

	<p style="text-align: center;">COMUNE DI ROVOLON PROVINCIA DI PADOVA PIAZZA G. MARCONI, 1 - C.A.P. 35030 ROVOLON (PD) - TEL. 049/9910017 INT. 7 N. 2 - TELEFAX 049/9910161 CODICE FISCALE 80009910284 - PARTITA IVA 01451510281 www.comune.rovolon.pd.it - mail rovolon@provincia.padova.it - pec rovolon.pd@cert.ip-veneto.net</p>
<p>SERVIZIO LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI</p>	

Protocollo generato da sistema

Rovolon (PD), li 20.03.2024

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DI STRADA VICINALE (RELIQUATO STRADALE) posto in area all'incrocio tra Strada provinciale S.P. 38 – Scapacchiò con strada vicinale laterale a via Ponte Valli (civ. 17-5)



<p>Adempimenti L. 241/90 Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net</p>	<p>Responsabile procedimento: Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)</p>	<p>Orario ricevimento: lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00</p>	<p>Responsabile provvedimento: Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento</p>
--	---	---	---

Il sottoscritto Geom. **Giuseppe Trevisan**, in qualità di Responsabile della funzione di Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Servizio SUAP, Servizio Commercio e del Servizio LL.PP. e Manutenzioni del Comune di Rovolon (PD) e di Responsabile Unico del Procedimento (RUP) per la procedura in oggetto, nominato a svolgere tale funzione ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, giusto Decreto del Sindaco n. 14 del 27.12.2023 redige la presente perizia di stima, allo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di una porzione di strada vicinale (di proprietà del Comune di Rovolon) - reliquato stradale, ubicata in località Via Ponte Valli nel Comune di Rovolon.

Tale relazione è stata elaborata tenendo conto sia dello stato dei luoghi, espletando i necessari rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

Ai fini della presente relazione sono stati effettuati dei sopralluoghi, documentati da adeguata relazione fotografica.

Presso l'ufficio competente per le funzioni "Patrimonio – Demanio" in capo al Servizio Lavori Pubblici – Manutenzioni di questo Comune è pervenuta richiesta (prot. 3607 del 07.05.2020) da parte di un soggetto privato, di una proposta di accordo pubblico – privato per il riordino dell'area di incrocio tra la S.P. 38 – Scapacchiò - Via Ponte Valli e la strada vicinale laterale a Via Ponte Valli (civ 17 -5) con la messa in sicurezza della fermata del trasporto pubblico, comprendente anche la richiesta di cessione in proprietà di circa 80 mq di parte marginale della strada vicinale, in prossimità dell'incrocio tra la stessa e la S.P. 38. Si tratta della proposta di acquisire un tratto della vecchia strada comunale denominata "strada vicinale" che è confinante con la proprietà del richiedente, in permuta con la realizzazione di alcune opere di sistemazione idraulica e viabilistica e parte attraverso l'acquisto.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 81 del 12.08.2020 aveva approvato l'atto di indirizzo per un accordo pubblico – privato per il riordino dell'area posta all'incrocio tra strada provinciale S.P. 38 con strada vicinale laterale a via ponte valli (civ 17-5) e la contestuale cessione della porzione di strada vicinale.

Nello stesso atto veniva dato indirizzo di:

- attivare un percorso di regolarizzazione giuridica di tali porzioni di aree stradali di fatto, al fine di consentire e garantire una corretta gestione delle stesse al pari degli altri sedimi stradali aperti all'uso pubblico e già di proprietà del Comune;
- di fornire da subito atto di indirizzo operativo al Responsabile del servizio interessato, affinché promuovesse ogni azione tecnica di informazione, verifica catastale delle aree interessate dalla proposta di accordo pubblico – privato presentata dal soggetto privato e di procedere all'acquisizione dei pareri degli Enti preposti, in particolare la Provincia di Padova per la viabilità e il Consorzio competente Adige Euganeo per la regimazione delle acque e parziale tombamento dello scolo consorziale;
- proseguire nella proposta di accordo pubblico – privato per il riordino dell'area di incrocio tra la S.P. 38 Via Ponte Valli e la strada vicinale laterale a Via Ponte Valli (civ 17 -5) presentata dal soggetto privato (prot. 3607 del 07.05.2020) con la messa in sicurezza della fermata del trasporto pubblico, comprendente anche la richiesta di cessione in proprietà di circa 80 mq di parte marginale della strada vicinale, in prossimità dell'incrocio tra la stessa e la S.P. 38;
- provvedere alla stima del bene oggetto di cessione e la successiva integrazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni, per l'anno 2020;
- di precisare che la competenza a disporre l'eventuale cessione delle aree oggetto di accordo pubblico – privato è in capo al Consiglio Comunale, al quale sarà sottoposto il procedimento una volta conclusa l'istruttoria tecnica comprensiva dei frazionamenti catastali, l'identificazione delle particelle oggetto di cessione nonché l'aggiornamento

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

del Piano delle Alienazioni;

- di dare atto che l'intervento riveste carattere di pubblica utilità e risulta indifferibile e urgente, in quanto necessita mettere in sicurezza l'area stradale attigua e salvaguardare la pubblica incolumità, ai sensi art. 12 del D.P.R. 327/2001 e ss. mm.e ii.;
- di ribadire, come esplicitato in premessa, che ai richiedenti - della proposta di accordo pubblico - privato compete l'onere anche economico per la redazione del frazionamento catastale dell'area da cedere, nonché l'eventuale completamento di tutti gli atti e verifiche ipotecari e catastali propedeutici a rendere possibile la cessione dell'area.

In data 16.09.2020 con prot. 7221, era stata trasmessa richiesta di parere preliminare agli Enti interessati (Parco regionale dei Colli Euganei, Provincia di Padova, Consorzio di Bonifica Adige Euganeo e Busitalia) in merito alla sistemazione dell'area.

Risultano pervenuti i seguenti pareri:

- Provvedimento O.S.A.P. - Provincia di Padova - nr. 2020/523552 del 22.10.2020;
- Parere positivo di BusItalia al riordino della fermata degli autobus (prot.7392 del 23.10.2020);
- Parere positivo del Consorzio di bonifica Adige - Euganeo (prot. 7939 del 09.10.2020);
- Parere favorevole del Parco Regionale dei Colli Euganei (prot. 9657 del 02.12.2020).

