

ALLEGATO A)



CITTA' di PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

ELENCO DI CUI ALL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONTENENTE IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI. ESERCIZIO FINANZIARIO 2023.

L'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito dalla Legge n. 133/2008 stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune l'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari viene allegato al bilancio di previsione.

Dall'elenco del patrimonio indisponibile del Comune possono essere trasferiti, essendo cessate le funzioni strumentali per cui erano stati acquisiti o costruiti, gli immobili:

Descrizione/ubicazione	Utilizzo	Destinazione urbanistica	Stima sommaria
Area comunale di Vaccarino - terreno	Libero	Z.T.O. C2/7	* € 525.000,00
Area verde in via P. Pasolini - terreno	Libero	Z.T.O. C2	€ 255.870,00
Lotto Zona Industriale-Artigianale - terreno	Libero	Z.T.O. D1.1	€ 121.000,00
Casa Minima via Rolando – 2 ^a lotto - edificio	Locato	Z.T.O. A/03	€ 63.000,00
Aree verdi via G. La Pira (Lottizzazione Primavera)- terreno	Libero	Z.T.O. C2/2	€ 14.500,00
Area verde via F.lli Cervi - terreno	Libero	Z.T.O. C1/13a	€ 12.723,00
TOTALE			€ 992.093,00

*Il valore del bene era stato stimato 516.211,20 con deliberazione di C.C. n. 54/2019, che aveva apportato una riduzione del 20% rispetto alla precedente valutazione. Ora il prezzo è stabilito sulla base della perizia di cui al prot. n. 10057/2020.

In riferimento all'area comunale di Vaccarino, contigua al PdL "Primavera", prospettante su Via Trieste, si precisa che con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.04.2015, è stata disposta la revoca del Piano di Edilizia Economica e Popolare PEEP, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 57 del 16.12.2005; inoltre è stato eliminato il vincolo posto in calce alla deliberazione consiliare n.60 del 29.12.2016 relativamente all'obbligo di realizzare sull'area Alloggi Sociali (D.M. 22 aprile 2008) mediante convenzionamento con l'aggiudicatario (artt. 17 e 18 del DPR 380/2001), stante la mancanza di richieste da parte degli operatori/cittadini interessati. Il valore dell'area rispetto alla valutazione precedente del 2017 è stato ridotto del 20% stante il permanere della crisi del settore edilizio e il poco interesse incontrato da parte degli operatori, confermando il valore nel 2019. A seguito della perizia effettuata dal perito incaricato da questo Ente datata 29/06/2020, protocollata al n. 1157/2020, il valore dell'area è stato calcolato in € 525.000,00.

In riferimento all'area di Via Pasolini, attualmente con destinazione a servizi (zona C/2) il lotto di terreno che si intende alienare ha una forma regolare, con la possibilità di costruire previo reperimento degli standard necessari previsti per legge (500 mq). L'indice fondiario, secondo il Vigente Piano degli Interventi, è di 0,63 mc/mq oltre al 20% di volume per vani accessori. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il lotto è individuato secondo il PI vigente in zona di espansione di tipo C2, con l'obbligo di esecuzioni delle principali opere di urbanizzazione da parte del titolare del Permesso a Costruire

Il lotto in Zona Industriale-Artigianale riguarda un terreno individuato come zona di insediamento produttivo "D1.1" ed è costituita da un'area ineditata ed incolta con fronte a sud e ovest su strada pubblica comunale, mentre i lati nord ed est confinano con altra area edificabile interclusa.

La casa minima di via Rolando 2° lotto è censita al NCT Fg. 31, mapp. 1874 (edificio) e mapp. 1877 (area pertinenziale scoperta), nonché al NCEU Fg. 31, Mapp. 1874, aggraffata al mapp. 1875.

Il presente immobile si trova inserito all'interno in zona residenziale a est di via Rolando, una delle principali vie del centro abitato, dotata di tutti i servizi pubblici.

