

STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI

DI FINOTELLI GEOM. ALESSANDRO

Consulente Tecnico del Tribunale di Rovigo iscritto col n. 543

Studi a Rovigo in Corso del Popolo n. 90- S. Elena (PD) in via Marconi n. 51/C -

Vò Euganeo (PD) in via Bagnara Bassa, 1124. Contatto telefonico 349/5708634

Mail: alessandro.finotelli@gmail.com. Partita i.v.a. 01015080292 - Codice Fisc. FNTLSN 2M19H620E

PERIZIA DI STIMA DI TERRENI AGRICOLI
SITI IN COMUNE DI GRANZE (Padova)

Il sottoscritto Geom. Finotelli Alessandro, libero professionista iscritto al Collegio di Rovigo con il numero 1266, nel maggio 2026 riceveva dai Curatori del Fallimento "Società Agricola Granze Biogas srl" rubricato al n. 40/2018 del Registro dei Fallimenti del Tribunale di Rovigo, incarico finalizzato alla valutazione del più probabile valore commerciale di terreni di natura agricola siti nel comune di Granze, provincia di Padova, accessibili direttamente dalla pubblica via Savellon, in zona estremamente periferica rispetto al centro municipale, dal quale distano circa Km 3, sui quali, su parte della superficie, sorge un impianto Biogas per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili, ad oggi in disuso.

ESTREMI CATASTALI ED INTESTAZIONI

I beni oggetto di valutazione risultano rappresentati sulla mappa cartografica in carico all'Agenzia delle Entrate e Territorio di Padova e nello specifico, sono individuati ed intestati come segue:

Catasto Terreni

Comune: Granze;

Censuario: -;

Foglio: 7;

- **mappale 58**, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 32, reddito dominicale €. 0,20, reddito agrario €. 0,16. Confini - Nord: mapp. 41 via Savellon - Est: mapp. 51 - Sud: mapp. 95 - Ovest: mapp. 69; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 69**, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 19, reddito dominicale €. 0,12, reddito agrario €. 0,09. Confini - Nord: mapp. 41 via Savellon - Est: mapp. 58 - Sud: mapp. 87 - Ovest: mapp. 92; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 83**, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.878, reddito dominicale €. 13,88, reddito agrario €. 10,67. Confini - Nord: mapp. 85 - Est: mapp. 86 - Sud: mapp. 86 - Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 85**, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.300, reddito dominicale €. 9,61, reddito agrario €. 7,39. Confini - Nord e Est: mapp 84 - Sud: mapp. 83 - Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.

- **mappale 87**, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.705, reddito dominicale €. 12,61, reddito agrario €. 9,69. Confini – Nord: mapp. 92 – Est e Sud: mapp. 97 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 92**, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 130, reddito dominicale €. 0,83, reddito agrario €. 0,64. Confini – Nord: mapp. 41 via Savellon – Est: mapp. 69 - Sud: mapp. 87 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 95**, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 522, reddito dominicale €. 3,86, reddito agrario €. 2,97. Confini – Nord: mapp. 58 – Est: mapp. 51 - Sud: mapp. 98 - Ovest: mapp. 97; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 97**, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 629, reddito dominicale €. 4,65, reddito agrario €. 3,57. Confini – Nord: mapp. 87 e 69 – Est: mapp. 95 - Sud: mapp. 98 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.

Intestazione

- **SOCIETA' AGRICOLA GRANZE BIOGAS S.R.L.**, con sede a Granze, c.f. 04323740284, proprietà per 1/1;

Catasto Terreni

Comune: Granze;

Censuario: -;

Foglio: 7;

- **mappale 94**, qualità Ente Urbano, superficie mq. 79, reddito dominicale €. 0, reddito agrario €. 0. Confini – Nord: mapp. 51 – Est, Sud e Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.
- **mappale 98**, qualità Ente Urbano, superficie mq. 24.194, reddito dominicale €. 0, reddito agrario €. 0. Confini – Nord: mapp. 97, 95, 51 e 94 – Est: mapp. 51, 85 e 83 – Sud e Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.

Trattasi delle aree urbane sulle quale sorgono gli edifici censiti all'Urbano con le seguenti identificazioni, intestate a Società Agricola Granze Biogas:

- mappale 94, categoria D/1, rendita €. 117,00 (cabina elettrica);
- mappele 98, categoria D/1, rendita €. 23.800,00 (plessso Biogas).

DESCRIZIONE DELL'INCARICO

L'incarico nel dettaglio, è relativo sostanzialmente alla valutazione economica dei beni solamente riferiti alla parte dei terreni e non al plesso soprastante e relativi impianti presenti, dell'area in proprietà Società Agricola Granze Biogas srl.