Occorre anche segnalare come la pandemia da Covid-19, con la proclamazione dello stato di emergenza con Delibera del Consiglio dei Ministri il 30.01.2020 e la sua cessazione in data 1 aprile 2022, abbia di fatto notevolmente rallentato le attività amministrative ordinarie e obbligato i Comuni ad attività amministrative di tipo straordinario, legate alla messa in esecuzione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Next generation EU, pubblicato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 5 maggio 2021.

In data 26.05.2021 (con comunicazione prot. 4367) veniva data delega al Geom. Cristiano Menaldo di procedere al frazionamento della porzione di strada vicinale interessata.

Detto frazionamento veniva trasmesso al Comune di Rovolon dallo stesso Geom. Cristiano Menaldo in data 06.08.2021 - prot. 6536, con cui veniva individuata l'area in oggetto, identificata al N.C.T. Comune di Rovolon, Foglio 13, Particella 829 di 78 mq.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 47 del 20.12.2023, esecutiva nelle forme di legge, nel Documento unico di programmazione semplificato (DUPS) 2024-2026, ha approvato il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024".

In tale Piano risulta inserita la particella di cui all'oggetto, individuata catastalmente al NCT, Foglio 13, Particella 829, con un valore stimato pari a € 7.800,00.

Si dava evidenza che (...) con delibera G.C. n. 81 del 12.08.2020 è stato approvato in via preliminare un accordo pubblico/privato, che qui si intende richiamato con tutti gli allegati, con il quale si è previsto il riordino dell'incrocio tra la strada provinciale n. 38 e la strada vicinale laterale Via Ponte Valli (civ. 17-5). Con il presente atto si approva anche la nuova destinazione urbanistica ivi prevista in esito alla realizzazione dell'intervento. Si prevede altresì una sostanziale permuta con tutti gli oneri relativi all'intervento di riordino, nonché le spese di trasferimento immobiliare, a carico del privato promotore. L'interesse pubblico è palesato dall'obiettivo di ricollocare in sicurezza la adiacente fermata del bus.

(...) In relazione ai valori di stima inseriti nel presente piano delle alienazioni si dà sin d'ora atto che in presenza di proposte formulate da soggetti privati per valori anche differenti, il Consiglio Comunale potrà comunque valutarle

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 - 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 - 13.30 mercoledì: 10.00 - 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

liberamente ai fini della loro cessione e/o permuta nell'ambito di operazioni connotate da interesse pubblico.(...)

Alla luce degli elaborati presentati e degli accertamenti effettuati, viene redatta la presente relazione con lo scopo di individuare il valore economico dei beni in oggetto e quindi determinare le condizioni della permuta e dell'alienazione.

PROPRIETÀ COMUNALE

1.1 Individuazione degli Immobili

Tipologia: Tratto di strada pubblica, inserita nel Piano delle Alienazioni allegato al Documento Unico di Programmazione (DUPS) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2023, distinta nel N.C.T. Comune di Rovolon, Sezione Unica, Foglio 13, Particella 829 di superficie pari a mq. 78 (tipo di frazionamento Prot. n. 2021/PD0079650 - Data approvazione 05.08.2021).

Ubicazione: Località Bastia – Comune di Rovolon (PD)

Accessi: S.P. 38 - Via Ponte Valli



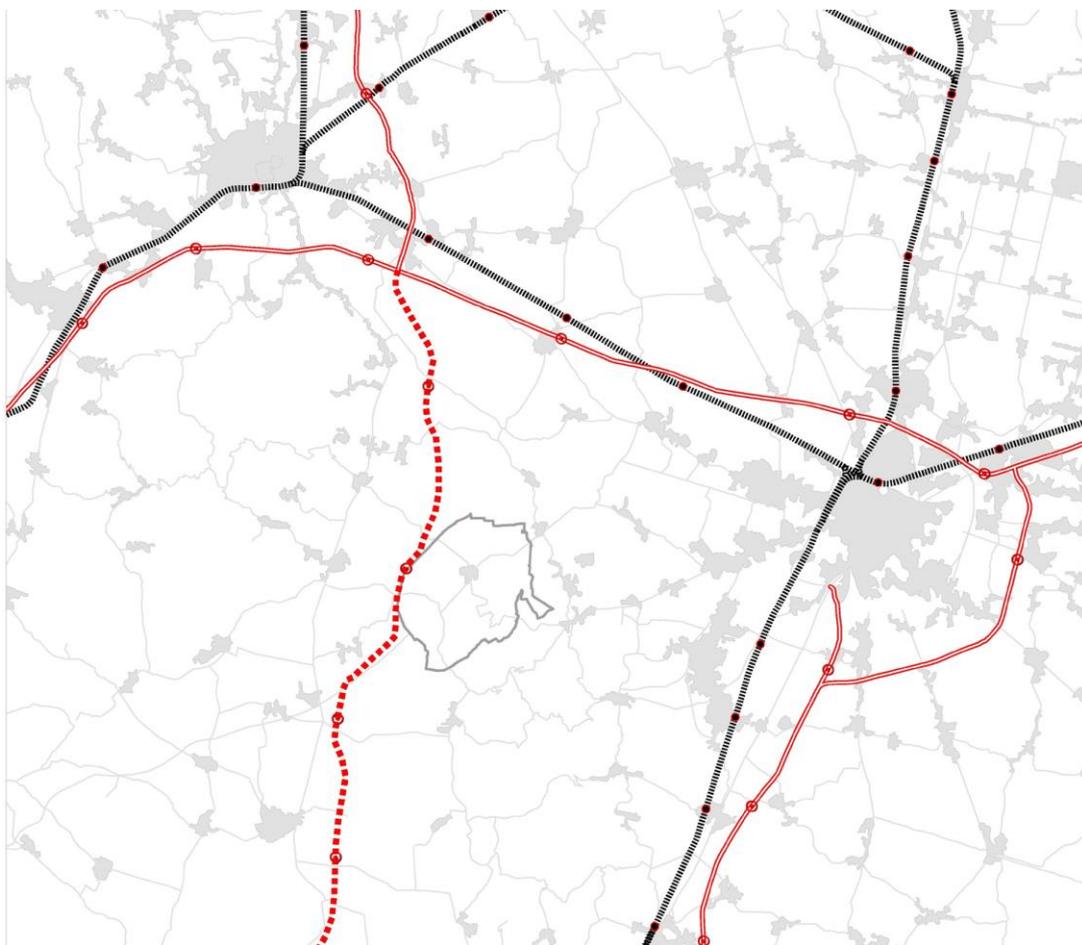
Ortofoto con individuazione incrocio tra S.P. 38 Scapacchiò e laterale Via Ponte Valli

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

PARTE PRIMA

1.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Rovolon si trova in Provincia di Padova, ed è situato ad ovest del capoluogo, ai confini con la provincia di Vicenza. Si tratta di un comune sparso, in quanto la sede municipale non si trova nell'omonimo borgo ma nella località di Bastia, sita nella parte pianeggiante del territorio. Il suo territorio comunale è inserito nella parte settentrionale e all'interno del Parco Naturale Regionale dei Colli Euganei, il quale è regolamentato, gestito e tutelato dal Piano Ambientale.



