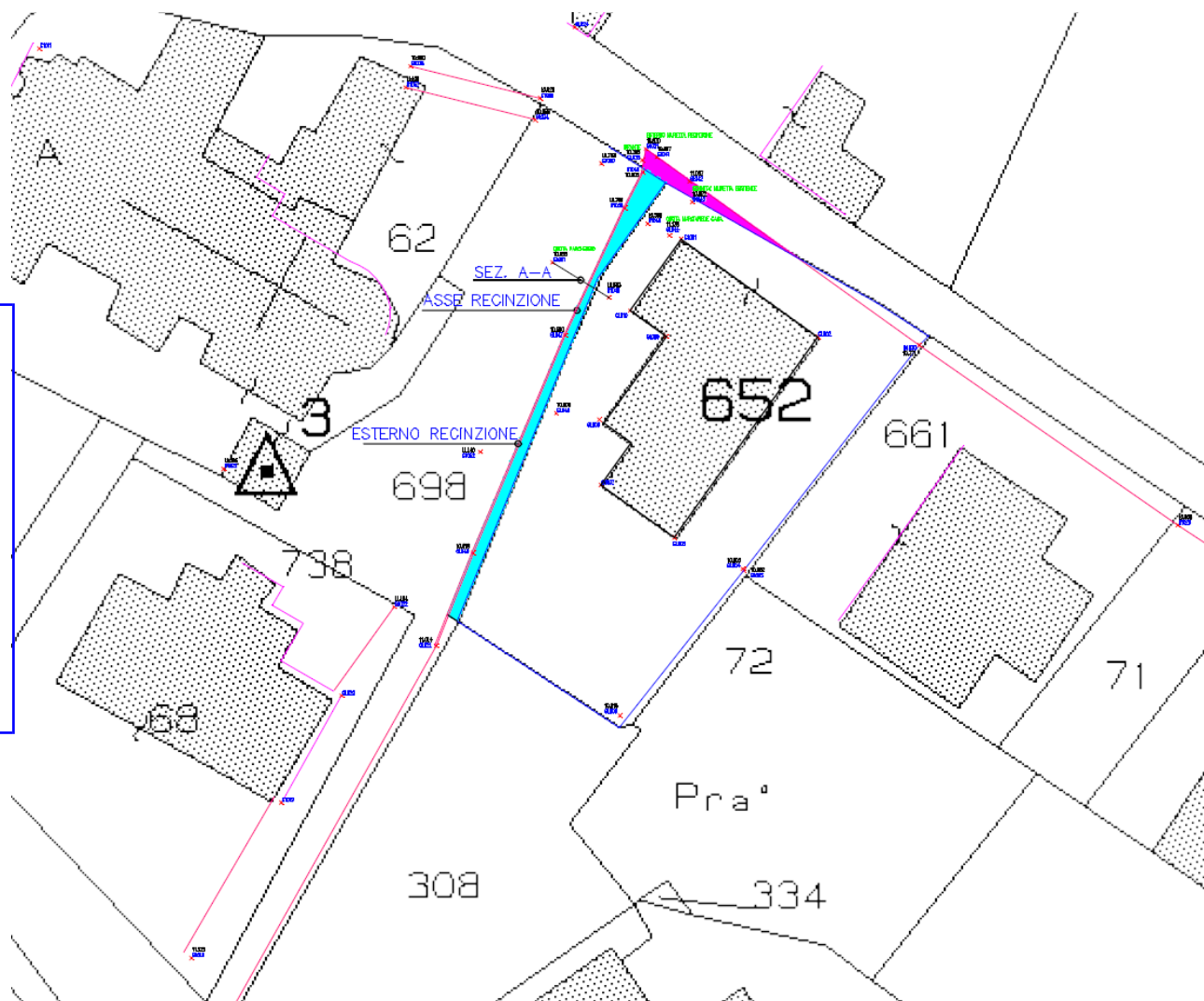


# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA PERIZIA DI STIMA

Bene in ESTE  
Provincia di Padova  
Porzione di terreno e relitto stradale Via Fuoghi  
LOTTO UNICO



COMUNE DI ESTE  
Protocollo Centrale  
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO  
Protocollo N.0006531 del 13/02/2025

A cura di:  
Comune di Este - Area IV°  
Ufficio Patrimonio  
Febbraio 2025

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile costituito da porzioni terreno marginali ad area di parcheggio e relitto stradale di Via Fuoghi, non utilizzabile per allargamento stradale in considerazione a presenza di estintore e allineamento con recinzioni esistenti e altri manufatti.

