

---

## Perizia di Stima Di Beni Immobili

---

---

**Provincia di Padova - Comune di Trebaseleghe**

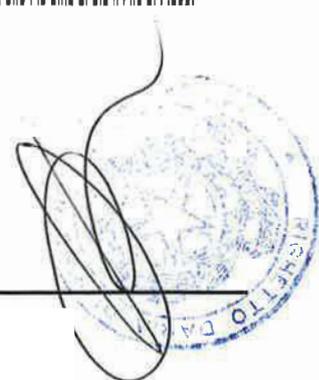
**Intestatario:**

---



Il tecnico: **Architetto Paolo Fasolato**  
N°2777 - Albo degli Architetti di Padova  
Via San Giuseppe n°6  
35030 - Selvazzano Dentro (PD)

---



**PREMESSA**

Io sottoscritto Architetto Paolo Fasolato – iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova, Sezione A, n°2777, in qualità di tecnico estimatore e su incarico ricevuto dal Dott. Amministratore di sostegno dei beni del Sig. redigo la presente perizia di stima per i terreni di cui quest’ultimo è proprietario.

**UBICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO**

**Comune di Trebaseleghe**

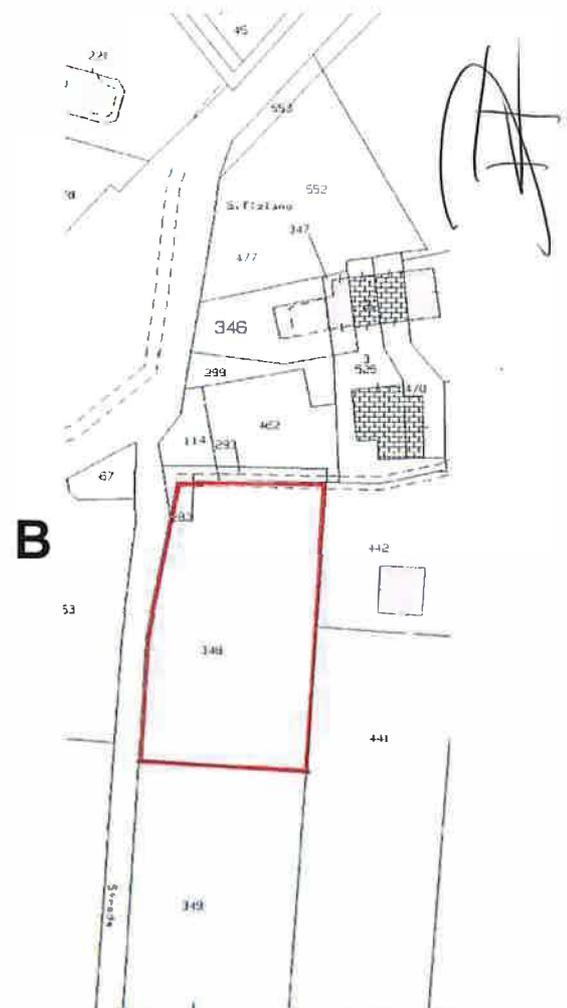
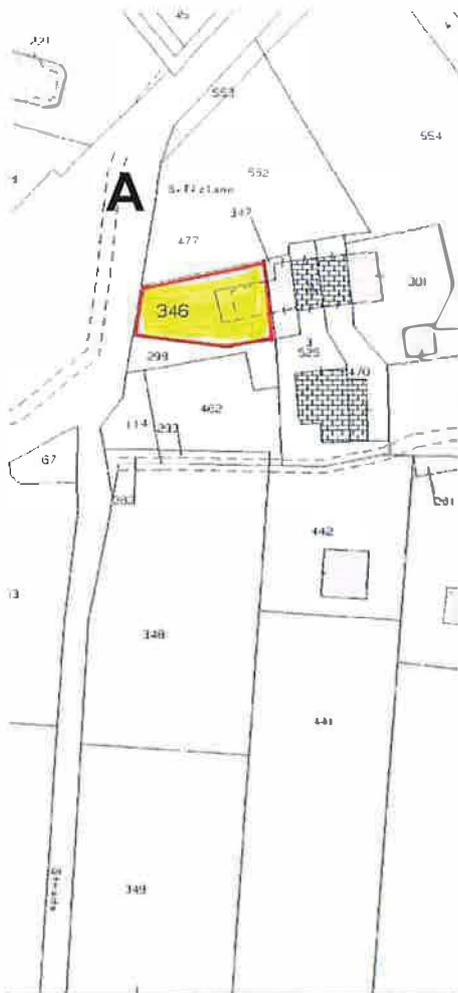
I beni sono ubicati in zona agricola, distanti, in direzione sud-ovest, 5 Km dal centro del paese.