Principali infrastrutture di collegamento di scala sovracomunale

Rispetto alle principali infrastrutture di collegamento sovracomunale, il Comune di Rovolon si trova marginalmente a contatto con l'asse autostradale della Valdastico Sud.

Il territorio comunale si estende per 27,69 km² e con un numero di abitanti pari a 4.916 (dato al 31.12.2023). La densità è di 177,53 ab./km².

Il centro abitato di Rovolon si trova a 152 m s.l.m, adagiato sul versante settentrionale del Monte della Madonna, in una posizione sopraelevata. Bastia è la sede municipale del comune di Rovolon, sita a 19 m s.l.m. Si tratta del centro più importante del Comune dove, grazie alla sua posizione lungo la strada provinciale SP 38 Scapacchiò, si sono sviluppate le maggiori attività economiche sia agricole, che industriali/artigianali.

Ai piedi del Monte della Madonna, lungo la strada provinciale che porta a Este, sorge la frazione Carbonara.

Oltre alle due frazioni, vi sono altri agglomerati urbani di modesta dimensione: Lovolo (ai confini con la provincia di

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

Vicenza), San Pietro, Fornasetta, Pozzetto, Castelletto.

Il territorio comunale è interamente compreso all'interno del bacino del Brenta-Bacchiglione, come evidenziato anche dalla Tavola 1 "Carta dei corpi idrici e dei bacini idrografici" allegata al Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

L'economia del Comune è prevalentemente agricola, con coltivazioni di mais e cereali in pianura e vigneti e frutteti (ciliegi) in collina. Numerose sono le attività legate all'enogastronomia locale dei Colli Euganei (ristoranti, agriturismi, trattorie, enoteche). Particolarmente importante è la produzione di vini, tutti DOCG e DOC. Nel territorio comunale è presente anche il parco di Frassanelle, dove è presente un percorso da golf a 18 buche.

1.2 – Scopo della valutazione estimativa

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato del reliquato stradale in oggetto al fine della sua valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 del Decreto Legge 112/2008 e seguenti.

1.3 – Dati censuari relativi al bene immobile oggetto della presente perizia

L'area oggetto della presente stima è un tratto di "strada vicinale" di proprietà comunale, posta all'incrocio tra la strada provinciale S.P. 38 con la strada vicinale laterale a Via Ponte Valli (civ. 17-5). A seguito di frazionamento predisposto dal Geom. Cristiano Menaldo in data 30.07.2021, l'area in oggetto è identificata come esposto nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Padova - Territorio – Servizi Catastali)

Il relitto stradale in oggetto (frazionato in data 30.07.2021) come evidenziato nell'estratto di mappa catastale, risulta censito nel Comune di Rovolon, come segue:

N.C.T. – Comune di ROVOLON								
Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A. (€)
				ha	a	ca		
13	829		2	00000	00	78		
		Totale			00	78		

1.4 – Identificazione del bene, provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Il bene immobile oggetto di stima è una porzione di "reliquato stradale" della strada vicinale Via Ponte Valli, censita catastalmente al N.C.T. Comune di Rovolo, Sezione Unica, Foglio 13, Particella 829, con superficie pari a 78 mq, a forma triangolare.

La suddetta particella di terreno identificativa di un piccolo "reliquato stradale" di strada sterrata, è attualmente priva di pavimentazione, adatta al transito di carri o macchine agricole. Essa è ubicata in zona pianeggiante del territorio del Comune di Rovolon (PD) e precisamente in località Ponte Valli, raggiungibile dalla S.P.38, e confinante:

- a nord, con la strada vicinale Via Ponte Valli;
- a sud, sud -est con l'area identificata catastalmente al Foglio 13 Particella 499 (di proprietà del Sig. Gismondi Raoul). Le due particelle catastali sono attualmente delimitate da fioriere.
- a ovest con un piccolo tratto della S.P. 38;

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento



Estratto di mappa con evidenziata (in rosso) particella 829

A seguito del manifestato interesse all’acquisizione del relitto stradale da parte dei proprietari confinanti, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 81 del 12.08.2020, ha deliberato l’atto di indirizzo per la sottoscrizione dell’accordo pubblico privato per il riordino dell’area posta all’incrocio tra la S.P. n. 38 e la strada vicinale laterale a Via Ponte Valli (civ. 17 -5). Rilevata inoltre la mancata strumentalità all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, il bene è stato posto in alienazione.

L’accesso alla porzione di “reliquato stradale” è garantito direttamente dalla S.P. 38 (strada provinciale) a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli.

