

GIUDIZIO DI STIMA
inerente bene immobile (terreno) ubicato
a Monselice (PD) in Via Stortola.

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/ovest del territorio comunale di Monselice nelle vicinanze della Strada Regionale 104 (Monselice-Mare), a sud della stessa, ma all'incrocio della Strada Provinciale 37 (Paraisa, vecchio tracciato) ed una laterale denominate comunque entrambe Via Stortola.

Il centro del paese dista circa 5 km in linea diretta a nord/ovest, mentre il capoluogo di provincia, Padova, a circa 22 km direzione nord.

L'intorno del contesto immobiliare vede sommariamente terreno agricolo coltivato a seminativo e qualche appezzamento con vigneti; a parte la viabilità indicata 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 quasi direttamente dalla provinciale, usufruendo di accesso carraio promiscuo con altra proprietà.

Attualmente il terreno agricolo è coltivato da terzi.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è catastalmente identificato come segue:

CATASTO TERRENI	
Comune di Monselice	
Foglio 44	
Mappale 20, superficie catastale	8.290 mq
Totale superficie	8.290 mq

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di terreno agricolo esteso su un unico corpo a forma sommariamente regolare (triangolare), con superficie catastale di mq 8.300 circa, interamente coltivata a seminativo.

La sistemazione del terreno è con leggere baulature verso i principali fossi, la composizione è probabilmente a medio impasto come la maggior parte dei terreni limitrofi, e la coltura in atto non denota zone di particolare sofferenza. Data la vicinanza allo scolo a sud, circa 300 metri, è fattibile l'irrigazione del fondo.

Il terreno è in rilevato rispetto la viabilità limitrofa.

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 non sono identificati materialmente in loco se non per la presenza di fossi sui lati nord ed ovest. Non è possibile garantire la correttezza del confine est 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 Monselice, 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 E2, ricompresa parzialmente nella fascia di rispetto stradale.

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

terreno agricolo (sup. catastale)	8.290,00	x	5,00 €	=	41.450,00 €
TOTALE					41.450,00 €

Si arrotonda il valore di cui sopra ad **€ 42.000 (euro quarantaduemila/00)**.

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

Arre (PD), lì 14 luglio 2023.





