



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OGGETTO
FONDO RUSTICO |
PIAZZOLA SUL BRENTA



COMMITTENTE

TECNICO INCARICATO
LORENZO BENVENUTI

dottore agronomo con studio in Albignasego

Via Galileo Galilei, 18/D - 35020

+39.345.108.33.65

PEO studioaltinate@gmail.com

PEC lorenzo.benvenuti@pec.epap.it



INCARICO

Il sottoscritto dottore agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, è stato incaricato dagli eredi

di redigere un Rapporto di Valutazione del compendio immobiliare composto dei beni immobili caduti in successione, tutti ubicati in Comune di Piazzola sul Brenta, località Tremignon, e sommariamente così descritti:

- terreni agricoli: 17.05 campi padovani contigui fra loro
- fabbricato rurale (rudere) residenziale A/4 mq. 192 con rimessa C/2 mq 159
- fabbricato residenziale (anni 80) A/7 mq. 348 con garage C/2 mq 179

ed inoltre, separatamente ma all'interno della medesima relazione, il terreno agricolo intestato al sig. , sito nel medesimo Comune, contiguo con i terreni dell'asse ereditario composto di 5 campi padovani.

PREMESSA

Il sopralluogo ai beni in analisi è avvenuto in data 6 aprile 2022; l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Piazzola sul Brenta è avvenuto in data 6 maggio 2022.

Ai fini della stima si individuano i seguenti lotti:

5. terreno agricolo corpo a nord (proprietà

DIRITTO STIMATO E PROPRIETÀ

DIRITTO STIMATO

Piena proprietà per la quota dell'intero.





PROPRIETARI DEL DIRITTO STIMATO

LOTTO 5

Per l'intera proprietà.

* * *

IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI

* * *



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tutti i beni ricadono nel comune censuario di Piazzola Sul Brenta (PD).

Gli intestatari sono indicati al paragrafo precedente.





LOTTO 5 – TERRENO AGRICOLO CORPO nord – CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie, m ²	RD, €	RA, €
46	121		SEMIN ARBOR	3	20	0,14	0,10
46	271		SEMIN IRRIG	2	11.701	130,53	75,54
46	272		SEMIN IRRIG	2	22	0,25	0,14
46	274		SEMINATIVO	4	6.149	38,11	31,76
46	276		SEMINATIVO	4	2.912	18,05	15,04



Di totali 20.804 m².

La superficie complessiva del fondo rustico, comprese sedimi e aree di pertinenza dei fabbricati, ammonta a 93.651 m²; la superficie del fondo rustico detratta di sedimi e aree di pertinenza dei fabbricati, ammonta a 89.432 m².

Si precisa inoltre che il terreno agricolo in successione, escluse le pertinenze cortilizie dei fabbricati, pari alla somma del Lotto 3 e 4, è di 68.628 m² catastali; quella in esclusiva proprietà di (Lotto 5) è pari a 20.804 m² catastali.

IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE



* * *

LOTTO 5

La particella 121 deriva per frazionamento del 16.10.1989 (n. 3566.3/1989) dalla particella 11 allora di 13.140 m²; le particelle 271, 272, 274 e 276 del CT sono state generate per frazionamento del 20.05.2014 Pratica n. PD0096535 (n. 96535.1/2014) dalle particelle 11 di 13.120 m² (particelle 271 e 272), 145 di 7.259 m² (particella 274), e 146 di 3.200 m² (particella 276).

* * *

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

L'intero compendio è delimitato a nord da via Boschi Bassi/ via Albarese e a sud da via Tolleo. A est i terreni sono per ampi tratti delimitati da uno scolo consortile. Più precisamente da nord in senso orario (Tutti i mappali citati sono del foglio 46 del Catasto Terreni:

* * *

LOTTO 5: via Boschi Bassi; via Albarese; particelle 296 e 151 (proprietà di terzi); particelle 275, 279 e 270 (Lotto 4).

* * *



LOTTO 5

Terreni intestati solo a _____. Hanno caratteristiche simili a quelli del lotto 3; hanno però il vantaggio di confinare con la pubblica via a nord (vantaggio che si può concretizzare ad esempio anche tramite attività di vendita diretta di prodotti agricoli o altre attività complementari a quella tipicamente agricola). Inoltre un secondo vantaggio deriva dal fatto che la carrareccia di servizio è estranea al lotto; pertanto la superficie del lotto è interamente coltivabile. Infine, la forma irregolare del fondo non sembra tale da ridurre l'efficienza della coltivazione.

Fra gli svantaggi, come descritto nel paragrafo specifico, si possono annoverare:

- la servitù di metanodotto (con tubazioni interrate in origine a profondità superiore al metro), che con le rispettive fasce di rispetto occupano l'intera porzione nord;
- la presenza di un elettrodotto aereo nella porzione sud del lotto e quindi della relativa fascia di rispetto proiettata al suolo;
- la presenza di un traliccio dell'elettrodotto. Quest'ultimo è ubicato ai margini del campo, in prossimità della carrareccia.

