



RESIDENZA FACCIOLATI

Relazione di perizia estimativa per la vendita di porzione di terreno dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio



Indirizzo	Via FACCIOLATI, 96 Padova
Proprietà	ESU di Padova



A seguito della proposta di acquisto di porzione di terreno, prot. 160 del 12/01/2023, confinante con la proprietà del sig. Giorgio Silvestrin, in via Bassani 1 a Padova e la residenza Facciolati sita in via Facciolati 96, di proprietà dell'Esu di Padova.

La presente relazione viene redatta al fine di stabilire il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di terreno in oggetto.

Ai fini valutativi si fa riferimento alla seguente documentazione:

- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Fotografie acquisite durante sopralluogo;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate.

Ubicazione dell'immobile e caratteristiche della zona

Il terreno in oggetto si trova nel comune di Padova, in zona semicentrale nella zona “Madonna Pellegrina, S. Rita, Nazareth e Sant’Osvaldo, codice di zona C5, con destinazione residenziale.

Descrizione dei beni catastali.

Le unità di cui alla presente, risultano insistenti su terreno censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Padova.

(N.C.T.R.) - foglio 155 - mapp. 202

e risulta censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Padova

(N.C.E.U.) – foglio 155 - mapp. 202 sub da 3 a 23.

Descrizione generale

Trattasi di un appezzamento di terreno mantenuta a verde, largo 0,90 mt e lungo 23 mt per una superficie totale di mq. 20, posto rispetto al piano di calpestio del terreno di pertinenza della residenza ad una quota superiore ed a pari livello con la quota di terreno del proponente, quindi difficilmente accessibile e fruibile, come si evince dalla foto allegate.

Attualmente detta striscia di terreno risulta inutilizzata per l'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ESU, tanto meno non compromette l'utilizzo del residuo terreno mantenuto a verde.

Valutazione dei beni - Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima.

Per il calcolo della superficie commerciale di un immobile, non tutte le sue parti prese in considerazione hanno lo stesso valore.

Nel concreto, questo significa che **alcune misure vengono tenute in considerazione al 100%**, mentre **altre vengono ponderate**, ovvero considerate in maniera proporzionale all'importanza di quei determinati elementi nel complesso dell'ampiezza dell'abitazione.

Pertanto, per le **superfici scoperte**, la percentuale utilizzata nelle attuali compravendite di beni analoghi è pari a 15% del valore di mercato.



La determinazione del valore del bene sarà eseguita prendendo come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che si allega, anno 2022 - 1° semestre, per il quartiere di riferimento (Santo Osvaldo/Santa Rita), Tipologia di immobile A/3 "abitazioni di tipo economico": Valore mercato €/mq 1.300,00 min – 1.600,00 max.

Si ottiene conseguentemente che il più presumibile valore commerciale di pertinenze/aree scoperte dell'immobile, come risulta è pari:

$$V = \text{€/mq } 1600 \times 15\% = 240 \text{ €/mq} \times 20,07 \text{ mq} = 4.816,80$$

Conclusioni

Viste le risultanze delle analisi effettuate. Si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto di stima è di **€ 4.800,00**.

Padova, 23 febbraio 2023.

Ufficio Tecnico

Arch. Frank Vella

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art.21 del D.Lgs n.82/2005 e s.m.i.)

Allegati n.2:

- Foto stato di fatto
- Banca dati Agenzia Entrate



RILIEVO FOTOGRAFICO