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Terreni di Padova, comune di Este:

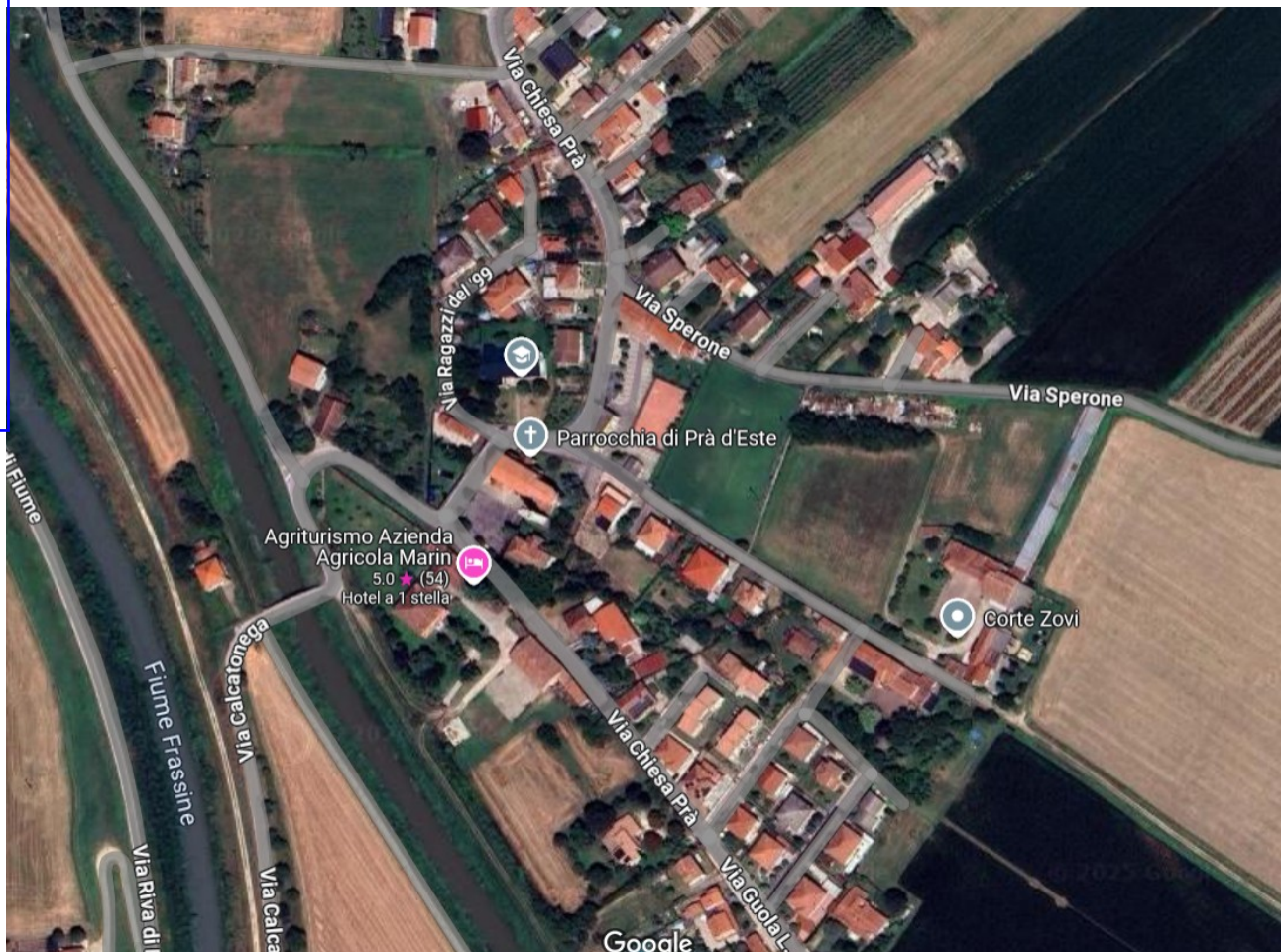
- Foglio 28 – porzione di particella 698 per mq. 36.
- relitto stradale Via Fuoghi per mq. 10.