I vincoli citati impediscono l'edificazione, ma non interferiscono con la coltivazione di colture erbacee, mentre quella di colture arboree deve essere strutturata in modo da rispettare la servitù di metanodotto.

Il Consorzio non garantisce la presenza di acqua nella stagione irrigua lungo lo scolo consortile presente sul confine est. Pertanto il lotto è da ritenersi non irriguo.

* * *

PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

* * *

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ

Particelle 53, 54, 55 (oggi particelle 53, 174, 175, 236) - atto di compravendita a favore di _____

_____, del 05.07.1966 rep. n. 57980/1981 notaio Ferdinando Ziliotto di Padova, trascritto a Padova ai nn. 9344/6982 in data 26.07.1966. Superficie compravenduta pari a totali 51.090 m². L'atto non cita l'esistenza di specifiche servitù.

Particella 61 - atto di compravendita a favore di _____

_____, rep. n. 3698/557 notaio Cesare Corradi di Piazzola sul Brenta, trascritto a Padova ai nn. 12633/10185 in data 09.07.1973. Superficie compravenduta 19.023 m². L'atto non cita l'esistenza di specifiche servitù.

Particelle 145, 146, 11 e 121 (oggi particelle 273, 274, 275, 276, 121, 270 e 271) - atto di compravendita a favore di _____

_____, del 27.04.1995 rep. n. 56.020 notaio Cesare Corradi di Piazzola sul Brenta, trascritto a Padova ai nn. 11888/7821 in data 11.05.1995. Superficie compravenduta pari a totali 23.599 m². L'atto cita genericamente l'esistenza di servitù di metanodotto e di passaggio.



Particelle 270, 273 e 275 – atto di accettazione di donazione a favore di
del 29.05.2019 rep. N. 64273/22036 Notaio Giorgio Gottardo di Padova, trascritto a
Padova ai nn. 22646/14342 in data 06.06.2019. Superficie donata pari a totali 2.795 m²,
interamente destinata a carrareccia. L'atto cita l'esistenza di specifiche servitù di
metanodotto e di passaggio sotto richiamate.

* * *

SERVITÙ, VINCOLI E OBBLIGAZIONI





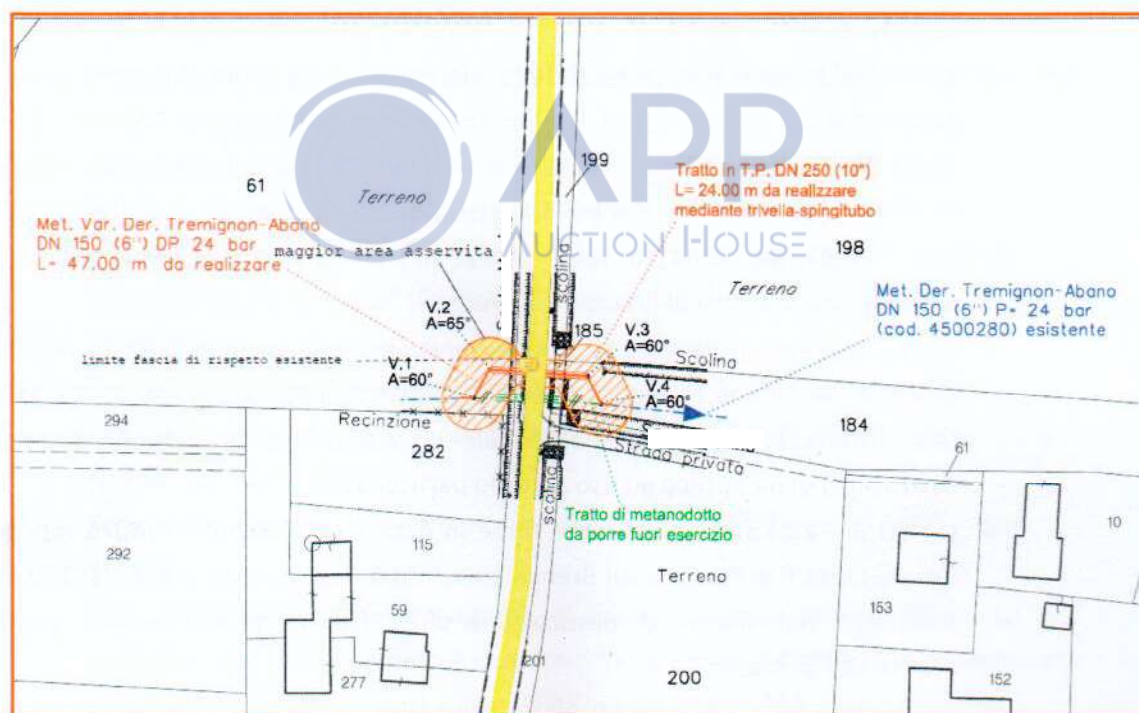
Si segnalano inoltre, come riportato nell'atto di donazione del 29.05.2019 rep. N. 64273/22036 Notaio Giorgio Gottardo di Padova, le seguenti servitù a favore di

