



PROGRAMMA DI ALIENAZIONI BENI IMMOBILI DISPONIBILI

## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Terreni in località Bresparola comune di Polesella (RO)

### Relazione di stima

Codice commessa: **C10.4.23**

Codice documento: C10\_Modello Stima.Docx

Data documento: 21.03.2023



**Tecnico valutatore:**

Ing. Luca Garlisi

UOC Servizi tecnici e patrimoniali

**IL DIRETTORE UOC servizi tecnici e Patrimoniali**

Ing. Renzo Mantovani



SOMMARIO

<b>1</b>	<b>OGGETTO</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VALIDITA'</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>3</b>
3.1	DATI GENERALI .....	3
3.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	4
3.3	FOTO AEREE .....	5
3.4	INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA .....	6
3.5	DATI CATASTALI E CONSISTENZA .....	7
3.6	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	7
3.7	VINCOLI E TUTELE .....	10
3.8	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	14
<b>4</b>	<b>STIMA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>15</b>
4.1	ANALISI DI MERCATO E STIMA .....	15
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>17</b>



## 1 OGGETTO

La presente relazione di stima si propone determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare denominato **“Terreni in località Bresparola”** nel comune di Polesella (RO), di proprietà dell’Azienda ULSS 5 Polesana, mediante procedimenti di stima sintetici-comparativi.

Considerato che trattasi di un bene con un valore quantificabile in un importo inferiore a 150.000 euro, ai sensi dell’art. 2 comma 1 punto a) dell’Allegato A) della DGRV 339/2016, la stima è condotta dal servizio tecnico dell’Ente, da dipendenti in possesso di idoneo titolo di studio.

Il bene è classificato bene non strumentale per l’Azienda ULSS 5 Polesana (DDG n. 1551 del 21.12.2022) ed è inserito nel cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili anni 2022-2024.

## 2 VALIDITA’

La presente stima ha validità 12 mesi dalla data di emissione.

## 3 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto di stima è situato nel comune di Polesella, in località Bresparola, tra via Bresparola e via Umberto Maddalena, ed è composto da terreni agricoli descritti nei successivi paragrafi.