Il corpo principale si pone quale porzione di testa di una schiera di cinque unità residenziali, sviluppata su unico livello, e nonostante la vetustà l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, sia riguardo le strutture che le murature interne ed esterne, intonacate e tinteggiate con pittura semilavabile, e dai locali salubri. In base alla documentazione la costruzione sembra risalire al 1957: fondazioni continue in c.a., murature esterne in mattoni pieni, serramenti in legno con vetro doppio, solaio in calcestruzzo e tavelloni in laterizio forato, tetto in coppi.

Accanto al corpo principale insiste una porzione di fabbricato, anteriore al 1967, con struttura semplice in muratura e scarse fondazioni e copertura in legno e con manto in coppi.

Le aree verdi di via Giorgio La Pira consistono in due fasce di terreno destinate a giardino all'interno della lottizzazione Primavera: la prima (mappali 811-813-814) è a nord del confine con i lotti 630-632-677 mentre la seconda (mappale 816) è a sud del lotto 804. Le aree sono collegate alle strade della zona residenziale che sono dotate delle opere di urbanizzazione e l'area è individuata nel Piano degli Interventi come zona di espansione C2/2.

L'area verde di via Fratelli Cervi consiste in un appezzamento di terreno attualmente adibito a verde, compreso tra edifici privati (Lottizzazione Primavera) e quindi difficilmente fruibile dalla collettività ed è censito al N.C.T. foglio 25 mp. 528 mq. 153. Il lotto di terreno ha una forma regolare (circa 25 m x 6 m) ed è catastalmente censito come seminativo. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il lotto è individuato secondo il PI vigente in zona residenziale di tipo C1/13a (ATO Capoluogo) e quindi non vi è necessità di adeguare gli standard urbanistici. L'indice di edificabilità è di 0,88 mc / mq.

Piazzola sul Brenta, li 28/12/2022

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA LL.PP.
Manutenzioni, Patrimonio e Ecologia
Dott. Gianni Bozza**

Allegato B)



PERIZIA DI STIMA

Di immobili siti in Comune di Piazzola Sul Brenta (PD).

Oggetto della stima è una porzione di un'area edificabile della superficie complessiva di circa mq. 17503 sita in via Trieste in località Vaccarino.

Alla data della presente perizia l'immobile risulta intestato alla seguente ditta:

- COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA C.F.: 80009670284, proprietà degli immobili censiti con i seguenti dati catastali.

N.C.T. Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 50, Particella 255 di mq. 35;

Foglio 50, Particella 510 di mq. 14;

Foglio 50, Particella 569 di mq. 230;

Foglio 50, Particella 573 di mq. 216;

Foglio 50, Particella 605 di mq. 6427;

Foglio 50, Particella 607 di mq. 5072;

Foglio 50, Particella 663 di mq. 4843;

Foglio 50, Particella 665 di mq. 666.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima, è una porzione di terreno che si trova inserito nel Vigente Piano degli Interventi del Comune di Piazzola Sul Brenta in zona residenziale di espansione C2 soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde oltre che reti interrati di fognatura, illuminazione pubblica, reti gas metano, acquedotto e telefonia).

La zona è attualmente destinata alla coltivazione di erba medica ed è sita in località Vaccarino nella periferia sud del Comune di Piazzola sul Brenta, con un fronte verso la sede stradale di ml. 40 circa.

Il terreno è posto tra la strada principale a sud Via Trieste e la Via Giorgio la Pira a nord, confina ad est con la lottizzazione residenziale ad ovest con la zona agricola.

Si precisa che entrambe le strade di collegamento dell'area sono completamente urbanizzate e dispongono di ogni opera di urbanizzazione: fognatura pubblica, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica, pista ciclabile, ecc.