Pertanto, di fatto, è richiesta una mera valutazione immobiliare dei terreni agricoli su parte dei quali insistono manufatti edilizi, impiantistica tecnologica, murature, recinzioni, pavimentazioni.

I beni, in origine, risultavano in proprietà di [REDACTED]

Con atto a firma del Dr. Mele di Monselice del 30.01.1989 rep. 45569, registrato ad Este il 16.02.1989 al n. 274, i terreni sono stati trasferiti a [REDACTED]

Successivamente, per mezzo di rogito del Dr. G. Ponzi di Monselice, in data 29.12.2009 rep. 139966, i terreni sono passati all'attuale ditta intestataria Società Agricola Granze Biogas s.r.l. (che ha subito poi una modifica del riassetto organico con atto del Dr. Cafiero di Mondolfo, in data 01.12.2016 rep. 123832, registrato a Fano il 07.12.2016 al n. 7795).

La destinazione urbanistica dei terreni è classificata secondo il vigente Piano Regolatore di Granze come segue:

- mapp. 83-85 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- mapp. 58-69-87-92-95-97 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre essere assoggettate a Vincolo Paesaggistico dei Corsi d'Acqua di cui all'art. 142 punto 1 lett. C del D. Lgs 42/2004 cosiccome riportato nell'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- mapp. 94 e 98 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

COMUNE DI GRANZE Provincia di Padova		P.R.G. 2017	
Elaborato:	13	1	Scala:
			1:5000
PRG INTERO TERRITORIO COMUNALE			
Variante verde 2020 art. 7 L.R. n°4/2015			
Elaborato adeguato a: D.G.R. n. 2392 del 14/09/2001 Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. 61/85-variante 2003 Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. 61/85-variante 2004 Variante ai sensi dell'art. 50, comma 3, L.R. 61/85-variante 2005 D.G.R. n. 1302 del 25/05/2008 Variante ai sensi dell'art. 50, comma 9, L.R. 61/85-variante 2006 Piano delle alienazioni - D.C.C. n° 20/2014 Variante "verde" ai sensi art. 7 L.R. 4/2015 - D.C.C. n° 37/2016		Il sindaco: Responsabile area tecnica: Progetto: 	
		NOVEMBRE 2020	

VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine dell'assunzione di idonei valori unitari da utilizzare come parametri di base per il calcolo del più probabile valore commerciale dei terreni agricoli oggetto di valutazione, lo scrivente, ha ritenuto opportuna la determinazione degli stessi seguendo tre distinti percorsi, propedeutici al riscontro di una media ponderale sufficientemente attendibile da utilizzarsi come base unitaria.

Di seguito si espongono le tre distinte verifiche di valorizzazione unitaria assunte:

Primo parametro di valutazione – TABELLA VAM DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate emana annualmente per la provincia di Padova, una tabella di riferimento dei Valori Agricoli Medi (VAM) approvata dalla Commissione Provinciale Espropri ai sensi dell'art. 16 della Legge 865 del 22.10.1971 e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni, sulla base dei quali sono stati fissati dei valori unitari dei terreni agricoli, ai fini prevalentemente fiscali in attinenza ad operazioni espropriative, suddivisi per fascia agraria di territorio.

Nel caso di specie, i terreni di Granze, risultano catastalmente con destinazione agraria di seminativo (anche quelli che ad oggi risultano parzialmente occupati da

manufatti, e quindi con qualità di Ente Urbano, in origine erano classificati catastalmente con tale destinazione agraria), cioè terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere ed industriali.

Regione Agraria n° 5 - PIANURA FRA FRASSINE E ADIGE

Barbona, Boara Pisani, Santa Caterina d'Este (ex Carceri ed ex Vighizzolo d'Este), Casale di Scodosia, Castelbaldo, Este, Granze, **Borgo Veneto** (ex Megliadino S. Fidenzio, Saletto, Santa Margherita d'Adige) Megliadino S. Vitale, Masi, Merlara, Montagnana, Ospedaletto Euganeo, Piacenza d'Adige, Ponso, , Sant'Elena, Sant'Urbano, Solesino, Stanghella, Urbana, Vescovana,, Villa Estense.

In base al documento citato, la regione agraria che ricomprende il Territorio di Granze è la n. 5 (vedasi stralcio soprastante).

La tabella riportata di seguito, indica il valore ad ettaro in €. 50.000,00 per la r.a. 5 corrispondente dunque ad €. 5,00 a mq per la qualità a seminativo.