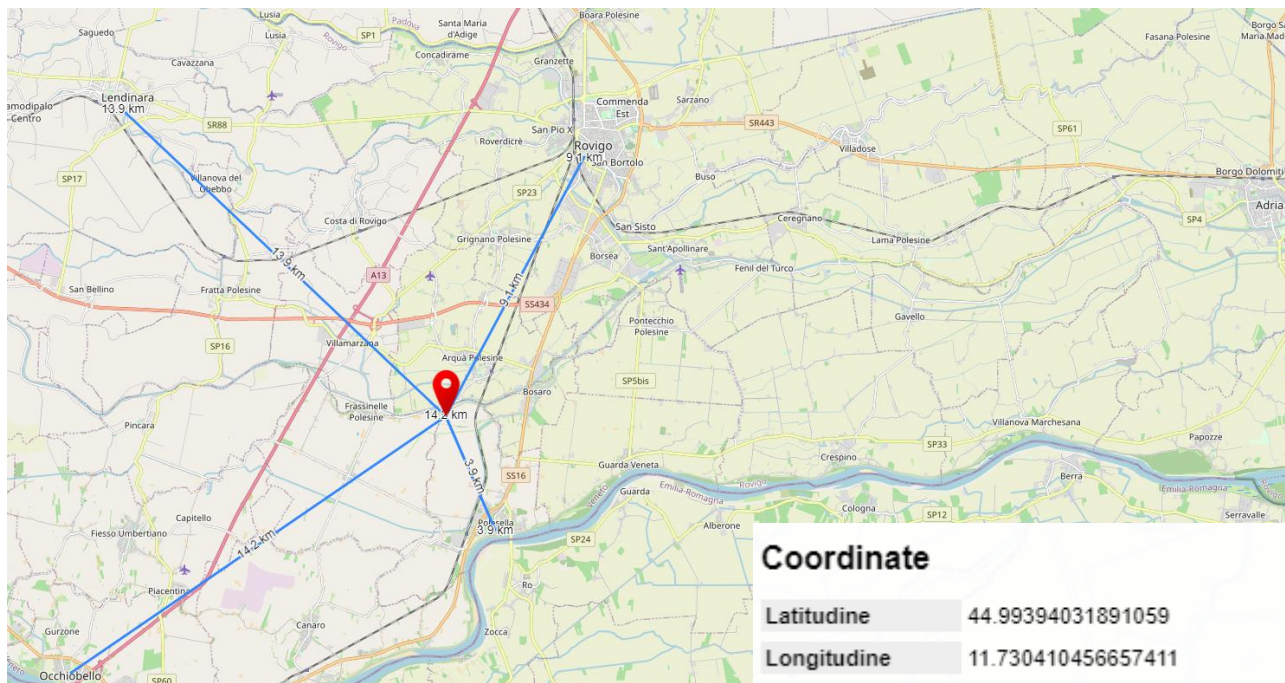
### 3.1 Dati generali

I dati generali sono come brevemente riassunti nel seguito:

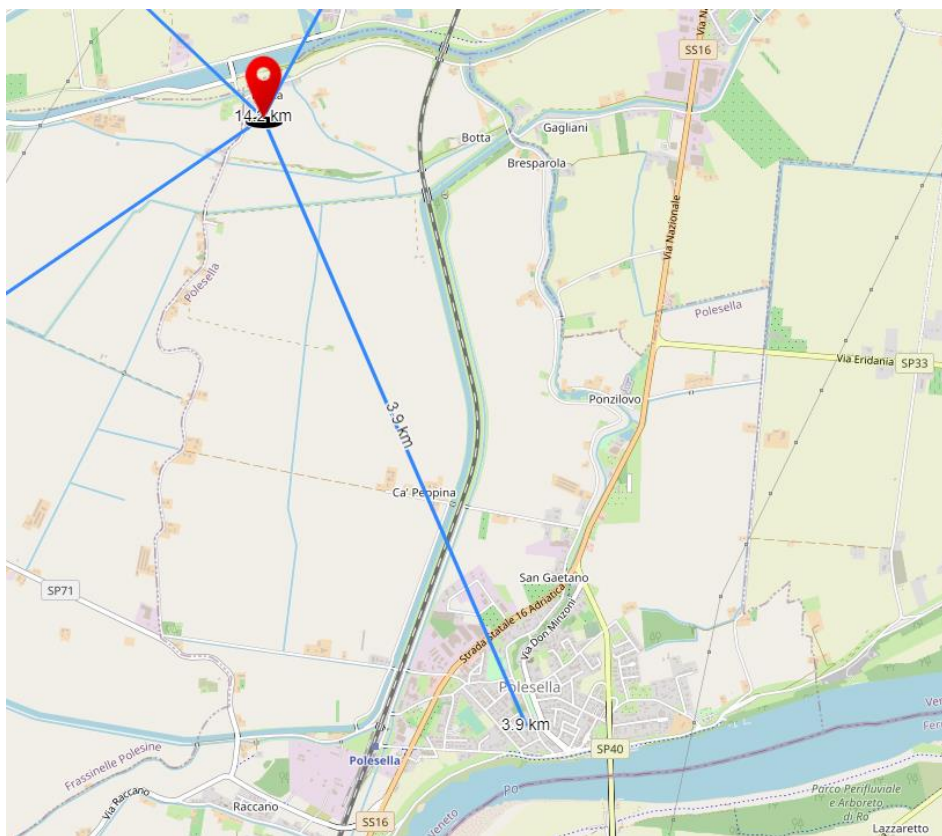
Comune	Polesella
Indirizzo	Località Bresparola via Bresparola - via Umberto Maddalena
Inquadramento urbanistico	ZTO E2 – Zona agricola di primaria importanza
Dati catastali	Catasto Terreni Foglio 1 Particelle 65, 72, 165, 200
Titolo	Piena proprietà
Proprietario	Azienda Aulss 5 – Polesana – viale Tre Martiri, 89 – 45100 Rovigo – C.F./P.IVA 01013470297
Superficie complessiva	Circa 24.023 mq