Le unità immobiliari sono catastalmente da individuare mediante frazionamento conformemente al rilievo allegato e pertanto, non è possibile dichiarare la conformità catastale.

## DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito nella periferia Sud del Comune di Este, nella frazione di Prà

Nella frazione sono principalmente presenti villette mono e bifamiliari, con altezza massima di due piani fuori terra, con i servizi relativi: Scuola materna, centro parrocchiale.





## PROPRIETÀ

L'immobile risulta di proprietà del  
COMUNE DI ESTE - CODICE FISCALE 00647320282

DIRITTI E ONERI REALI Proprietà per 1/1

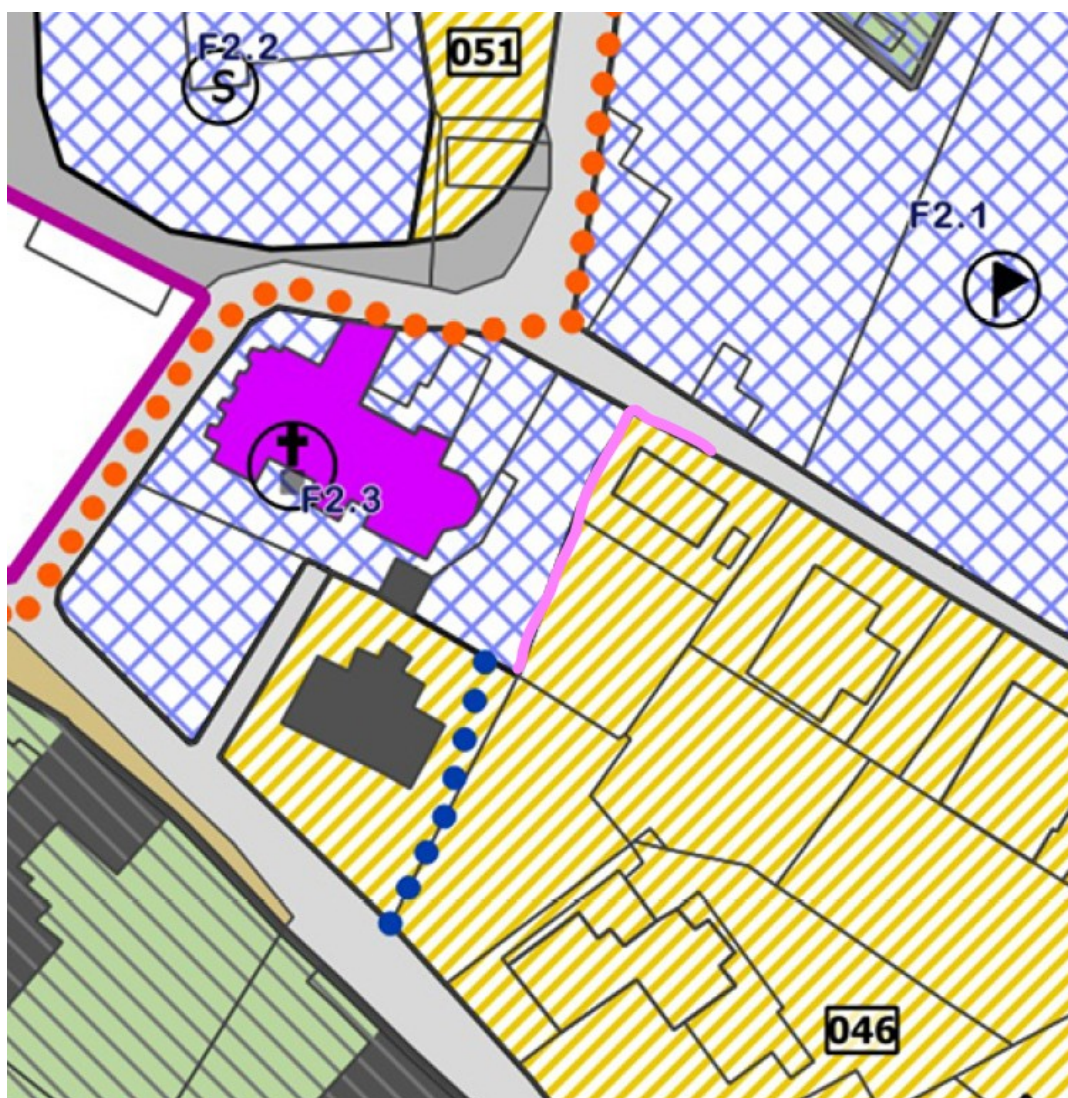
Ultimo atto di aggiornamento catastale: FRAZIONAMENTO del 11/05/2022 Pratica n. PD0056571 in atti dal 11/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4024159.11/05/2022 presentato il 11/05/2022 (n. 56571.1/2022)

