1991 in atti dal 07/09/1991	

Situazione degli intestati dal 26/06/1975

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		del 26/06/1975 Voltura Variazione in atti dal 26/06/1975 Repertorio n.: 1 (n. 9	

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 Sede in PADOVA (PD)	00663060283*	(99) Da verificare fino al 24/11/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/02/1940 Pubblico ufficiale DECRETO REALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1 - Voltura n. 6940.1/1991 in atti dal 07/09/1991	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 24/03/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1969 in atti dal 26/06/1975 (n. 17)
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	6	9		-	SEMIN ARBOR1	4 29 00		A28	Euro 454,20 L. 879.450	Euro 243,72 L. 471.900	
Notifica						Partita		333			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:11 ; Foglio:1 Particella:12 ; Foglio:6 Particella:36 ; Foglio:6 Particella:84 ; Foglio:6 Particella:85 ; Foglio:6 Particella:89 ; Foglio:6 Particella:91 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	6	9		-	SEMIN ARBOR 1	7 21 89	A28	L. 1.479.875	L. 794.079	Impianto meccanografico del 01/10/1970	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2023

Notifica		Partita	333		
----------	--	---------	-----	--	--

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

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 Sede in PADOVA (PD)	00663060283*	(99) Da verificare fino al 24/11/1989
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/02/1940 Pubblico ufficiale DECRETO REALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1 - Voltura n. 6940.1/1991 in atti dal 07/09/1991	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

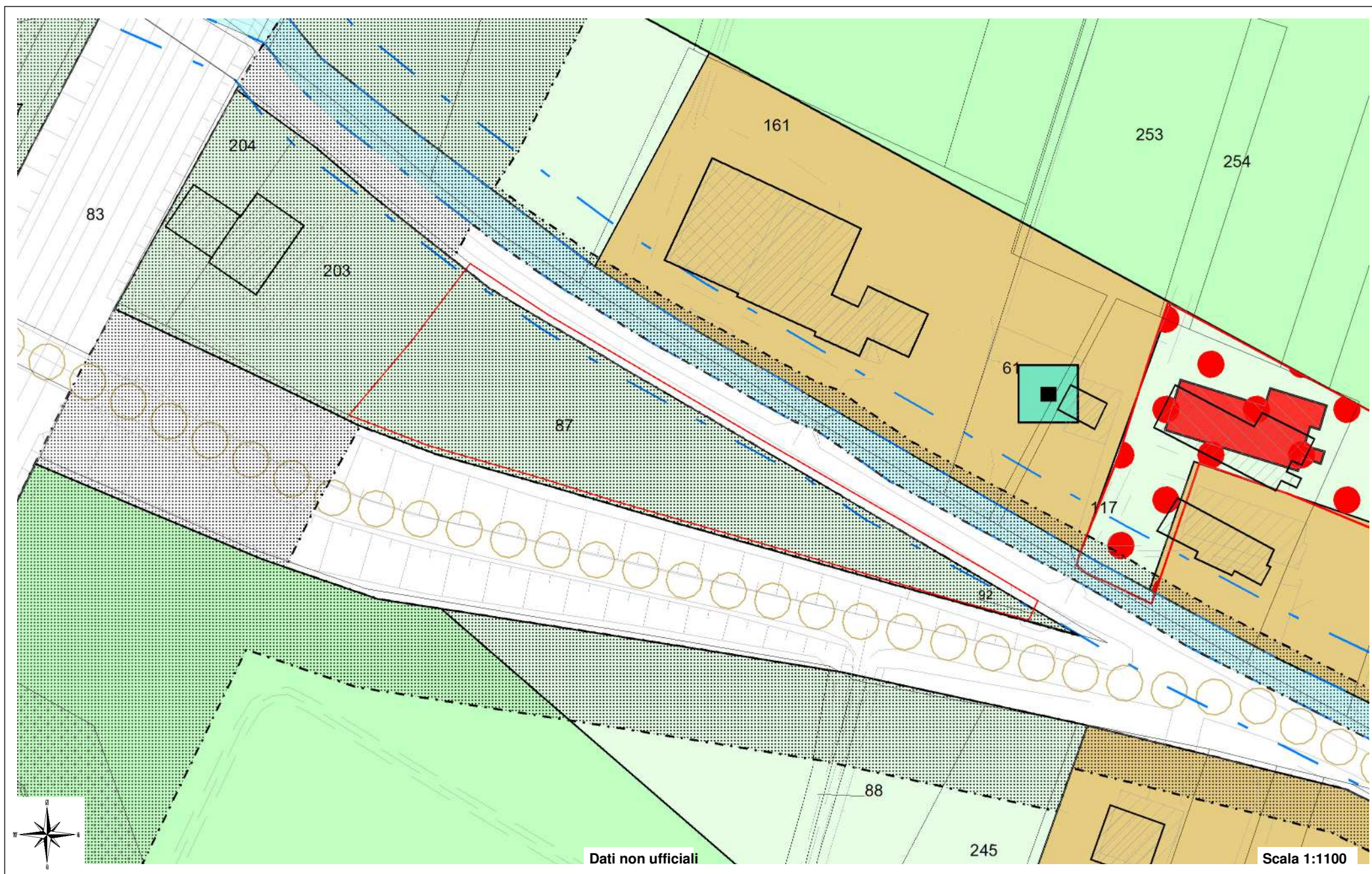
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO CENTRALE DEGLI ESPOSTI IN PADOVA		(99) Da verificare fino al 26/02/1940
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/10/1970	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.