### 3.2 Inquadramento territoriale



Individuazione del bene nella provincia di Rovigo



Individuazione del bene rispetto al comune di Polesella



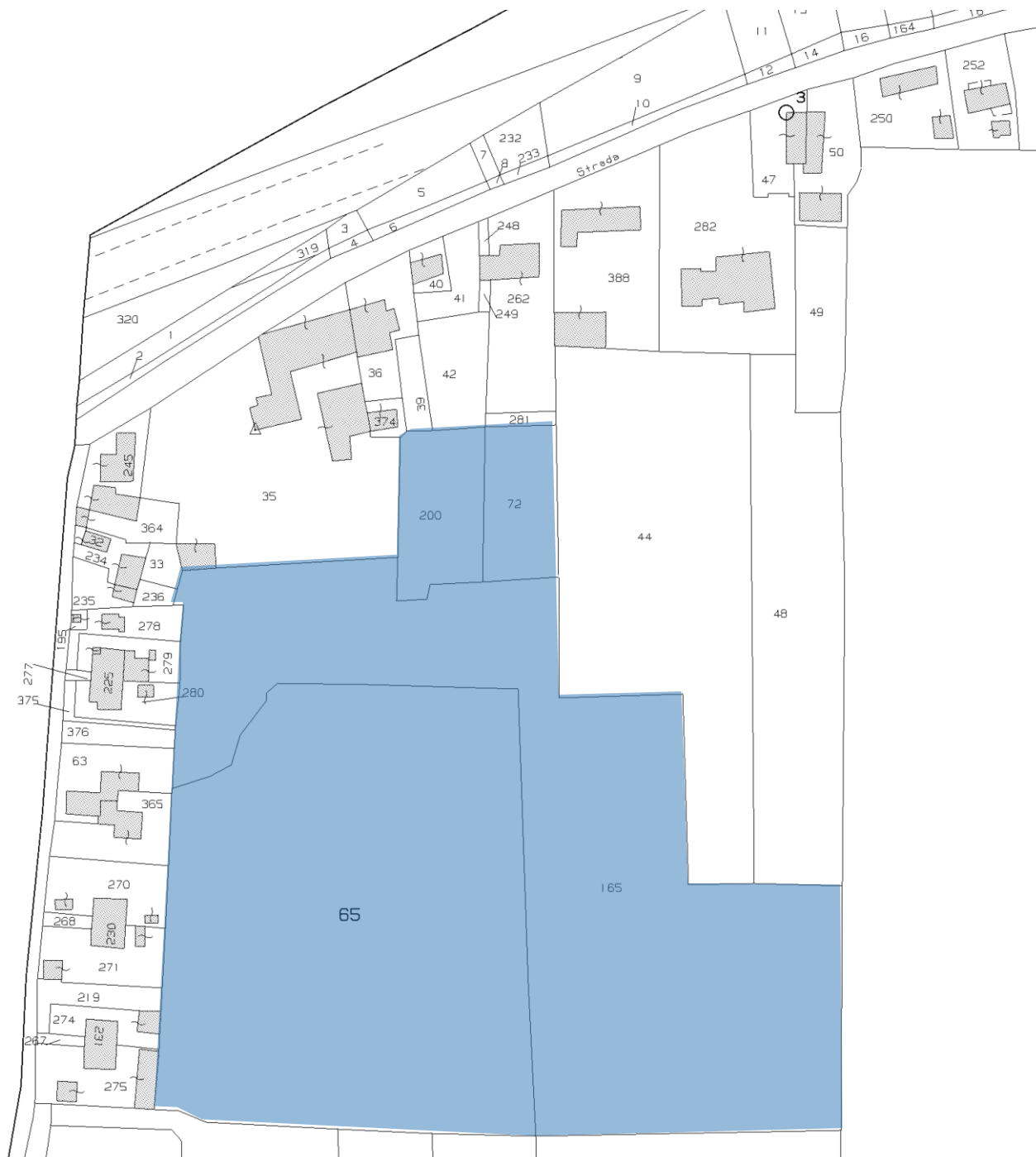
### 3.3 Foto aeree



Foto aerea della zona



### 3.4 Individuazione del bene oggetto di stima



Identificazione delle particelle oggetto della presente stima (Foglio 1 NCT)



### 3.5 Dati Catastali e consistenza

I beni oggetto di stima sono censiti al catasto terreni del comune di Polesella come segue:

codice Comune	Bene	Foglio	Mappale/particella	Superficie (mq)
G782	Terreno	1	200	950
G782	Terreno	1	72	800
G782	Terreno	1	65	10.979
G782	Terreno	1	165	11.294
<b>Totale</b>				<b>24.023</b>

### 3.6 Inquadramento urbanistico

La destinazione urbanistica dei beni, stabilita dal PRG, è E2 – Zona agricola di primaria importanza.