**DATI CATASTALI**

I beni in oggetto sono così identificati all’Ufficio del Territorio di Padova:

**CATASTO TERRENI – COMUNE DI TREBASELEGHE**

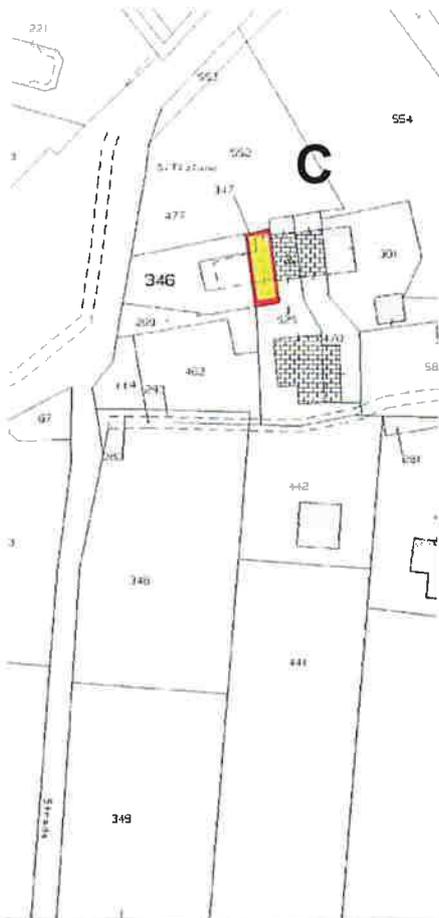
Id.	Foglio	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	Red. Domenicale	Red. agrario
<b>A</b>	21	346	FABB. DIRUTO		635 mq		
<b>B</b>	21	348	SEMINATIVO	2	3488 mq	€ 28,31	€ 18,01



Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 1/1.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI TREBASELEGHE							
Id.	Foglio	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	Red. Domenicale	Red. agrario
<b>C</b>	21	347	FABB. DIRUTO		172 mq		
<b>D</b>	21	349	SEMINATIVO	2	3489 mq	€ 28,32	€ 18,02



Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 6/30.

Diritto di proprietà per 3/30.

Diritto di proprietà per 3/30.

Diritto di proprietà per 6/30.

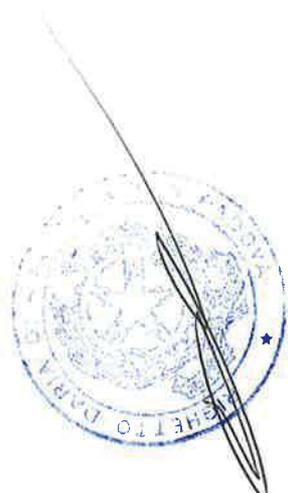
Diritto di proprietà per 3/30.

Diritto di proprietà per 3/30.