- LOTTI 4 e 5 - servitù inamovibile di metanodotto costituita con atto autenticato in ultima firma dal notaio Salvatore La Rosa di Padova in data 15.11.1984 repertorio n. 43.462, registrato e trascritto a Padova in data 14.12.1984 ai nn. 26760/19313 gravante l'originaria particella 90 dalla quale derivano per frazionamenti le attuali

particelle 273, 274, 275 e 276 (Lotto 4 e 5) – condotte dismesse e recuperate da Snam;

- LOTTI 4 e 5 - servitù inamovibile di metanodotto costituita con atto autentificato in ultima firma dal notaio Salvatore La Rosa di Padova in data 15.11.1984 repertorio n. 43.484, registrato e trascritto a Padova in data 14.12.1984 ai nn. 26782/19335, gravante l'originaria particella 11 dalla quale deriva per frazionamenti l'attuale particella 270 e 271 (Lotto 4 e 5);

Fig. 5 - progetto di modifica parziale di tracciato sull'angolo sud-est della particella 61. La modifica riguarda prevalentemente superfici soggette a fascia di rispetto dal confine.



- LOTTI 4 e 5 - servitù inamovibile di metanodotto costituita con atto autentificato in ultima firma dal notaio Cesare Corradi di Piazzola Sul Brenta in data 12.05.1993 repertorio n. 46.330, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 4.06.1993

ai nn. 13378/9585 e gravante l'originaria particella 11 dalla quale deriva per frazionamenti l'attuale particella 270 e 271 (Lotto 4 e 5).

E inoltre si riportano le seguenti servitù:

- LOTTI 4 e 5 - vincolo di non ulteriore edificabilità costituito con atto autenticato dal notaio Cesare Corradi di Piazzola Sul Brenta in data 18.07.1991 repertorio n. 39.955, debitamente registrato e trascritto a Padova in data 26 luglio 1991 ai nn. 18295/12643, gravante, tra l'altro l'attuale particella 275 e 276.



* * *



OCCUPAZIONE E TITOLO

lotti 3 e 5 sono coltivati o gestiti dai rispettivi proprietari.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA





Lotto 4 e 5

Questo lotto ricade in "Aree agricole delle frange urbane - fascia 2" e in "Aree di

connessione naturalistica (2° grado)".

Lo scolo consortile che corre per un buon tratto lungo il confine est del Lotto 5, è classificato come "Corridoio principale *Blue Way* - elemento fisico esistente" che quindi gode di una fascia di rispetto. Tuttavia questa corrisponde a quella idraulica imposta dal Consorzio di Bonifica pari a 10 m, dei quali 4 m liberi al transito per la manutenzione.

Il terreno inoltre è trasversalmente attraversato da un "Corridoio ecologico di progetto" essendo stata qui individuata una linea preferenziali di connessione.

Le tavole allegate al Piano degli Interventi evidenziano la posizione delle fasce di rispetto per elettrodotto aereo e per metanodotto (una da 23 m, l'altra da 42 m).

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

PREMESSA

Le superfici sono state dedotte dai progetti depositati e determinate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" tranne le situazioni segnalate.

Le superfici di pertinenza dei fabbricati sono state considerate pari alla superficie della particella catastale che ospita i relativi fabbricati. Non sono state valorizzate separatamente nella stima considerando il loro valore ricompreso in quello del fabbricato.

La stima è stata condotta ipotizzando i lotti prontamente vendibili rispettando i tempi di esposizione sul mercato tipici di ciascun bene.

* * *

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO

Il mercato dei terreni agricoli è probabilmente destinato ad una leggera crescita nei prossimi semestri. Il valore agricolo medio (VAM) del 2022 proposto per la Regione 4 che comprende il territorio di Piazzola Sul Brenta, indica per seminativi irrigui e non irrigui un valore di 6,00 €/m². Tale valore sembra vicino a quello di mercato anche se le proposte di vendita espongono valori tendenzialmente superiori. Tuttavia i valori di



agenzia sono passibili di riduzione dovuta alla normale contrattazione.

Il mercato dei terreni agricoli dà segnali di leggero ribasso.

In considerazione di quanto sopra esposto si propone un valore di 5,90 €/m² per i lotti 3 e 5 con obbligo di acquisto di una quota del lotto 4, valutato 2,50 €/m².

Le quote potranno essere uguali o proporzionali alle superfici dei compendi.

* * *



Lotto 5 - Terreno agricolo corpo nord

superficie,
m²

20.804

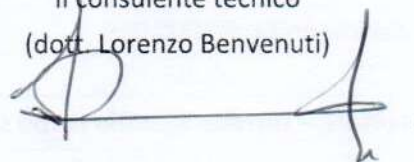


Documenti a supporto della relazione (disponibili in file):

Documentazione catastale; documentazione edilizio-urbanistica ed esiti dell'indagine dei prezzi.

Padova, lì 10.02.2023

Il consulente tecnico
(dott. Lorenzo Benvenuti)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Benvenuti', is written over a horizontal line.