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE
Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di terreni compresi nelle regioni agrarie
della Provincia di Padova
(art. 16 - legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni e art. 41, 4° comma, D.P.R. 327/01 e s.m.)
VALEVOLI PER L'ANNO 2026

Tipo di coltura	Reg. Agr. n° 1 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 2 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 3 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 4 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 5 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 6 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 7 Val.Medi/Ha
Seminativo	€ 50.000,00	€ 60.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 51.500,00
Seminativo irriguo (4)	€ 54.000,00	€ 75.000,00 *	€ 61.000,00 *	€ 60.000,00	€ 57.000,00	€ 57.000,00 *	€ 57.000,00
Seminativo arborato	€ 50.000,00	€ 61.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Prato	€ 32.000,00	€ 47.000,00	€ 44.000,00	€ 43.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Prato irriguo		* € 83.000,00	€ 59.000,00	€ 58.000,00			
Pascolo	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto (2) (1)	€ 65.000,00	€ 70.000,00	€ 68.000,00	€ 72.000,00	€ 68.000,00	€ 66.000,00	€ 68.000,00
Vigneto (comprese piante) (1)	* € 71.000,00	€ 65.000,00	€ 65.000,00	€ 64.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00
Vigneto D.O.C. (comprese piante) (***) (1)	€ 94.500,00	***	***	€ 92.000,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00	***
Frutteto (comprese piante) (1) (2)	€ 64.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 65.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 61.000,00
Oliveto (comprese piante)	€ 75.000,00				€ 62.000,00	€ 62.000,00	
Castagneto (da palatura)	€ 20.500,00				€ 20.500,00	€ 20.500,00	
Bosco ceduo (comprese piante) (**)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Bosco misto (comprese piante)(**)	€ 15.500,00	€ 15.000,00		€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Incolto (area non più funzionale al servizio del fondo)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Vivaio (solo terreno) (1)	€ 66.000,00	€ 74.000,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
Pioppeto (3)	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00

Secondo parametro di valutazione – ASSUNZIONE DI ASKING PRICES RECENTI

Trattandosi di terreni agricoli, la comparazione con altri beni simili risulta impercorribile seguendo il metodo del MCA, in quanto, gli eventuali atti di compravendita assunti, non potrebbero fornire dati dettagliatamente specifici, in quanto trattasi di beni assoggettati a molteplici variabili di valorizzazione, quali ad esempio, la forma regolare o meno del lotto terriero, la presenza o meno di approvvigionamento idrico, l'ubicazione, la fruibilità, l'accesso e regresso al terreno,

l'orografia ecc. Pertanto, si opta per un tipo di valutazione comparativa sulla scorta dell'assunzione di "asking prices", cioè delle offerte in vendita dei siti immobiliari o agenzie immobiliari accreditate. Un apposito studio del 2017 dell'Università di Perugia, seguito anche dal Dott. Massimo Moncelli (esperto in docenza corsi norme UNI 11588), ha accertato che in media la discrasia tra la richiesta delle offerte in vendita ed il reale prezzo di vendita ammonta al 14%, certificato mediante un grafico statistico Gaussiano, con esclusione dei dati anomali (compravendite con prezzi vili oppure con lasso temporale tra offerta e vendita troppo ridotto che può dare adito ad un'inattendibilità del dato). In virtù di ciò appare propedeutico individuare il comparabile, definendo un bene appartenente allo stesso segmento di mercato; ne deriva l'importanza di un'accurata identificazione del particolare segmento di mercato. Il segmento di mercato dunque non risulta direttamente collegato alla vicinanza del comparabile al bene oggetto di valutazione, ma se ne indirizza l'individuazione alle similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche da paragonare al subject. In dipendenza dello scopo della stima, i criteri valutativi possono essere ricondotti al valore di mercato, di costo, di surrogazione, di trasformazione, complementare, di capitalizzazione, cauzionale (mortgage landing value), assicurabile, di mercato futuro, di vendita forzata, di realizzo, di locazione ecc. Nel caso specifico di valore di mercato, è doveroso sottolineare come tale dato di stima debba ritenersi scevro delle spese accessorio, imposte, onorari vari. In sunto pertanto ed applicando il concetto di comparazione al caso specifico da valutare, Il Dott. Moncelli, durante il corso per certificazione UNI 11588 del 23 febbraio 2018 svoltosi presso il Collegio dei Geometri di Rovigo, ha ribadito l'attendibilità degli asking prices a fronte della percentuale decurtativa da applicare tra domanda ed offerta, allo stremo di un qualsivoglia comparabile derivante da compravendita. Seguendo quanto appena riportato, sono stati individuati i seguenti "asking prices" relativi a terreni agricoli situati in comune di Granze o comuni finitimi, comunque con le medesime caratteristiche tipologiche, orografiche, di conformazione degli appezzamenti, di servizi e caratteristiche estrinseche globali.