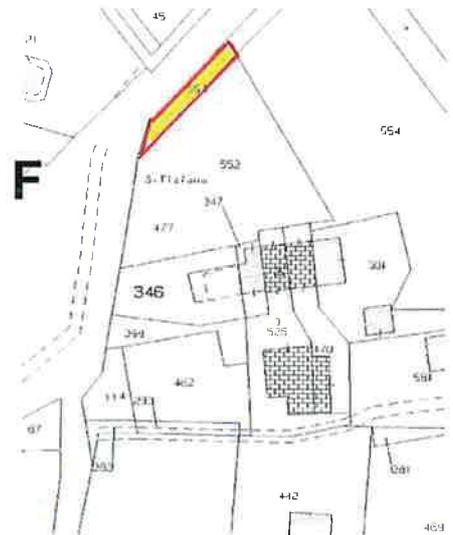
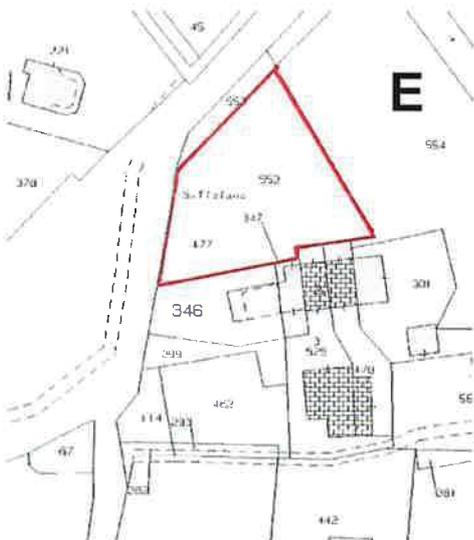
Diritto di proprietà per 2/30.

Diritto di proprietà per 2/30.

Diritto di proprietà per 2/30.



CATASTO TERRENI – COMUNE DI TREBASELEGHE							
Id.	Foglio	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	Red. Domenicale	Red. agrario
<b>E</b>	21	552	SEMIN ARBOR	1	2318 mq	€ 22,39	€ 14,37
<b>F</b>	21	553	SEMIN ARBOR	1	173 mq	€ 1,67	€ 1,07



Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 36/60.

Diritto di proprietà per 3/60.

Diritto di proprietà per 3/60.

Diritto di proprietà per 6/60.

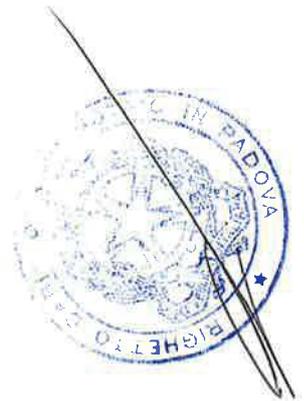
Diritto di proprietà per 3/60.

Diritto di proprietà per 3/60.

Diritto di proprietà per 2/60.

Diritto di proprietà per 2/60.

Diritto di proprietà per 2/60.



### DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Trebaseleghe, ricadono in zona agricola con la presenza di una fascia di rispetto per corso d'acqua.

**DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN OGGETTO****TERRENO A:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	346	Fabbricato Diruto		635 mq

**Descrizione**

Appezamento di terreno non coltivato, su cui insiste un fabbricato in stato fatiscente. La superficie scoperta di questa particella ha le caratteristiche di area cortilizia attinente al fabbricato stesso.

**Esposizione**

Questo confina a nord con il mappale 552, a est con il mappale 347, a sud con il mappale 299 e ad ovest con la strada provinciale n°44.

**VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO**

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°3, comprendente il territorio di Trebaseleghe, per la tipologia di terreno incolto, non più funzionale alla conduzione del fondo, si deduce un Valore Agricolo di 13'500 € / Ha pari a 1,35 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, si assume quindi un **valore unitario di stima di 1,35 €/mq**, escludendo dalla valutazione il valore del fabbricato diruto.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA**

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	635 mq	x
Valore Agricolo	1,35 € / mq	=

**VALORE DI STIMA 857,25 € +/- 5%**

**(ottocentocinquantasette/25 € +/- 5 %)**

**TERRENO B:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	348	Seminativo	2	3488 mq

**Descrizione**

Appezamento di terreno attualmente coltivato.

**Esposizione**

Questo confina a nord con i mappali 282 e 293, a est con i mappali 441 e 442, a sud con il mappale 349 e ad ovest con via Ponte dell'Oro.

**VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO**

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°3, comprendente il territorio di Trebaseleghe, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 61'000 € / Ha pari a 6,10 €/mq massimo. Considerato che il terreno è coltivato ed accessibile direttamente dalla strada confinante, si assume un **valore unitario di stima di 5,50 €/mq**.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA**

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	3488 mq	x
Valore Agricolo	5,50 € / mq	=

**VALORE DI STIMA 19'184,00 € +/- 5%**

**(diciannovemilacentottantaquattro/00 € +/- 5 %)**

**TERRENO C:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	347	Fabbricato Diruto		172 mq

**Descrizione**

Appezamento di terreno non coltivato, su cui insiste un fabbricato in stato fatiscente. La superficie scoperta di questa particella ha le caratteristiche di area cortilizia.

**Esposizione**

Questo confina a nord con il mappale 552, ad est e a sud con il mappale 525 ed a ovest con il mappale 346.

**VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO**

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°3, comprendente il territorio di Trebaseleghe, per la tipologia di terreno incolto, non più funzionale alla coltivazione, si deduce un Valore Agricolo di 13'500 € / Ha pari a 1,35 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, si assume quindi un **valore unitario di stima di 1,35 €/mq, escludendo dalla valutazione il valore del fabbricato diruto**.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA**

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	172 mq	x
Valore Agricolo	1,35 € / mq	=

**VALORE DI STIMA 232,20 €**

**(duecentotrentadue/20 € +/- 5 %)**

### TERRENO D:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	349	Seminativo	2	3489 mq

#### Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato.

#### Esposizione

Questo confina a nord con il mappale 348, ad est con il mappale 441, a sud con il mappale 356 e ad ovest con via Ponte dell'Oro.

### VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°3, comprendente il territorio di Trebaseleghe, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 61'000 € / Ha pari a 6,10 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, per la posizione del terreno si assume un **valore unitario di stima di 5,50 €/mq**.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	3489 mq	x
Valore Agricolo	5,50 € / mq	=

**VALORE DI STIMA 19'189,50 € +/- 5%**

**(diciannovemilacentottantanove/50 € +/- 5 %)**

### TERRENO E:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	552	Seminativo Arborato	1	2318 mq

#### Descrizione

Appezamento di terreno attualmente incolto.

#### Esposizione

Questo confina a nord con il mappale 553, ad est con il mappale 554, a sud con i mappali 346, 347, 525, 470 e 554 e ad ovest con strada provinciale n°44.

**VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO**

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°3, comprendente il territorio di Trebaseleghe, per la tipologia di coltura seminativo - arborato, si deduce un Valore Agricolo di 61'000 € / Ha pari a 6,10 €/mq massimo. Considerato la tipologia del terreno attualmente incolto si desume un **valore unitario di stima di 4,50 €/mq**.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA**

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	2318 mq	x
Valore Agricolo	4,50 € / mq	=

**VALORE DI STIMA 10'431,00 € +/- 5%**

**(diecimilaquattrocentotrentuno/00 € +/- 5%)**

**TERRENO F:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
21	553	Seminativo Arborato	1	173 mq

**Descrizione**

Appezamento di terreno coincidente, in prima analisi, con una pista ciclabile ed una scollina e perciò non valutabile ai fini della presente perizia di stima.

**Esposizione**

Questo confina a nord e ad ovest con la strada provinciale n°44, ad est con il mappale 555, a sud con il mappale 552.

**VALUTAZIONE UNITARIA E COMPLESSIVA DI MERCATO**

Per le caratteristiche del terreno come sopra esposte, non si desume alcun valore unitario di stima, e di conseguenza di mercato, al terreno stesso.

Padova, 13 Aprile 2023



in fede

Architetto Paolo Fasolato

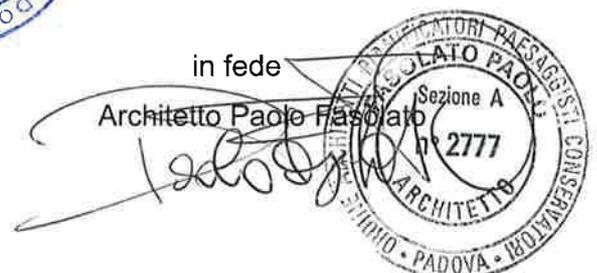
**Allegati:**

Foto Aerea; Estratto P.I. del Comune di Trebaseleghe; Visure Catastali; Estratto di Mappa.