Il grado di viabilità è ottimo con una larghezza stradale di circa ml.7,50 della via Trieste a sud più area verde e pista ciclabile, circa 16,00 ml. della via Giorgio la Pira a nord comprensiva di parcheggio, verde, marciapiede e pista ciclabile.

L'area non risente di alcun vincolo di inedificabilità ed è individuata nel vigente Piano degli Interventi come zona di espansione dell'attuale lottizzazione a est.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini di una valutazione sintetica si è fatto riferimento al valore che i beni simili avrebbero assunto nell'ambito del mercato immobiliare locale; a tal proposito sono state prese in considerazione le informazioni assunte presso persone di provata serietà ed a conoscenza dei prezzi praticati attualmente sul mercato del luogo. Si è tenuto conto della destinazione attuale, dei vari fattori ambientali che influiscono sul valore dell'immobile in oggetto, in particolare della capacità edificatoria a seguito

dell'approvazione di un Piano di Lottizzazione e delle aree che saranno cedute ad uso pubblico. Si è tenuto conto anche dell'attuale impiego di coltivazione agricola nell'area e della posizione nell'ambito del paese e in particolare il tipo di interesse che questa area può avere viste le caratteristiche intrinseche.

A conclusione dell'analisi di stima, si conviene di fissare il valore dell'immobile calcolato come segue:

Mq. 17503 x €. 30,00 /mq. = €.525.090,00 che in una normale trattativa di vendita può essere arrotondato in €.525.000,00 (Cinquecentocinquemila/00).

San Martino di Lupari, li 29/06/2020

Il TECNICO



3613/2020

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2020 il giorno **29** del mese di Giugno, nell'ufficio del Tribunale Ordinario di Padova davanti

NICOLA PERSEGATI, FUNZIONARIO

è presente il Sig. Agostini Davide, Dott. Geometra nato a Castelfranco Veneto il 14-03-1969, residente in San Martino di Lupari (PD) in via Milano n. 20/A, il quale chiede di poter asseverare mediante il giuramento la perizia dallo stesso svolta e che precede in stesura il presente verbale. Il comparente viene quindi invitato a pronunciare il giuramento secondo la formula di rito: GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI PERITALI, AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'. Il comparente stando in piedi e a capo scoperto, pronuncia la formula suddetta e la conclude con le parole: "LO GIURO".

Del che il presente verbale.

Letto confermato e sottoscritto:

Il Tecnico



Il Cancelliere GI
dott. Nicola Persegati

Nicola Persegati



Copia conforme digitale di originale analogico formata ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005.
data 11/10/2021

Responsabile Area Tecnica LL.PP.
dott. Giuseppe Rigo

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA

Area verde in via P. Pasolini

1. Descrizione: Il bene oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta, attualmente adibito a verde.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale alienare il lotto di terreno per realizzare un programma urbanistico di riqualificazione, sviluppando una conformazione delle aree con carattere residenziale per una parte del terreno in proprietà. A tale proposito è stata redatta una scheda sintetica dell'intervento da parte dell'ufficio tecnico, che di seguito si riassume:

lotto	superficie	volume
N° 1	Mq 2843	Mc 2843

2. Ubicazione: E' ubicato in via P. Pasolini ed è censito al N.C.T. foglio **30** map. **1593** (parte) mq. **2.110** (circa) e foglio **30** map. **878** (parte) mq **733** (circa)

3. Consistenza e destinazione urbanistica: Il lotto di terreno che si intende alienare ha una forma regolare, con la possibilità di costruire previo reperimento degli standard necessari previsti per legge (500 mq). L'indice fondiario presunto è di 1 mq / mc.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il lotto è individuato secondo il PI vigente in zona di espansione di tipo C2, con l'obbligo di esecuzioni delle principali opere di urbanizzazione da parte del titolare del Permesso a Costruire.