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio “Manutenzioni-Lavori Pubblici” c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

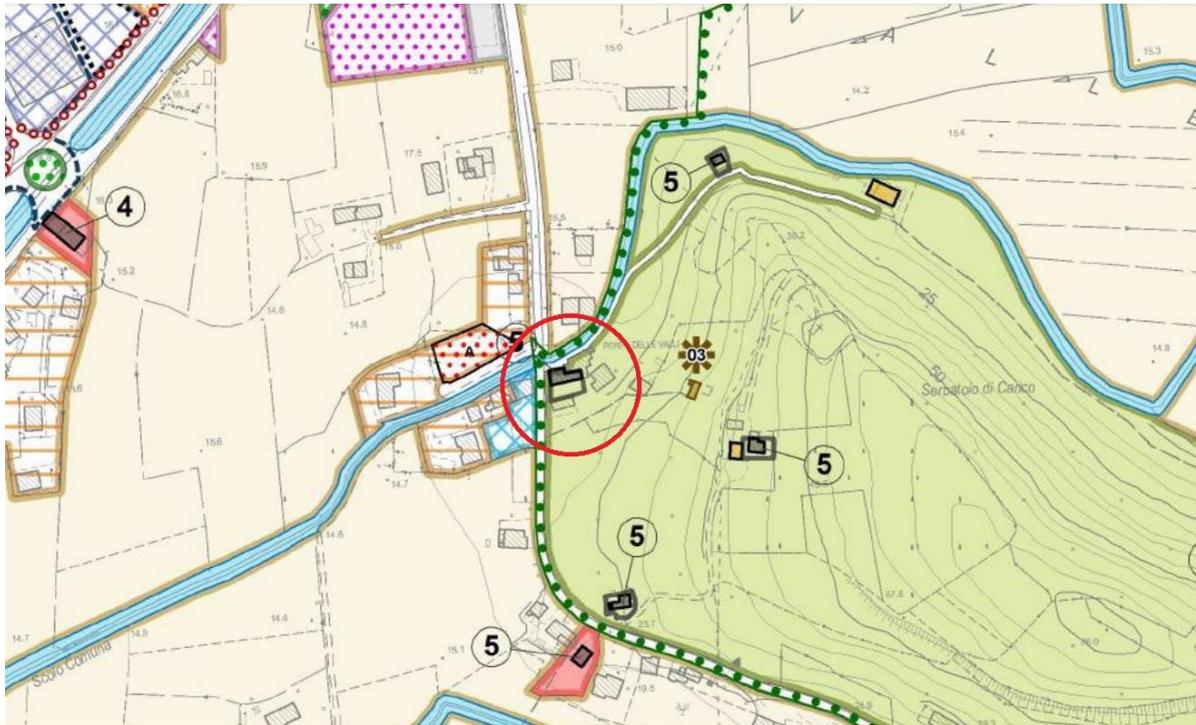
PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

1.5 – Destinazione Urbanistica – Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.)

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, ai fini dell’alienazione del bene, si è proceduto ad analizzare l’inquadramento urbanistico.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23.12.2020 è stata adottata la Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.). Utilizzando la **Tav. 1.2 – Elaborato 02 del PI 2020 – Zonizzazione intero territorio comunale SUD** – l’area in oggetto è individuata come Viabilità esistente ed è adiacente alla proprietà del Sig. Gismondi Raul, che ricade invece in Zona omogenea E2a – Protezione Agroforestale.



<p>----- Limite amministrativo Rovolon</p> <p>SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE</p> <p>Perimetro del Centro Storico Art. 5, 19</p> <p>Zona A1 - Centro storico Art. 19</p> <p>ZTD 02 - Jandi di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esteri al patrimonio del Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 29</p> <p>Zona B - Residuale di completamento Art. 21</p> <p>Zona C - Residuale di completamento Art. 22</p> <p>Zona C.1 - Residuale di completamento esterne ai centri urbani Art. 22</p> <p>Zona C2 - Residuale di espansione Art. 24</p> <p>----- Lotti edificabili Art. 21, 22, 23</p> <p>SISTEMA PRODUTTIVO, COMMERCIALE E TURISTICO</p> <p>Zona D1 - Industriali, artigianali, commercio all'ingrosso Art. 26</p> <p>Zona D2 - Commerciali, direzionali Art. 27</p> <p>Zona D3 - Strutture ricettive ed alberghiere Art. 28</p> <p>Zona D4 - Agrituristiche Art. 29</p> <p>----- Ambito soggetto a SIAAP Art. 31</p> <p>----- Attività produttive in zona impregiata Art. 30</p> <p>◆ da Conferma ampliata var 1993 (tab. 10 Piano Interventi)</p> <p>■ da Conferma ampliata var 2002 (attività entro il Parco Regionale Colli Euganei)</p> <p>▲ da Conferma ampliata var 2002</p> <p>○ da Conferma ampliata var 2002 (attività entro il Parco Regionale Colli Euganei)</p> <p>▲ da Traslazione</p> <p>SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE</p> <p>Zona E1 - Riserva Naturale Orientata Art. 34</p> <p>Zona E2a - Protezione Agroforestale Art. 35</p> <p>Zona E2b - Protezione Agricola Art. 36</p>	<p>Zona E2 - Agricolo produttiva Art. 37</p> <p>Zona E3 - Agricolo ad elevato trattamento fondario Art. 38</p> <p>Zona E2 speciale Art. 37</p> <p>Perimetro Parco Regionale dei Colli Euganei Art. 49</p> <p>SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI</p> <p>Zona Fa - Aree per l'istruzione Art. 43</p> <p>Zona Fb - Aree per attrezzature di interesse comune Art. 44</p> <p>Zona Fc - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport Art. 45</p> <p>Zona Fg - Ambito golf club Fossanelle Art. 47</p> <p>Zona Fe - Aree per parcheggi, piazza pubblica Art. 46</p> <p>Zona F-loc - Sincro di limitazioni Art. 44</p> <p>ATTUAZIONE DEL PIANO</p> <p>----- Obbligo strumento urbanistico attuativo Art. 5</p> <p>----- Ambito strumento attuativo convenzionato in corso Art. 5</p> <p>----- Ambito strumento attuativo convenzionato collettivo Art. 5</p> <p>----- Area di trasformazione Art. 15</p> <p>INTERVENTI RILIEVATO ESISTENTE</p> <p>----- Complesso ed edifici storici di interesse storico-architettonico-ambientale e grado di intervento Art. 19</p> <p>----- Altri edifici storici di interesse storico-architettonico-ambientale del Parco Ambientale Parco Regionale Colli Euganei Art. 15</p> <p>----- Complesso ed edifici storici di interesse storico-architettonico-ambientale e grado di intervento Art. 40</p> <p>----- Verde Privato Art. 39</p> <p>----- Edifici non funzionali alla conduzione del fondo Art. 41</p> <p>VIABILITA'</p> <p>----- Viabilità esistente Art. 48, 57</p> <p>----- Modifiche alla viabilità esistente e nuova viabilità prevista Art. 48, 57</p> <p>----- Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto Art. 48, 57</p>
--	--

Tav. 1.2 – Elaborato 02 del PI 2020 – Zonizzazione intero territorio comunale SUD

<p>Adempimenti L. 241/90</p> <p>Tel 049 9910017 int. 7 n. 3</p> <p>Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it rovolon.pd@cert.ip-veneto.net</p>	<p>Responsabile procedimento:</p> <p>Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)</p>	<p>Orario ricevimento:</p> <p>lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00</p>	<p>Responsabile provvedimento:</p> <p>Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento</p>
---	---	---	---

Come sopra riportato l'area oggetto di alienazione è inquadrata come "Viabilità esistente" (Artt. 48 e 57- N.T.A.) ed è interamente ricompresa nel "Perimetro del Parco Regionale dei Colli Euganei" (Art. 49 - N.T.A.)