Legenda

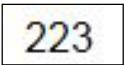
Cartografia



Mappali



Edifici



Numero mappali



C.T.R.

PI Zone Variante 3



ZONE A



ZONA A Speciale



ZONA B



ZONA B SUB1



ZONA B Riconversione



ZONA B2



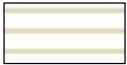
ZONA B4



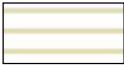
ZONA C1



ZONA C1_1



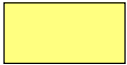
ZONA C1_2



ZONA C1_3



ZONA C1_R



ZONA C2



ZONA C2 PER



ZONA C2 Speciale Com. Direz. Abitativa



ZONA D Commerciali



ZONA D1 Ind. Art. Completamento



ZONA D1 Ind. Art. Com. Espansione



ZONA D1 Ind. Art. Com. Completamento



ZONA D2 Com. Direz. Abit. Completamento



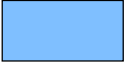
ZONA D2 Com. Direz. Abit. Espansione



ZONA D2 Com. Direz. Abit. Espansione SUB1



ZONA D3 Alberghiere completamento



ZONA D4 Attivita terziarie



ZONA AGRICOLA



ZONA AGRICOLA Buona Integ. Paes. ambientale



ZONA ISTRUZIONE



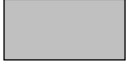
ZONA PARCO GIOCO SPORT



ZONA INTERESSE COMUNE



ZONA STANDARD Area Sportiva



ZONA PARCHEGGI



ZONA PEEP



ZONA NON PIANIFICATA





Dati non ufficiali

	ZONA RR Riqualificazione riconversione		P.U.A. Esistenti		P.U.A. Nuova formazione
	Unita minima intervento		Piano particolareggiato		Edifici non funzionali al fondo
	Edifici vincolati		Aree pertinenza immobili		Contesti figurativi
	Programmi complessi		ATO		Centro storico
	Centro abitato		Lotti liberi Tipo A		Lotti liberi Tipo B
	Percorsi ciclopeditoni esistenti		Percorsi ciclopeditoni progetto		Percorsi pedonali

PI Vincoli/Tutele Variante 3

	Rispetto cimitero		Rispetto stradale		Rispetto idraulico
	Rispetto impianto di depurazione		Rispetto elettrodotti		Rispetto gasdotto
	Rispetto oleodotto		Rispetto allevamenti intensivi		Ambiti di tutela ambientale
	PAI Pericolosità idraulica P1		PAI Pericolosità idraulica P2		



Comune di Maserà di Padova, Piazza Municipio, n. 41 35020 Maserà (PD) ITALIA Tel.39.049.8864111

Dati non ufficiali

Comune Masera'

Condizioni di ricerca	Numero di foglio uguale a '6'e Numero di mappale uguale a '87'
-----------------------	----------------------------------------------------------------