4. Indagini di mercato: Le indagini effettuate fanno riferimento a fonti di tipo **dirette**, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale, e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Fonte	Area di riferimento	Adeguamenti e correzioni (espansione e vincoli)	Valore medio
Consulente immobiliare	Zona centrale	Da 1 a 0.00	100 euro mq

5. Metodologia di stima: Sintetico comparativo per confronto diretto.

Il procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario di mercato per i terreni in questione, viene individuato in euro **100,00** al metro-quadrato con un coefficiente di compensazione pari a **0.90** in quanto si tratta di una zona dove è necessario eseguire alcune opere di urbanizzazione.

6. Valore del terreno: Assunti questi valori, si può affermare che il valore di mercato più probabile per il lotto considerato, di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta è il seguente:

$$\text{mq. } 2.843 \times 100,00 \times 0.90 = \text{euro } 255.870$$

Piazzola sul Brenta, ottobre 2019

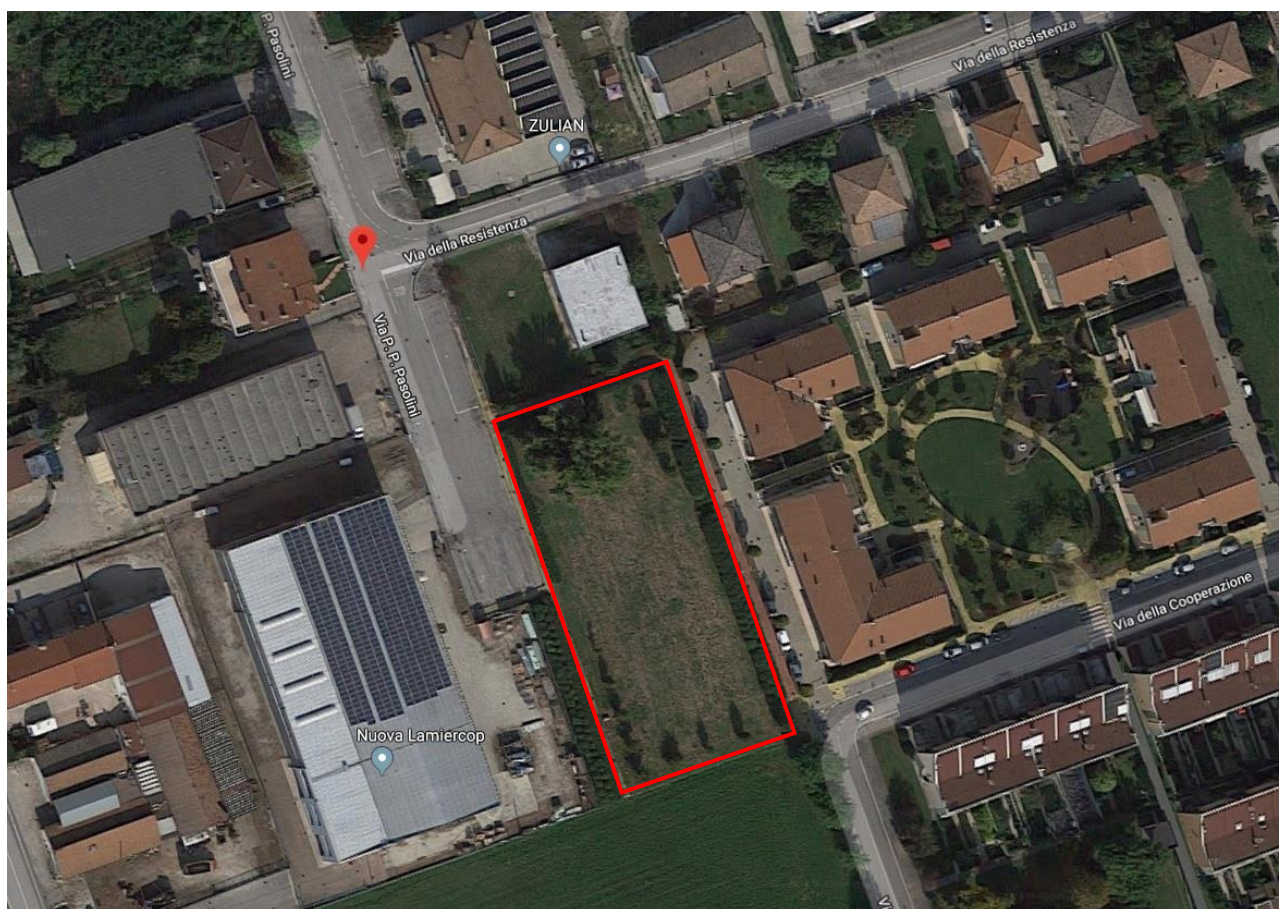
IL RESPONSABILE AREA TECNICA LL.PP.
Manutenzioni, Patrimonio e Ecologia
Dott. Giuseppe Rigo