Si riporta di seguito un estratto delle Norme tecniche attuative del PRG:

#### Art. 27 - ZONA E – AGRICOLA

L'edificazione in zona agricola è regolamentata dalla Legge Regionale 5 Marzo 1985 n° 24 e dovrà avvenire nel rispetto delle norme previste per le singole sottozone (E1, E2, E3, E4, E5).

Si prescrivono le seguenti norme di carattere generale:

**Altezza massima:** ml. 8,50 ad eccezione di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;

**Distacco dagli edifici:** non può essere inferiore a ml. 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai ml. 5,00 ml. dal confine di proprietà è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'Art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra le pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati;



**Distacco dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

**Distacco dalle strade pubbliche:** quello conseguente all'applicazione dell'Art. 4 del D.M. 01/04/1968 n° 1404.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici costruiti nelle zone agricole devono uniformarsi alle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio, in osservanza a quanto disposto dall'Art. 10 della L.R. 05/03/1985 n° 24.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse funzioni diverse dalla residenza o dalle funzioni connesse con l'attività agricola solo nei casi specificatamente previsti dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'Art. 15 della L.R. 61/85 e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate Art. 15, comma 1° della L.R. 2710611985 n° 61) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono comunque essere realizzati gli standards minimi previsti dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 e della L.R. 2710611985 n° 61.

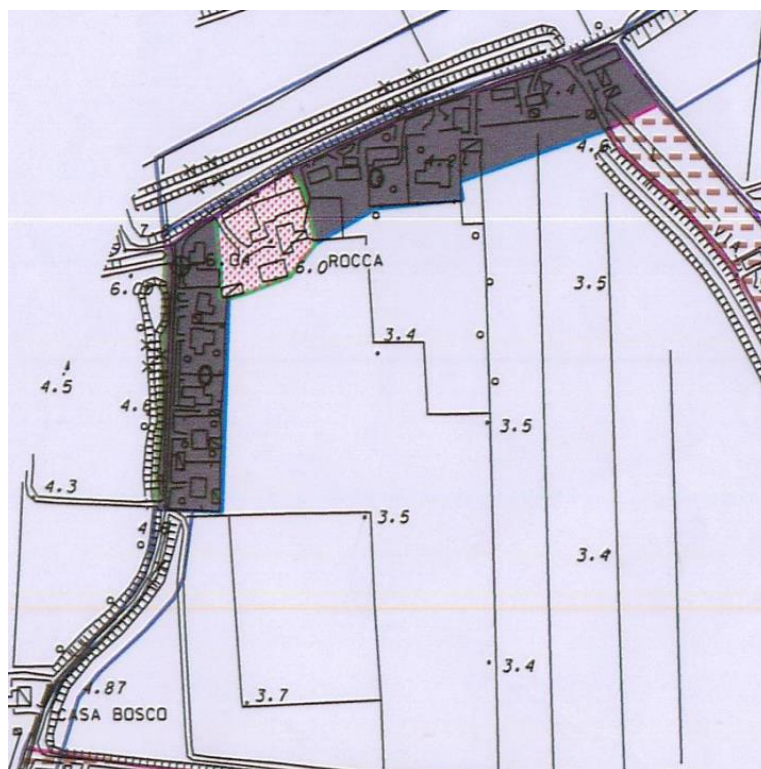
Per le singole sottozone agricole si prescrivono inoltre le seguenti norme:

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E2**

Tale zona è caratterizzata dalla particolare importanza assunta dalla produzione agricola.

In tale zona è consentita l'edificazione di nuovi edifici residenziali purchè sia dimostrato che nel fondo non esiste altra casa stabilmente abitata e non esiste la possibilità del recupero degli edifici esistenti a scopo residenziale e la costruzione sia realizzata in funzione della conduzione del fondo.