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile è classificato all'interno della zonizzazione del vigente strumento urbanistico, Piano degli Interventi n. 4 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29/03/2022

come Zona B/046 e in parte viabilità;

Estratto N.T.O. indice fondiario 1,60 mc/mc



COMUNE DI ESTE
Protocollo Centrale
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO
Protocollo N.0006531 del 13/02/2025

Frazione: Pra' (tav. T06.7)												
Z.T.O.		Sup. territ.	Sup. fondiaria	Modi di intervento	Superficie coperta (Sc) (m <sup>2</sup> ) - Stimata	Indice Edificabilità (Ie)		h. max	Tipologia	Note	verde pubblico	parch.
tipo	n.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )			edilizia			
					esistente	esistente	progetto	m			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
B	42	5.347,00	-	I.E.D.	1.925	1,72	-	7,5	U-B			
B	43	3.267,00	-	I.E.D.	1.240	1,85	1,90	7,5	U-B			
B	44	6.500,00	-	I.E.D.	729	0,58	-	7,5	U-B	(2)		
B	45	3.100,00	-	I.E.D.	6.868	2,20	-	7,5	U-B			
B	46	12.090,00	-	I.E.D.	3.267	1,60	1,60	10,5	U-B			
B	47a	1.225,00	-	I.E.D.	-	-	-	7,5	U-B	(2) (C) (I) (P)		
B	47b	4.500,00	-	I.E.D.	755	0,76	0,90	7,5	come esistente	(6)		

## DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE:

La porzione di terreno è già per conformazione esclusa dall'area di manovra del parcheggio, essendo fin dal 1960 recintata all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale.



COMUNE DI ESTE  
 Protocollo Centrale  
 COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO  
 Protocollo N.0006531 del 13/02/2025

## OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione estimativa, redatta dal sottoscritto arch. Federico Fantin, ha per oggetto l'immobile sopra descritto con lo scopo di procedere alla sua alienazione, come da DELIBERA n. 63 del 27/12/2024.

## CONSISTENZA

Rispetto alla stima di massima effettuata nel Piano delle Alienazioni, con il successivo rilievo è stato possibile determinare con più precisione la superficie da alienare che si conferma in circa mq. 36 (porzione della particella n. 698) e di circa mq. 10 per il relitto stradale, per complessivi mq. 46. Il valore determinato in sede di Piano delle Alienazioni era valutato computando la superficie di circa 60 mq. per il corrispondente valore dei terreni ai fini IMU.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerato che il bene, per la sua consistenza non trova affinità di atti simili presenti presso gli archivi comunali, né risulta possibile individuare un valore OMI assimilabile al bene non essendoci un plafond di dati sufficiente per determinare un valore medio di mercato.

Il valore del bene è stato quindi determinato come valore intrinseco del bene per la sua ubicazione e la sua destinazione d'uso. Da un lato la porzione di relitto stradale consente una più agevole manovra alle auto private, senza compromettere o ridurre la fruibilità della viabilità pubblica, dall'altro la porzione di mappale verso il parcheggio aggiunge spazio pertinenziale all'edificio senza compromettere la fruibilità del parcheggio pubblico.

Anche non considerando la pertinenzialità all'edificio limitrofo e quindi non valutando la percentuale di accrescimento di valore del bene stesso, l'immobile oggetto di alienazione ricadendo in Zona edificabile, ha una cubatura che può essere acquisita e utilizzata in altro lotto.

## CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 2.600,00 (euro duemilaseicento/00) dati dal valore IMU per la superficie rilevata, a cui si aggiunge il valore del relitto stradale, arrotondato.

Este, 13/02/2025

arch. Federico Fantin Dirigente Area IV – Ufficio Patrimonio – Comune di Este

*Documento firmato digitalmente*

COMUNE DI ESTE
Protocollo Centrale
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO
Protocollo N.0006531 del 13/02/2025