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 58 d.l. 112 del 25.06.2008 - convertito in Legge n. 133/2008

SCHEDA n. 1

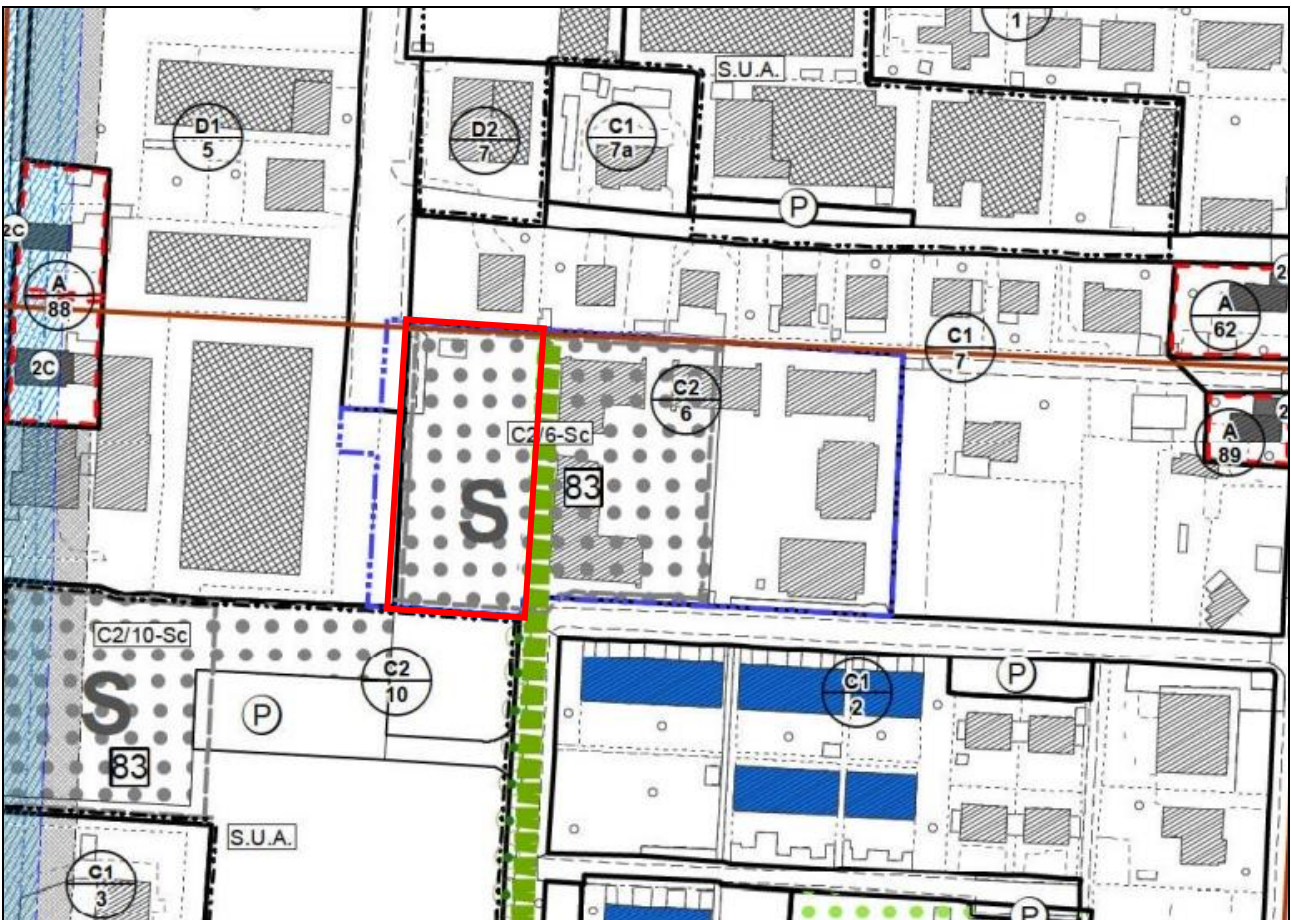
- 1 - Denominazione: Lotto terreno edificabile
- 2 - Identificazione catastale: Foglio N.C.T. foglio 30 map. 1593 - map. 878
- 3 - Superficie catastale: mq 2843 circa
- 4 - Ubicazione dell'area: Via P. Pasolini
- 5 - Destinazione d'uso Urbanistica: Zona C 2