A nord, la Strada vicinale è confinante con lo scolo consorziale di competenza del Consorzio di bonifica Adige - Euganeo; a sud è confinante con "Complessi ed edifici storici di interesse storico - architettonico - ambientale (Art. 10 - N.T.A.) e a est con la Zona omogenea E2a - Protezione Agroforestale (Art. 34 - N.T.A.).

Si rimanda alle seguenti norme di riferimento delle Norme tecniche

ART. 3 - ZTO E2.A ZONA DI PROTEZIONE AGROFORESTALE - STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

(...)

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti interne al Parco Regionale dei Colli Euganei di protezione agro - forestali, collinari e pedecollinari, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme con i segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepi ed alberature. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo ed alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro - forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

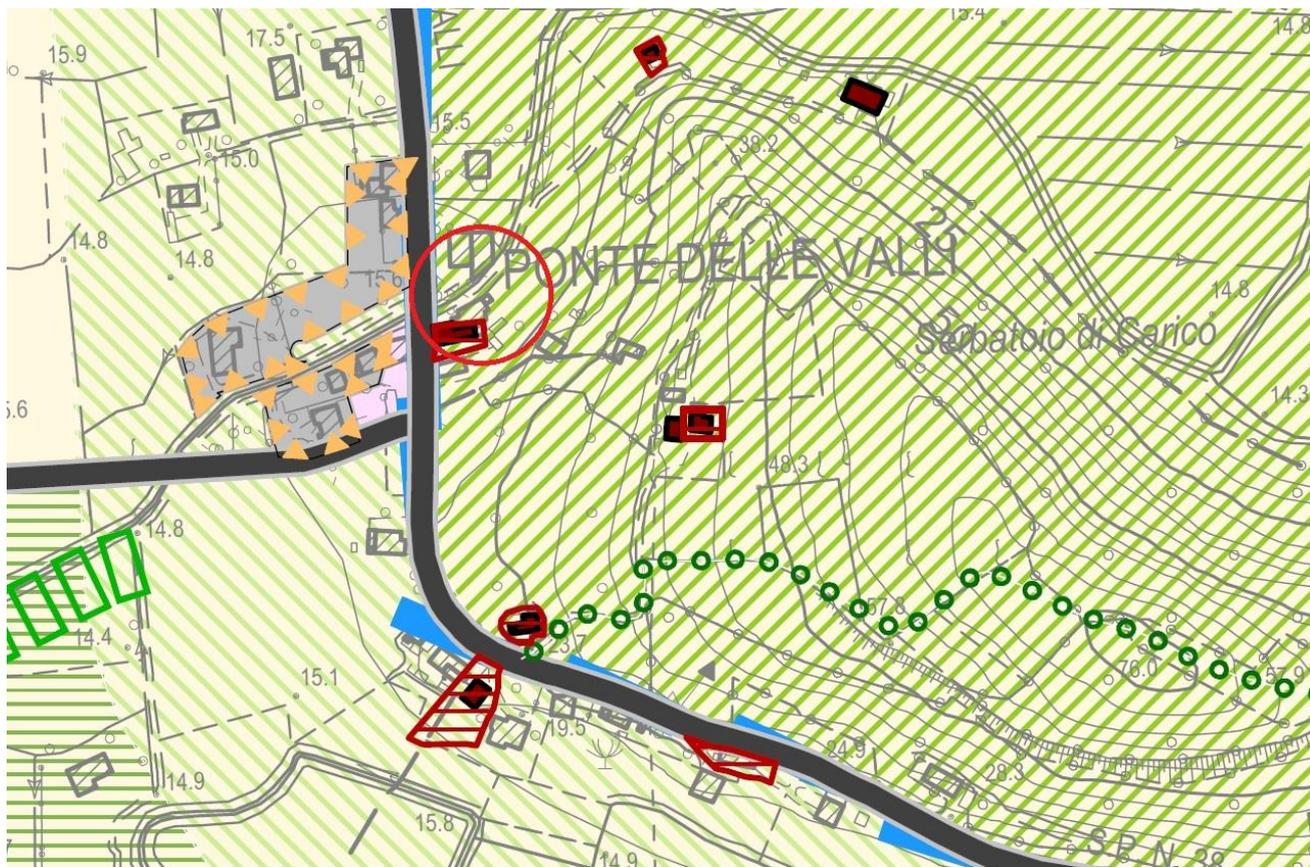
- residenze agricole per la conduzione del fondo;
- strutture agricolo-produttive (depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, silos, vasi vinari); allevamenti aziendali e a carattere familiare (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- le strutture ricettive extra alberghiere complementari di cui all'art. 27 della LR 11/2013;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- è ammissibile la realizzazione di attrezzature per il tempo libero, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, e simili, al servizio dei residenti e degli utenti dell'insediamento rurale. Non è consentita la realizzazione di più di una attrezzatura per ogni tipo (maneggi, piscine, piste da trotto, campi da tennis).

3. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Gli interventi propri sono di manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici.

4. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, sono consentiti gli usi a scopo turistico, ricreativo, sportivo, didattico, scientifico e culturale, purché tali attività non richiedano nuove costruzioni e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse, o la riconoscibilità del paesaggio. In particolare per gli edifici preesistenti non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammessi riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi dell'edificio e non comporti nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alternanti l'intorno. (.....)

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 - 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 - 13.30 mercoledì: 10.00 - 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

Nella **Tav. 4 – Elaborato 36 del P.A.T. – Carta della trasformabilità**, l'area in oggetto ricade in “Buffer Zone” (art. 47 N.T.O.), mentre ad ovest confina con la S.P. n. 38di Via Ponte Valli. A sud l'area è confinante con “Aree con edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale” (Art. 32 N.T.O.)