a) terreno agricolo sito a Granze (annuncio Agenzia Immobiliare [REDACTED], codice annuncio [REDACTED]), prezzo di esposizione €. 30.000,00, superficie lotto mq. 7.000,00, abbattimento del 14% come da sopra precisato = €. 25.800,00 : mq. 7.000 = €/mq. 3,69;

b) terreno agricolo sito a Vescovana (annuncio [REDACTED], codice annuncio [REDACTED]), prezzo di esposizione €. 300.000,00, superficie lotto mq. 58.000, abbattimento del 14% come da sopra precisato = €. 258.000,00 : mq. 58.000 = €/mq. 4,45;

c) terreno agricolo sito a Solesino (annuncio [REDACTED], codice annuncio [REDACTED]), prezzo di esposizione €. 23.000,00, superficie lotto mq. 5.100, abbattimento del 14% come da sopra precisato = €.

19.780,00 : mq. 5.100 = €/mq. 3,87;

d) terreno agricolo sito a Solesino (annuncio [REDACTED], codice annuncio [REDACTED]), prezzo di esposizione €. 360.000,00, superficie lotto mq. 67.000, abbattimento del 14% come da sopra precisato = €. 309.600,00 : mq. 67.000 = €/mq. 4,62.

La media ponderale dei valori desunti dall'assunzione degli asking prices risulta essere di €. 4,16.

Terzo parametro di valutazione – PARZIALE POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Lo scrivente ha recentemente avuto un confronto con il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Granze, in relazione alla reale potenzialità edificatoria dei terreni sui quali insiste parzialmente impianto di biogas per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Quanto emerso conferma sostanzialmente i paletti imposti dalla destinazione urbanistica generale stabilita nel Piano degli Interventi, che è quella agricola.

In tali zone, è possibile l'edificazione in generale, relazionando la potenzialità costruttiva ai requisiti in possesso di chi (persona fisica o giuridica) richiede nello specifico l'intervento che prevede la realizzazione di cubatura.

Di fatti, la presenza dei manufatti riscontrati in loco, testimoniano tale percorribilità che si configura pertanto come una quantificazione economica che non può essere meramente legata alla valorizzazione del suolo, giacchè su tale supporto sussistono parametri che consentono una determinata edificazione.

Parimenti va considerato che, se colui che ha edificato quale titolare di diritti derivanti da attività agricola di qualsiasi natura, una determinata volumetria, alla rescissione dei titoli o perdita di requisiti non potrà fruire delle costruzioni per le attività specifiche, ma le stesse potranno rimanere in essere.

In summa dunque, non è possibile considerare tale tipologia di terreni alla stregua di ordinari terreni agricoli, ma, secondo la destinazione del Piano degli Interventi comunale, dovranno logicamente essere adeguati nella valorizzazione più consona.

Stante l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, i costi di costruzione, le opere che saranno imposte dal comune in sede di rilascio dei titoli edilizi, le spese tecniche, le spese amministrative, la superficie unitaria dei terreni non potrà essere considerata come "edificabile" in forma libera, ma potrà ragionevolmente essere aumentata di una percentuale variabile tra l'80 ed il 90% di quanto stimato (per comodità assunto nella media ponderale del 85%).

Si riporta nella tabella sottostante, il calcolo del valore di ogni singola particella, con il desunto prezzo unitario di €. 8,47/mq, quale media ponderale dei tre procedimenti sopra enunciati.

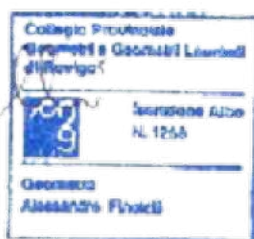
PARTICELLA	SUPERFICIE NOMINALE (mq.)	VALORIZZAZIONE UNITARIA (€/mq.)	VALORE TOTALE (€.)
58	32	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	271,04
69	19	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	160,93
83	1.878	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	15.906,66
85	1.300	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	11.011,00
87	1.705	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	14.441,35
92	130	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	1.101,10
95	522	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	4.421,34
97	629	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	5.327,63
94	79	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	669,13
98	24.194	8,47 [(5,00+4,16/2)] + 35%	204.923,18
Totale	30.488		258.233,36

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO

AD €. 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

In ottemperanza all'incarico ricevuto dalla committenza.

Rovigo, lì 19 Maggio 2026.

Geom. Alessandro Finotelli
(qualifica REV perito estimatore
a livello europeo n. 2022/33)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