I parametri per l'edificazione sono quelli previsti dall'Art. 3 della L.R. 24/85.



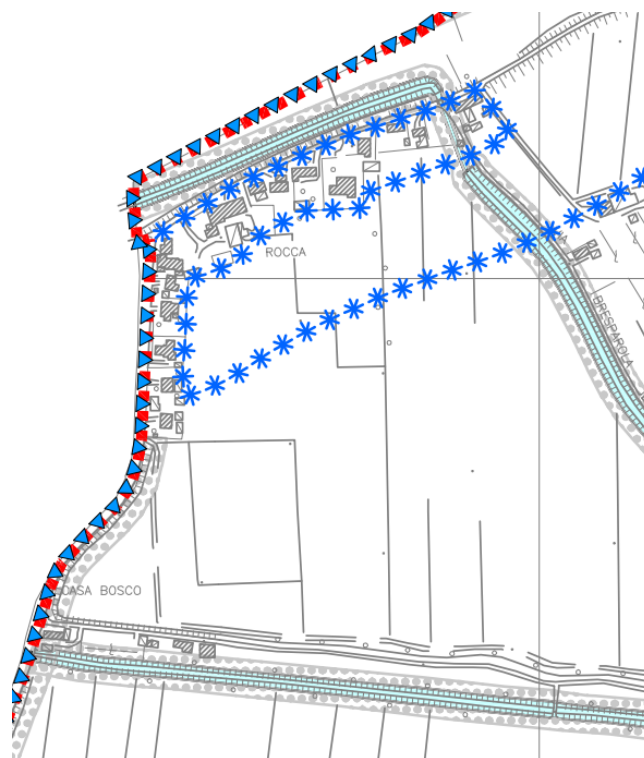
Estratto PRG – E2 Zona agricola di primaria importanza

	ZONA A -centro storico
	ZONA A1 -comparti e/o edifici di valore storico ambientale
	ZONA B0 -residenziale estensiva di completamento
	ZONA B1 -residenziale semiestensiva di completamento
	ZONA B2 -residenziale semiestensiva di completamento
	ZONA B3 -residenziale-commerciale di completamento
	ZONA B5 -speciale
	ZONA C1a -P.E.E.P approvato
	ZONA C1b -P.di L. residenziale approvato
	ZONA C2 -residenziale semiestensiva di progetto
	ZONA D1a -produttiva di completamento
	ZONA D1b -turistico alberghiera
	ZONA D1c -produttiva con piano attuativo approvato
	ZONA D1d -turistica-attracco fluviale
	ZONA D2a -produttiva ex zuccherificio con P.di R.approvato
	ZONA D2b -produttiva di progetto
	ZONA D2c -turistico sportiva
	ZONA E1 -agricola con produzione tipica o specializzata
	ZONA E2 -agricola di primaria importanza produttiva
	ZONA E3- agricola a elevato frazionamento fondiario
	ZONA F1 -aree per l'istruzione
	ZONA F2 -aree per attrezzature di interesse comune
	ZONA F3 -aree attrezzature a parco , gioco e sport
	ZONA F4 -aree di parcheggio
	Zona di ripristino ambientale
	Verde privato vincolato
	Fasce o zone di rispetto
	Zona ferroviaria
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Ambito di salvaguardia ambientale
	Ambito di intervento unitario
	Nuclei di edifici di cui all' Art.10 L.R.24/85
	Strada di progetto
	Attività produttive normate ai sensi della L.R. 11/87





