

Premesso

La sottoscritta dott. Ing. Crivellari Roberta, con studio in P.le Castagnara 35 nel Comune di Cadoneghe, veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al n. R.G. 6255/2022 e prestava giuramento nell'udienza del 23/04/2024.

Nel medesimo verbale di nomina, la S.V. Ill.ma conferiva al C.T.U. L'incarico a **“procedere alla redazione di un progetto di divisione in natura che tenga conto della omogeneità dei lotti e del relativo valore”**.

Assegnava il termine di 90gg dalla data di udienza per il deposito.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (*Allegati 01-02-03-04*)

24/04/2024 – La CTU provvedeva ad incaricare un proprio ausiliario di fiducia per il frazionamento del mappale individuato al catasto Terreni del comune di Cadoneghe al fg.4 e mappale 2151. L'incarico veniva affidato al geom. Littamè Simone, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Padova al n. 3753.

22/07/2024 – il CTU segnalava all'Ill.mo G.I. problemi di deposito della pratica da parte dell'ausiliario sul portale dell'Ade dedicato, poichè la figura di ausiliario non era codificata quale avente titolo al deposito del frazionamento .Ravvisando oggettive difficoltà a bypassare la questione, la CTU presentava istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale poichè costretta a raccogliere le firme deli [REDACTED], di valore autorizzativo a procedere come richiesto dalla procedura telematica disposta dall'Ente preposto.

23/07/2024 – [REDACTED] raccoglievano prontamente l'invito, tramite I rispettivi legali, della CTU a presentarsi presso il proprio studio professionale. Nella medesima giornata, l'ausiliario del CTU provvedeva a depositare la pratica di frazionamento agli Uffici preposti.

2. FRAZIONAMENTO DEL MAPPAL 2151 FG. 4 COMUNE DI CADONEGHE

In data 23/07/2024 l'ausiliario del CTU provvedeva a depositare la pratica di frazionamento all'Ufficio Provinciale di Padova con Protocollo n. 2024/92432.



Ufficio provinciale di: PADOVA

Protocollo n:

Data :

Il frazionamento ha portato alla definizione di n.2 mappali rispettivamente identificati al fg.4 mappale 2610 e 2611.

**A) MAPPALE 2610**

Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2024

Dati identificativi: Comune di CADONEGHE (B345) (PD)

Foglio 4 Particella 2610

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 52,94

agrario Euro 34,13

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A19^a A4^b)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 6.608 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 23/07/2024 Pratica n. PD0092432 in atti dal 23/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3278621.23/07/2024 presentato il 23/07/2024 (n. 92432.1/2024)

BOZZA - R.G.7432/2022 - G.I. Dr.ssa I. CECCHETTO



Ufficio provinciale di: PADOVA

Protocollo n:

Data :

B) MAPPALE 2611

Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2024**Dati identificativi:** Comune di CADONEGHE (B345) (PD)

Foglio 4 Particella 2611

Classamento:**Redditi:** dominicale Euro 31,64

agrario Euro 20,39

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A19^a A4^b)Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2Superficie: **3.949 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 23/07/2024 Pratica n. PD0092432 in atti dal 23/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3278621.23/07/2024 presentato il 23/07/2024 (n. 92432.1/2024)

Considerato il fine del frazionamento del mappale 2151, considerato il progetto di massima integrativo e allegato agli atti del procedimento di RG 42/2019/EI, la divisione in natura dei mappali oggetto di stima nel sopra identificato procedimento porta a definire superfici equamente divise laddove si individuino come Lotto1 la somma dei mappali **471, 943 e 2611** di superficie pari a **6.609,00 MQ**, ed un **Lotto 2** definito dal solo mappale **2610** pari a **6.608,00 MQ**.

Si vuole precisare che la divisione catastale permette di definire solo frazionamenti che definiscono superfici "intere", prive cioè di misure decimali, da qui la differenza di 1MQ tra i due Lotti individuati.

La qualità delle particelle rimane seminativa di classe 2 come in origine al mappale 2151.

3. VALORE DI STIMA DEI LOTTI - Fg. 4 Mappale. 471 – 943 - 2611

Considerando il medesimo riferimento già assunto per la stima dei terreni, guardando ai **Valori secondo VAM 2024** validi per la Regione Agraria N.4 della "Pianura di Padova", si rinnova la stima del lotto individuato come somma dei mappali 471, 943 e 2611:



Ufficio provinciale di:

PADOVA Protocollo n:

Data :

Codice file PREGEO: 33.259.637

3 di 11

LOTTO 1

Foglio	Parti cella	Cat/Qualità	Classe	Superficie (ha)			Quotazione EUR/ha	Valore EUR
				ha	are	ca		
4	471	Semin/ arbor	3	0	10	0	€ 60.000,00	€ 6.000,00

4	943	Porz. AA - Semin	2	0	7	0	€ 60.000,00	€ 4.200,00
		Porz. AB - Semin/ arbor	2	0	9	60	€ 60.000,00	€ 5.760,00

4	2611	Seminativo	2	3	9	49	€ 60.000,00	€ 23.694,00
---	-------------	------------	---	---	---	----	-------------	-------------

VALORE DI STIMA € 39.654,00

Il valore di quotazione è frutto della media dei valori riscontrati dal documento VAM assegnato per i terreni "seminativi arborati" e "seminativi".

LOTTO 2

Foglio	Parti cella	Cat/Qualità	Classe	Superficie (ha)			Quotazione EUR/ha	Valore EUR
				ha	are	ca		
4	2610	Seminativo	2	6	6	08	€ 60.000,00	€ 39.648,00

VALORE DI STIMA € 39.648,00

4. CONCLUSIONI
a) VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 - Fg. 4 Mappali 471 – 943 – 2611

In base a quanto sopra esposto, considerando l'andamento attuale del mercato dei terreni agricoli, si ritiene che il valore di stima dei beni così frazionati, alla data del 23 luglio 2024 possa ragionevolmente essere valutato rispettivamente in complessivi

Euro € 39.654,00 - Fg. 4 Mappale 471 – 943 – 2611



Ufficio provinciale di: PADOVA

Protocollo n:

Data :

BOZZA - R.G.7432/2022 - G.I. Dr.ssa I. CECCHETTO

b) VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 - Fg. 4 Mappale 2610

In base a quanto sopra esposto, considerando l'andamento attuale del mercato dei terreni agricoli, si ritiene che il valore di stima dei beni così frazionati, alla data del 23 Luglio 2024 possa ragionevolmente essere valutato rispettivamente in complessivi

Euro € 39.648,00 - Fg. 4 Mappale 2610.

Il sottoscritto esperto, quale tecnico incaricato, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, dimette la presente Relazione.

Con osservanza.

Cadoneghe il 25/07/2024

Ing. Crivellari Roberta

Allegati

Allegato 01- Documentazione catastale

Allegato 02 – Valori VAM 2024