Tav. 4 – Elaborato 36 del P.A.T. – Carta della trasformabilità

Si rimanda alle Norme Tecniche per quanto previsto da

ART.47 – RETE ECOLOGICA E PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

ART. 48 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

ART. 49 – VINCOLO PAESAGGISTICO

Di interesse per la stima del terreno in oggetto è quanto previsto dal seguente articolo delle Norme Tecniche:

ART. 57 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- *Decreto Interministeriale 1aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”*
- *D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e s.m.i.*
- *DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”*
- *Legge regionale n. 23 del 23.10.2003 “Norme per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva di carburanti”*

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio “Manutenzioni-Lavori Pubblici” c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

- DGRV 497 del 18.02.2005 “Criteri per l’individuazione da parte dei comuni dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti nonché norme tecniche per i PRC per l’installazione di impianti di distribuzione di carburanti
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 07 Tav. 3.1 Tutele, Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 08 Tav. 3.2 Tutele, Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell’edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate a:
 - realizzazione di parcheggi;
 - realizzazione di nuove strade;
 - ampliamento di strade esistenti;
 - creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
 - realizzazione di barriere antirumore;
 - realizzazione di impianti di distribuzione carburante;
 - fermate mezzi pubblici;
 - fasce vegetali;
 - cartelli pubblicitari se compatibili con il contesto paesaggistico;

nel rispetto della normativa vigente e delle presenti NTO.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall’Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell’avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio “Manutenzioni-Lavori Pubblici” c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

PARTE TERZA

Presso l'ufficio competente per le funzioni "Patrimonio – demanio" in capo al Servizio Lavori Pubblici – Manutenzioni di questo Comune è pervenuta richiesta (prot. 3607 del 07.05.2020) da parte di un soggetto privato di una proposta di accordo pubblico – privato per il riordino dell'area di incrocio tra la S.P. 38 Via Ponte Valli e la strada vicinale laterale a Via Ponte Valli (civ 17 -5) con la messa in sicurezza della fermata del trasporto pubblico, comprendente anche la richiesta di cessione in proprietà di circa 80 mq di parte marginale della strada vicinale, in prossimità dell'incrocio tra la stessa e la S.P.38.

L'area oggetto della presente perizia di stima rientra nella definizione di "Fasce di rispetto stradale" di cui all'art. 57 delle NTA. L'alienazione dell'area al soggetto privato richiedente è vincolata, secondo quanto indicato dalla deliberazione della Giunta Comunale nr. 81 del 12.08.2021 alla sottoscrizione di convenzione urbanistica tra la ditta richiedente e il Comune di Rovolon, che stabilisca tempistiche e modalità di acquisizione, previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione compensative proposte dalla Ditta richiedente.

Tale convenzione urbanistica impegna la Ditta richiedente a realizzare le opere di urbanizzazione oltre a corrispondere, pro-quota, i relativi oneri.

La **convenzione urbanistica** obbliga la Ditta richiedente alle seguenti azioni:

- rimozione della segnaletica stradale e del guard-rail esistente;
- opere di scavo di sbancamento per la risagomatura del fondo del fossato esistente e della banchina stradale e della relativa pulizia dell'area;
- alla realizzazione di nuova condotta acque bianche mediante fornitura e posa di pozzetto da cm 150x150 e condotta in cls da cm 80/100 completa di prolunghe e chiusini;
- realizzazione di sottofondi in riciclato e misto stabilizzato e sistemazione area in materiale arido drenante;
- riposizionamento segnaletica stradale verticale, orizzontale e toponomastica.
- ricollocazione fermata autobus

La spesa onnicomprensiva per la realizzazione delle opere compensative da realizzarsi nell'area limitrofa all'area oggetto di cessione sarà quantificata attraverso un Quadro Economico e Computo Metrico Estimativo, elaborati sulla scorta del Prezzario regionale on-line vigente, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto.

Nell'accordo pubblico – privato presentato dalla Ditta Gismondi Raul, è evidenziata la disponibilità dello stesso (in cambio della cessione di area appartenente al demanio pubblico) di accollarsi anche le spese tecniche per la progettazione definitiva-esecutiva, direzione lavori e la redazione del piano di sicurezza, le spese tecniche per i frazionamenti e aggiornamenti catastali, le spese notarili per l'atto traslativo, tributi e spese di registrazione.

1.6 Procedimento di sdemanializzazione del relitto stradale, Criterio di stima e valutazione

Trattasi di valutare il più probabile valore di mercato di un relitto stradale, ricadenti nel demanio stradale, di fatto non funzionale alla sede stradale. Tale particella, posta all'incrocio tra la S.P. 38 - Scapacchiò e la stessa strada vicinale, non riveste alcun interesse per la collettività in quanto area marginale rispetto alla sede stradale da moltissimi anni.

Vista l'ormai consolidata situazione della strada vicinale e dell'area contermina in oggetto e la perdita di interesse pubblico, nonché l'inutilità della stessa particella per l'Ente pubblico, questa può essere ceduta previa sdemanializzazione della stessa.

Il procedimento di sdemanializzazione di un relitto stradale trova il suo avvio nell'art. 822 c.c. secondo il quale le strade

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

appartengono al demanio pubblico. Può accadere che una strada o parte di essa perda la sua originaria qualità di bene demaniale, allorché vengano meno la destinazione di essa all'uso pubblico e, per effetto, la sua pubblica funzione.

In questa ipotesi viene ammessa la sdemanializzazione della strada, il cui procedimento è disciplinato dagli art. 822, 824, 829 e 947 c.c. e dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 - Nuovo codice della strada.

In particolare, l'art. 829 c.c. stabilisce che "il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato deve essere dichiarato dall'autorità amministrativa".

Il procedimento di dismissione presuppone la declassificazione ai sensi dell'art.2, comma 9, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, il quale stabilisce che "quando le strade non corrispondono più all'uso e alle tipologie di collegamento previste sono declassificate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, secondo le rispettive competenze".

Il procedimento di declassificazione è disciplinato dal regolamento di esecuzione del Codice della Strada, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495.