Estratto PRG - Legenda



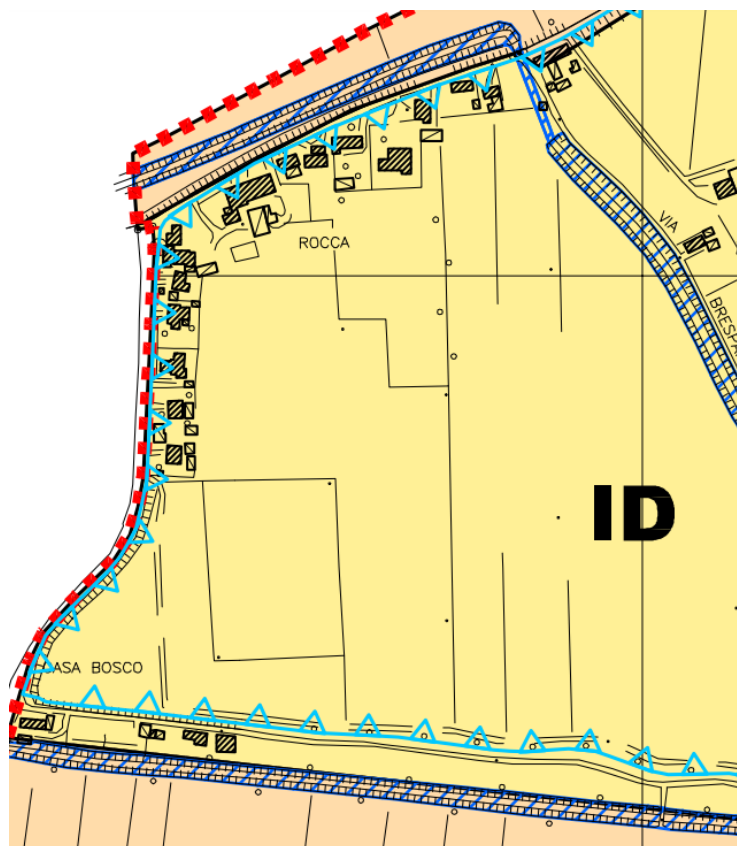
### 3.7 Vincoli e tutele











Estratto Carta dei Vincoli

	Confine comunale	
<b>Vincoli</b>		
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Territorio coperto da foreste e boschi	Art. 7.1
	Vincolo paesaggistico - Zone umide	Art. 7.2
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 7.3
	Vincolo archeologico	Art. 7.4
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Grado 4	Art. 7.5
<b>Rete Natura 2000</b>		
	Sito d'interesse comunitario - IT 3270017 Delta del Po: tratto terminale e delta veneto	Art. 7.6
<b>Pianificazione di livello superiore</b>		
	Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica	Art. 8
	Centri storici da PRG	Art. 8.1
	Centri storici da Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto	Art. 9
	Piano del Bacino interregionale Fissero - Tartaro - Canalbianco Pericolosità moderata	Art. 9.1
		Art. 9.2
		Art. 9.2
		Art. 9.3