Ortofoto 2019



Estratto catastrale



Estratto del piano degli interventi

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

PROT. N. Prati. N.
 Cat. Cl. Fasc.

11 OTT. 2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PERIZIA DI STIMA



ALLEGATO D

Di immobili siti in Comune di Piazzola Sul Brenta (PD).

Oggetto della stima sono due porzioni di area di lottizzazione industriale della superficie complessiva di circa mq. 3163 comprese tra via Olivetti e via Enrico Mattei.

Alla data della presente perizia gli immobili risultano intestati alla seguente ditta:

- COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA C.F.: 80009670284, proprietà degli immobili censiti con i seguenti dati catastali.

N.C.T. Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 37, Particella 960 di mq. 1210;

Foglio 37, Particella 1088 di mq. 1953.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima, sono due porzioni di terreno che si trovano inserite nel Vigente Piano degli Interventi del Comune di Piazzola Sul Brente in zona artigianale industriale D1 di nuova formazione.

La porzione individuata catastalmente con la particella n. 960 è attualmente ineditata ed incolta con fronte a sud e ovest su strada pubblica comunale di ml. 68 circa, mentre i lati nord ed est sono confinano con altri lotti edificabili interclusi.

Il terreno è posto nell'angolo nord-est delle strade di lottizzazione, via Enrico Mattei e via Olivetti.

Si precisa che entrambe le strade di collegamento dell'area sono completamente urbanizzate e dispongono di ogni opera di urbanizzazione: fognatura pubblica, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica, pista ciclabile, ecc.

Notaio Michelangelo Casciano



35016 Piazzola sul Brenta (PD) - Via dei Contarini, 17 A - Tel 049 9601889 - e-mail: info@notaioasciano.it

La porzione individuata catastalmente con la particella n. 1088 è una porzione di strada pubblica di recente urbanizzazione della larghezza di ml. 14,00 circa e lunghezza di ml 128 circa attualmente completa delle opere di urbanizzazione quali la fognatura pubblica. Il tutto completamente asfaltato con manto bituminoso e segnaletica stradale orizzontale.

La porzione di strada è posta tra via Enrico Mattei e via Olivetti.

Si precisa che entrambe le aree sono ricadono in una zona di lottizzazione e dispongono di ogni opera di urbanizzazione: fognatura pubblica, acquedotto, predisposizione illuminazione pubblica, pista ciclabile, ecc.

Il grado di viabilità è ottimo con una larghezza stradale di circa ml. 14,00 e comodità alle aree limitrofe a destinazione parcheggio e verde.