Ai sensi dell'art. 3, comma 2 D.P.R. n. 495/1992, per il caso di strade statali, la declassificazione è disposta dal Ministro dei Lavori Pubblici, su proposta dell'A.N.A.S. o della regione interessata per territorio.

Per il caso di **strade non statali**, la declassificazione è disposta con decreto del Presidente della Regione, su proposta dei competenti organi regionali o delle provincie o dei comuni interessati per territorio (cfr. art. 3, comma 3, D.P.R. n. 495/1992).

In base alla vigente legislazione regionale, e segnatamente in base alla L.R. Veneto n. 11/2004, CONFERIMENTO DI FUNZIONI E COMPITI AMMINISTRATIVI ALLE AUTONOMIE LOCALI IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998, N. 112, l'art.94 commi 2 e 3 contiene delega da parte della Regione Veneto alle Provincie e ai Comuni per le funzioni relative alla classificazione e declassificazione amministrativa delle strade di rispettiva competenza.

La c.d. sdemanializzazione tacita, cioè il passaggio di beni del demanio pubblico al patrimonio pubblico in difetto di un formale atto di declassificazione non può desumersi "dalla pura e semplice circostanza che il bene non sia più adibito, anche da lungo tempo, all'uso pubblico ma è ravvisabile solo in presenza di atti e fatti che evidenzino in maniera del tutto inequivocabile la volontà della Pubblica Amministrazione di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino" (Cass. Sez. II. 3 maggio 1996, n. 4089 – Cass. Sez. II, 19 febbraio 2007, n. 3742).

Anche la giurisprudenza del Giudice Amministrativo è costante nell'affermare che "sia il disuso protratto nel tempo che l'inerzia della pubblica amministrazione nella cura della strada o nell'intervento volto a impedire l'occupazione o l'uso da parte di privati incompatibile con l'uso pubblico non sono sufficienti a dimostrare l'intervenuta tacita sdemanializzazione, che ricorre solo allorché, pur in assenza di un formale provvedimento di cessazione della demanialità, la volontà dell'Amministrazione risulti comunque da fatti concludenti e da circostanze inequivoche, incompatibili con la volontà di conservare il bene all'uso pubblico" (Cons. St. Sez. IV, 28 ottobre 2013, n. 5207 e giurisprudenza ivi richiamata).

E' stato ritenuto che configuri un atto univoco ed incompatibile con la volontà di conservare la destinazione di una strada ad uso pubblico il fatto che la sede stradale sia stata oggetto di atti di alienazione o di contratti di locazione di diritto privato (cfr. Cass. Sez. II, 3 giugno 2008, n. 14666).

1.7 Considerazioni sulla stima

Per la verifica del più probabile valore di mercato della particella sopra evidenziata, sono stati tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- della viabilità esistente;

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

- dell'indice e della destinazione d'uso nonché della classificazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente per quanto concerne gli aspetti viabilistici;
- dallo stato di fatto ormai consolidato nel tempo senza considerare la destinazione d'uso attuale;
- che la particella 829 è già stata frazionata e la superficie calcolata e utilizzata per la stima è stata desunta dal tracciamento effettuato.

1.8 Valore di stima

Questo tipo di immobili sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità dei beni che, pur essendo classificabili come "sedimi stradali" non suscettibili di altra destinazione, rivestono comunque un particolare interesse commerciale nel caso in cui l'acquisizione possa determinare un incremento dell'area di pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Nel caso in oggetto il relitto stradale oggetto di trasferimento andrebbe sicuramente ad incrementare l'area pertinenziale del fabbricato adiacente: occorre pertanto valutare attentamente la posizione in cui si trova, la morfologia dei luoghi e la potenziale valorizzazione dell'immobile adiacente.

In dipendenza di quanto sopra esposto, si ritiene di procedere alla valutazione dell'area derivante dal declassamento della strada comunale – assimilabile a resede del fabbricato esistente – in base alle disposizioni del DPR 138/98 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

Più in particolare, in base a quanto specificato dal DPR di cui sopra, l'incidenza dell'area scoperta nel calcolo della consistenza delle unità abitative è così determinata: *"(...) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite (...)*.

La superficie definita dalla lettera a) è così costituita: "...superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili. (...)".

Trattandosi di un immobile a uso abitativo già dotato di ampio resede, si ritiene di adottare un coefficiente relativo all'incidenza dell'area pari al 2% per tutta la superficie della particella di terreno derivante dalla declassificazione/sdemanializzazione del tratto di strada comunale in oggetto.

La superficie oggetto di stima si identifica quindi in un'area destinata parzialmente a zona di rispetto e di protezione all'accesso all'abitazione confinante.

L'area di interesse, per le sue dimensioni, risulta sufficiente come area a parcheggio. L'abitazione confinante, identificata al NCEU Fg.13 Particella 499 risulta accessibile mediante percorsi alternativi rispetto all'area oggetto della presente stima.

In questo contesto l'intera superficie di proprietà comunale si comporta come "area grigia" funzionalmente asservita all'abitazione confinante. L'area risulta priva di opere.

Ai soli fini della presente stima, di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 5% e un massimo del 20% dei valori di questi ultimi.

Da questa filiera si discostano solo i posti auto che, quando non contraddistinti da mercato e valutazione autonoma, possono comunque raggiungere valori addirittura superiori a quelli del cespite principale.

In questo specifico contesto la percentuale che si almeno preliminarmente si potrebbe ritenere applicabile risulta essere

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

quella del 15%.

Le influenze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano tale percentuale risultano essere essenzialmente le seguenti:

- collocazione dell'abitazione confinante (cespite principale) e potenzialità assoluta delle opere accessorie di proprietà comunale a seguito di frazionamento della proprietà;
- complessiva ridotta disponibilità di spazi ad uso privato nelle immediate vicinanze del tratto viario;
- ridotta dimensione dell'area di proprietà comunale ma idonea, nella superficie complessiva, ad ospitare auto di grandi dimensioni;
- insistenza a ridosso della particella oggetto di stima, di area di sosta a servizio della proprietà confinante ma di ridotte dimensioni;
- potenzialità dell'area oggetto di perizia ad uso parcheggio (non esistendo altri posti auto di proprietà) in quanto lo spazio può ospitare un'autovettura di medio-grandi dimensioni.