STEFANO ZANELLATO
Notaio

N. 45767 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






Elaborato

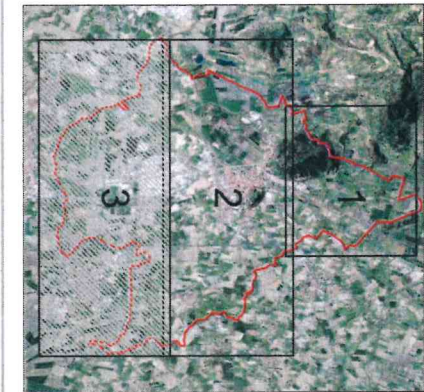
1 3

Scala

1 : 5.000

PIANO DEGLI INTERVENTI

APPROVAZIONE CON DELIBERA DI C.C. n° 46 del 25 luglio 2022



Comune di Monselice
Piano S. Marco 1
2004 MONSELICE

Studato:
Avv. Giorgio Bedin
Assessore Urbanistica
Stefano Peraro

Responsabile Ufficio di Piano
e Ufficio Tecnico:
Giuliano Sinigaglia

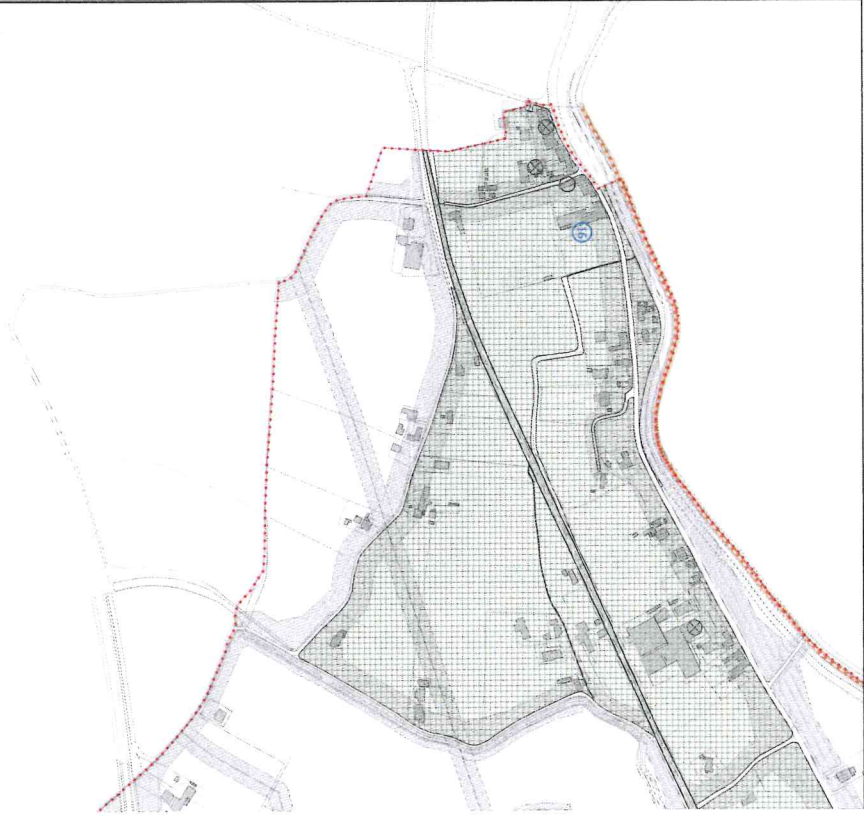
Progettista:
Arch. Ulpiano Morlin
Studio Morlin Associati