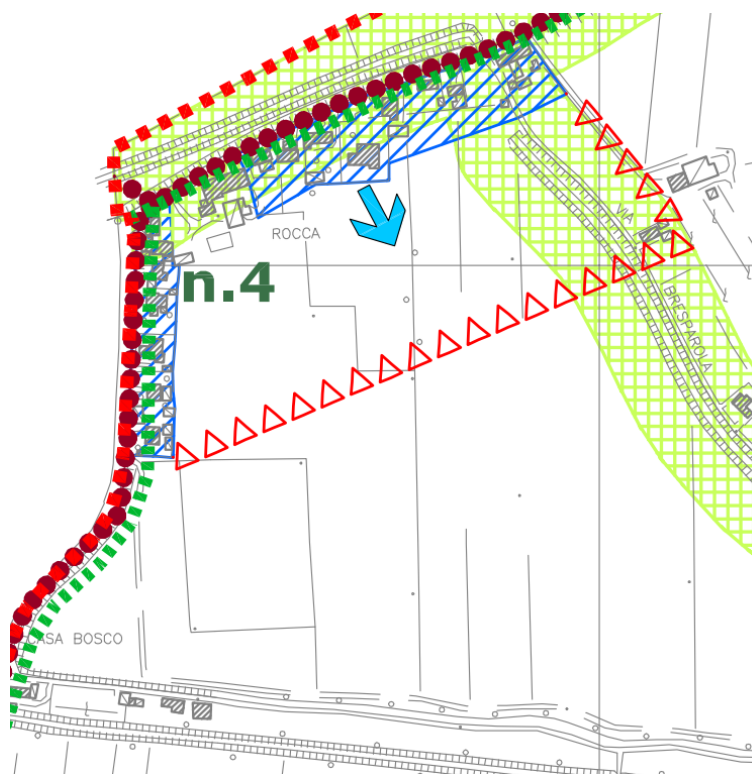
Estratto Legenda dei vincoli



Estratto carta delle fragilità

LEGENDA	N.T.A.
	Confine comunale
<b>Compatibilità geologica</b>	
	Area idonea <span style="float: right;">Art. 14.1</span>
	Area idonea a condizione <span style="float: right;">Art. 14.2</span>
	ID - Aree con falda superficiale e/o drenaggio difficoltoso e/o rischio idraulico
	PE - Aree con terreni prevalentemente impermeabili
	DE - Aree con morfologia depressa
	Area non idonea <span style="float: right;">Art. 14.3</span>
<b>Aree soggette a dissesto idrogeologico</b>	
	Area esondabile o a ristagno idrico <span style="float: right;">Art. 15.1</span>
<b>Altre componenti</b>	
	Corsi d'acqua e specchi lacuali <span style="float: right;">Art. 16.1</span>
	Area agricole strutturalmente deboli <span style="float: right;">Art. 16.2</span>
	Area agroambientalmente fragili <span style="float: right;">Art. 16.3</span>

Legenda carta delle fragilità



Estratto mappa delle trasformabilità

	Confine comunale	
<b>Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.</b>		
	Perimetro degli A.T.O.	Art. 21
<b>SISTEMA "A" - AMBIENTALE PAESAGGISTICO</b> ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico		
	ATO A.1 Ambito agricolo - ambientale - paesaggistico	Art. 22.1
<b>SISTEMA "R" - INSEDIATIVO RESIDENZIALE</b> ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo - residenziale		
	ATO R.1 - Capoluogo e frazione Raccano	Art. 23.1
<b>SISTEMA "P" - INSEDIATIVO E PRODUTTIVO</b> ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo e produttivo		
	ATO P.1. - Area produttiva del Capoluogo	Art. 24.1
<b>AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO ED AMBIENTALE-PAESAGGISTICO</b>		
	Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali	Art. 17.1
	Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive	Art. 17.1
	Edificazione diffusa	Art. 17.2
	Limiti fisici all'espansione	Art. 17.3
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 17.4

Legenda mappa delle trasformabilità



Con riferimento al D.Lgs. 42/2004, si riporta di seguito la dichiarazione di assenza di interesse storico artistico, relativa ai beni oggetto di stima, rilasciata dal Ministero dei beni culturali e le attività culturali in data 8 settembre 2008.



Ministero  
per i Beni e le Attività Culturali  
SECRETARIATO GENERALE  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO

Prot. 10955 Allegati

Venezia, 08 SET. 2008

All' Azienda ULSS 18  
Viale Tre Martiri n. 89  
45100 ROVIGO



AOO000 Area Organizzativa - Asl 018  
Tit. Cl. F.  
N. 0056749 16/09/2008  
CC: A: serv. tecnico

Risposta al servizio  
CC: A: serv. tecnico

Oggetto: POLESSELLA (Rovigo) - Località: Rocca - Complesso immobiliare ex sede centro studi SERT- Ubicazione: via Bresparola n. 2859 - Proprietà: Azienda ULSS 18 di Rovigo - Individuazione catastale: fg. 1, particella 35, sub. 5; particella 354, sub. 1: particelle 65, 72, 165, 200 - Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Comunicazione insussistenza.-

E.p.c. Alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza  
VERONA

Alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto  
Nucleo Operativo di Verona  
VERONA

Ad esito alla verifica di cui all'oggetto, richiesta con nota in data 10 aprile 2008, si comunica l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al citato del D.lgs 42/04, nel seguente immobile:

POLESSELLA (Rovigo) - Località: Rocca - Complesso immobiliare ex sede centro studi SERT- Ubicazione: via Bresparola n. 2859 - Proprietà: Azienda ULSS 18 di Rovigo - Individuazione catastale: fg. 1, particella 35, sub. 5; particella 354, sub. 1: particelle 65, 72, 165, 200 -

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

SF  
01/09/2008  
Polesella.RO.ex SERT.docx



Palazzo Reale-Piazza San Marco, 52/63 - 30124 VENEZIA  
Tel. +39 041 3420101 - Fax +39 0413420122 - e-mail dirregveneto@beniculturali.it



### 3.8 Documentazione fotografica



Foto da sud ovest



Foto accesso al bene



Foto aerea

## 4 STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima adottato di basa sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella formulazione di una scala di prezzi noti di beni analoghi od assimilabili ai beni oggetto di stima, e di determinarne un prezzo unitario parametrico (al mq).