Tutto ciò premesso, dovendo valutare la complessiva superficie di proprietà comunale, si ritiene, alla luce delle precedenti considerazioni, di assegnare una percentuale di pertinenza **pari al 10%**.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno di:

- Agenzia delle Entrate – sito istituzionale - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- ISTAT – sito istituzionale;
- Ministero dell'Economia e Finanze (MEF) – sito istituzionale;
- Consulente Immobiliare – edizione Il Sole 24 Ore;
- Unioncamere – sito istituzionale;
- ANCE – sito ufficiale;
- Confedilizia – sito ufficiale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di terreno sulla quale è stata realizzata la variante stradale da cedere al Comune di Rovolon si ritiene di applicare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2021 – Provincia di Padova pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, al seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-veneto>

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

Da Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate, si è effettuata la consultazione (con riferimento al semestre 2-2023) per le seguenti fasce/zone:

1- Fascia/zona Centrale/SEDE MUNICIPALE – Loc. Bastia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: ROVOLON

Fascia/zona: Centrale/SEDE MUNICIPALE - LOC. BASTIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250	L	3,5	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L			
Box	NORMALE	520	620	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1300	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

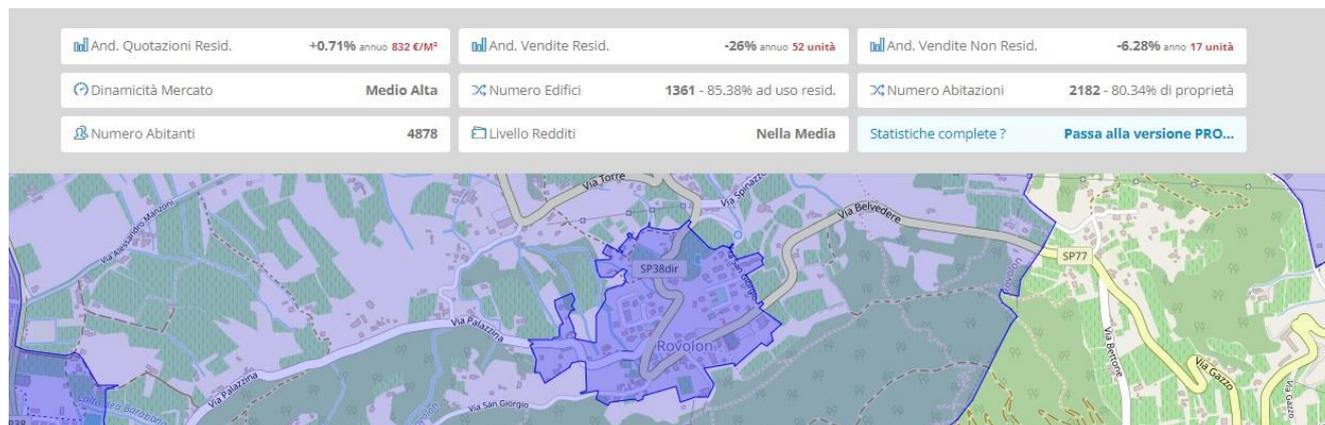
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Si evidenzia che, per la Zona: Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Rovolon (PD) le quotazioni immobiliari per edifici residenziali non sono disponibili.

Da Borsino Immobiliare del Comune di Rovolon, si ricavano i valori seguenti



Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

Zone Immobiliari



Ultime valutazioni eseguite			
VIA GIUSEPPE VERDI ZONA Località Carbonara	Abitazione	110 M ²	Vendita Euro 79.725
VIA ALBETTONIERA ZONA Zona Rurale	Abitazione signorile	363 M ²	Vendita Euro 176.754
VIA DANIELE MANIN ZONA Sede Municipale Loc. Bastia	Abitazione	164 M ²	Vendita Euro 171.650

dove il valore di massima frequenza delle abitazioni in zona risulta di € 1.116,00/mq.

In considerazione di quanto riportato nei due borsini immobiliari analizzati e richiamando le osservazioni precedentemente descritte, si ritiene di adottare quale valore congruo quello medio **€ 1.283,00/mq.**

Valore medio: **€ 1.283,00/mq**

Percentuale d'incidenza: **10%**

Superficie dell'area da rilievo e da frazionamento: **mq. 78**

Valore di stima dell'area oggetto di perizia: (mq. 78,00 x € 1.283,00/mq) x 15% = **€ 10.007,00**

Valore arrotondato: **€ 10.000,00**

A conclusione dell'incarico estimativo

Di regola per il metodo estimativo si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Si dà anche evidenza della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito del soggetto estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più plausibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto della valutazione.

In pratica la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come evidenziato, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari, sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è comunque quello di rendere minimi, se non trascurabili, tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento

di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari insegna che, nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Per quanto detto, la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Come già accennato, il percorso estimativo riportato nella presente stima si riferisce alla valutazione di un cespite fortemente condizionato. Il percorso estimativo risulta peraltro contraddistinto da un'elevata propensione marginale (ossia da un aumento del valore determinato da un incremento dei valori di compravendita disponibili).

In considerazione di quanto esaminato, discusso e verificato, si propone quale valore medio dell'intera particella in oggetto la cifra di

€ 10.000,00 (euro diecimila/00)

In ragione della tolleranza estimativa che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni particolari, estranee alle normali condizioni di mercato, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10% in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

Il ragionamento compiuto per giungere al valore di stima ritenuto congruo è la naturale conseguenza di una analisi più complessa che, per sinteticità di ragionamento, non è stato possibile inserire all'interno dell'elaborato.

Rovolon (PD), 20 marzo 2024.	
	Firma (firma da apporre in formato elettronico) Geom. Giuseppe Trevisan <i>Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del D.Lgs. n. 82/2005 (CAD) e s.m.i. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.</i>

Adempimenti L. 241/90	Responsabile procedimento:	Orario ricevimento:	Responsabile provvedimento:
Tel 049 9910017 int. 7 n. 3 Mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it pec: rovolon.pd@cert.ip-veneto.net	Geom. Giuseppe Trevisan Servizio "Manutenzioni-Lavori Pubblici" c/o Municipio Piazza G.Marconi, 1 – 35030 Rovolon (PD)	lunedì: 9.00 – 13.30 mercoledì: 10.00 – 13.00 (per privati) mercoledì: 15.00 - 18.00	Geom. Giuseppe Trevisan Riceve: su appuntamento