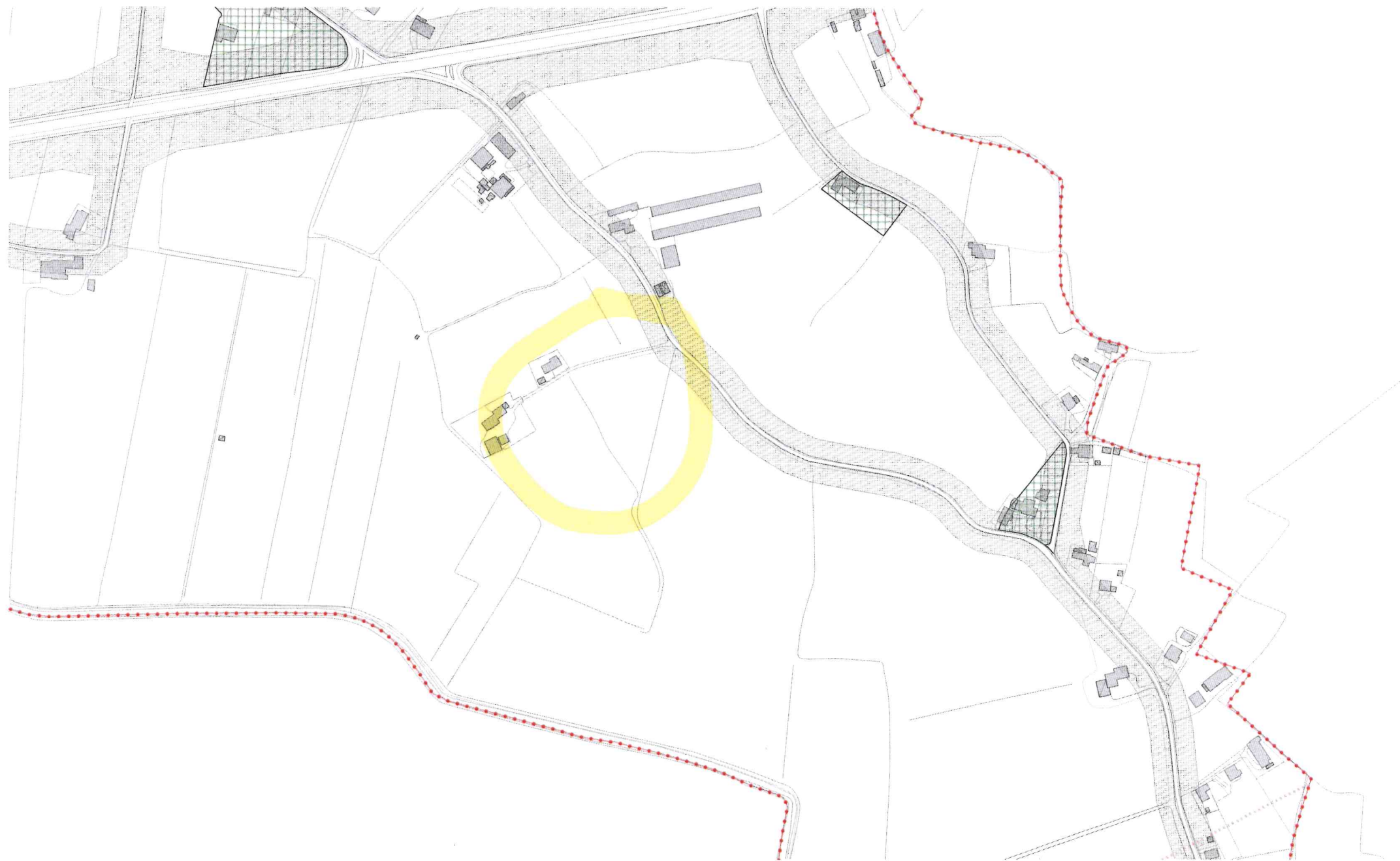
DATA: Agosto 2022

LEGENDA

- Confine comunale
- Centro Storico
- Perimetro Centro Storico di cui all'art. 80/80
- Zona Omogenea A
- Zona Omogenea A - Centro Storico
- Zona Omogenea B
- Zona Omogenea C1
- Zona Omogenea C1.e
- Zona Periferia
- Zona Periferia ubicazione standard
- Zone soggette a Piano di Recupero
- Zone soggette a Strumento Urbanistico Attivato Vigente
- Aree a destinazione residenziale specifica (PRG Var. DCC 66/2009)
- C2 - Zona di Espansione Esterna
- D1 - Zona Commerciale
- D1/n - Scheda Norme
- D2 - Zona Commerciale Artigianale
- D2 - Zona di Intervento nuova area Artigianale
- D3 - Zona Industriale
- D3/n - Zona Terziaria Alberghiera
- D4 - Zona Industriale per i Cementifici
- Insedimenti Produttivi, Commerciali e Alberghieri
- Insedimenti Produttivi, Commerciali e Alberghieri
- E1 - Zona Agricola
- E2 - Zona Agricola
- E3 - Zona Agricola
- E4 - Zona Agricola
- VPR - Zona a verde privato
- VP - Aree per spazi di uso pubblico, attrezzature a parco per il gioco e lo sport
- VPS - Aree speciali per impianti sportivi pubblici ed attrezzature ricreative direzionali a servizio degli stessi
- F1 - Aree per le attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo
- F3 - Aree per Parchi di uso Pubblico Urbani e Territoriali
- F4 - Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere
- I - Zona per Edilizia Scolastica ed Asili
- IC - Aree per Edifici di Interesse Comune
- CR - Casa di riposo (Interesse Comune)
- ICS - Area di interesse generale speciale
- Aree per la Viabilità Principale e per spazi a Parcheggio
- Aree per impianti tecnologici
- Cimiteri
- Ambito di Proprietà Unitaria
- Area golenale
- Beni Ambientali
- Zona Termale
- Zona Termale Speciale
- RP - Zona di Riconversione Paesistica
- Stazione servizio carburanti
- Fase o Zone di Rispetto
- FR - Delimitazione Aree di Rispetto
- Elettrdotto
- Ferrovia
- DPPL 447/98 art.5
- Accordo di Programma n. 35 del 21-03-2011 (ex Ospedale)

- Edifici di valore storico e architettonico di cui alla L.R. 80/80 ed art. 28 della L.R. 61/85
- Attività Produttiva da trasferire
- Localizzazione Obbligatoria
- A Autocorriere
- S Sotterraneo
- Edifici esistenti aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola e non compatibile con l'attività agricola
- Edifici esistenti in zona E con destinaz. diversa da quella agricola ma con essa compatibile - attività secondarie
- Edifici esistenti in zona E con destinazione diversa da quella agricola ma con essa compatibile - attività terziarie
- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
- Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85
- Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85
- grado di protezione 1
- grado di protezione 2
- Pista ciclabile
- Vincolo Dec. Legislativo 42/2004





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2023

Dati della richiesta	Comune di MONSELICE (Codice:F382)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 44 Particella: 20

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		Impianto meccanografico del 01/03/1971
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	44	20		-	SEMIN ARBOR 3	82 90		A36	Euro 60,37 L. 116.889	Euro 42,81 L. 82.900	
Notifica						Partita		2220			

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. 482.1/2007 - Pratica n. PD0008226 in atti dal 11/01/2007	

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 REGIONE VENETO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 2117 - n. 7945.1/1991 in atti dal 25/11/1994	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2023

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. 6939.1/1991 in atti dal 04/05/1992	

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.