### 4.1 Analisi di mercato e stima

L'indagine di mercato per la determinazione dei valori medi di zona è stata condotta considerando le seguenti fonti:

- Valori agricoli medi VAM della provincia di Rovigo anno 2019 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- Annunci di vendita anno 2023;



Ufficio del territorio di ROVIGO

Data: 26/11/2019  
Ora: 12.07.44

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 20/05/2019

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1 POLESINE OCCIDENTALE Comuni di: BADIA POLESINE, BAGNOLO DI PO, BERGANTINO, CALTO, CANARO, CANDA, CASTELGUGLIELMO, CASTELMASSA, CASTELNUOVO BARIANO, CENESELLI, FICAROLO, FIESSO UMBERTIANO, GAIBA, GIACCIANO C BARUCHELLA, LENDINARA, MELARA, OCCHIOBELLO, PINCARA, SALARA, SAN BELLINO, STIENTA, TRECENTA					REGIONE AGRARIA N°: 2 POLESINE CENTRALE Comuni di: ARQUA' POLESINE, BOSARO, CEREGNANO, COSTA DI ROVIGO, CRESPINO, FRASSINELLE POLESINE, FRATTA POLESINE, GAVELLO, GUARDA VENETA, LUSIA, PETTORAZZA GRIMANI, POLESILLA, PONTECCHIO POLESINE, ROVIGO, SAN MARTINO DI VENEZZE, VILLADOSE, VILLAMARZANA, VILLANOVA DEL GHEBBO, VILLANOVA MARCHESANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA	38900,00				37600,00			
FRUTTETO AD ALTA DENSITA	47400,00				47600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	16600,00				16700,00			
INCOLTO STERILE	13500,00				13600,00			
MACCHIA BOSCATI REGOLAMENTATA	37200,00				35800,00			
ORTO A PIENO CAMPO	38600,00				38100,00			
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	44500,00				44700,00			
PIOPPETO	29900,00				30100,00			
SEMINATIVO	37900,00				37000,00			
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20700,00				20700,00			
VIGNETO	37200,00				35800,00			

VAM - Estratto pubblicazione Agenzia delle Entrate anno 2019 (validi fino al 2022)



**Terreno in vendita in Bresparola**

Polesella [Vedi mappa](#)

**330.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

120.000 m<sup>2</sup> | Non edificabile

Annuncio vendita anno 2023 terreno limitrofo



**Terreno agricolo in Vendita**  
Polesella • Via San Gaetano

€ 52.000 | 17.000 m<sup>2</sup> superficie

**Descrizione**

**POSELLA**

Terreno agricolo di forma regolare di c.a. 1,7 ettari (17000mq) terreno con accesso dalla pubblica Via. Buona resa agronomica.

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-101142001 - 14/02/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terreno Agricolo
SUPERFICIE	17.000 m <sup>2</sup>
DISPONIBILITÀ	Libero
ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO	In strada sterrata
ALTRE CARATTERISTICHE	Seminativo

**Costi**

PREZZO	€ 52.000
--------	----------

Annuncio vendita anno 2023 terreno limitrofo

Con riferimento alle informazioni raccolte si ricavano i seguenti valori unitari:

- VAM medio anno 2019 --> 3,70 €/mq;
- Valore medio del mercato = 2,90 €/mq

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche del bene in termini di stato d'uso, ubicazione, accessibilità, irrigabilità, forma ed estensione delle superfici dei terreni in oggetto, si ritiene congruo assumere un valore unitario di stima pari a:

- **3,10 €/mq**

Corrispondenti a 24.023mq x 3,1€/mq = 74.471,30 € arrotondato € 75.000 per l'intero bene.

## 5 CONCLUSIONI

Sulla base delle informazioni raccolte, delle considerazioni e valutazioni condotte, del criterio di stima considerato, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente analisi sia pari a **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

I valori si intendono per i beni da alienare sul libero mercato, nelle condizioni attuali, con ogni relativa accessione o pertinenza, con eventuali servitù attive o passive, pesi e vincoli.