Le aree non risentono di alcun vincolo di inedificabilità.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini di una valutazione sintetica si è fatto riferimento al valore che i beni simili avrebbero assunto nell'ambito del mercato immobiliare locale; a tal proposito sono state prese in considerazione le informazioni assunte presso persone di provata serietà ed a conoscenza dei prezzi praticati attualmente sul mercato del luogo. Si è tenuto conto della destinazione attuale, dei vari fattori ambientali che influiscono sul valore dell'immobile in oggetto, in particolare della capacità edificatoria a seguito della variazione del Piano di Lottizzazione con l'unificazione delle aree e cambio di destinazione della particella 1088 da strada a area edificabile. Si è tenuto conto anche dell'attuale impiego

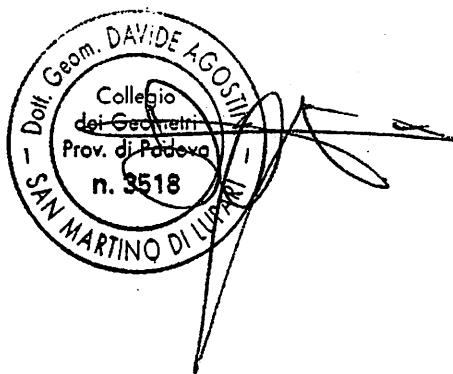
delle aree e della loro posizione nell'ambito del paese e in particolare il tipo di interesse che questa area possono avere viste le caratteristiche intrinseche.

A conclusione dell'analisi di stima, si conviene di fissare il valore dell'immobile calcolato come segue:

Mq. 3163 x €. 100,00 /mq. = €.316.300,00 che in una normale trattativa di vendita può essere arrotondato in €.315.000,00 (Trecentoquindicimila/00).

San Martino di Lupari, li 06/10/2021

Il TECNICO





Notaio Michelangelo Casciano

Repertorio n. 8844

----- **ASSEVERAZIONE** -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno il giorno sei del mese di ottobre -----

----- 6 ottobre 2021 -----

In Piazzola sul Brenta, Via dei Contarini 17/A, -----
innanzi a me dottor Michelangelo Casciano, notaio in Piazzola sul Brenta ed iscritto al
Collegio Notarile di Padova, -----

----- **È PRESENTE** -----

Agostini Davide, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 14 marzo 1969 , professionalmente
domiciliato a San Martino di Lupari (PD) Via Milano n. 20/A, geometra, c.f.:GST DVD
69C14 C111B, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Padova al numero 3518.

Il Comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi esibisce la perizia di
stima che precede, composta di 2 (due) fogli per 3 (tre) singole facciate, chiedendo di
asseverarla con giuramento. -----

----- o -----

Io notaio ammonisco il Comparente sull'importanza dell'atto che sta per compiere e su-
gli obblighi e responsabilità che al medesimo sono connessi, dopo di che il Comparente
stesso presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmen-
te adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". -----

----- o -----

Atto da me notaio letto al Comparente il quale, interpellato, dichiara di approvarlo. ---
Dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia e completato di mio pugno;
scritto su ventiquattro righe di questo foglio. -----

Davide Agostini
Michelangelo Casciano



Copia conforme digitale di originale analogico
formata ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.Lgs.
n. 82 del 7 marzo 2005.
data 11/10/2021

Responsabile Area Tecnica LL.PP.
dott. Giuseppe Rigo

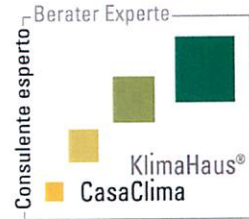
ALLEGATO E



CAV. DOTT. AGOSTINI DAVIDE

Geometra

Via Milano n. 20/A, 35018 San Martino di Lupari (PD)
C.F.: GSTDVD69C14C111B P.IVA:00086030285
Tel.-fax:049-9461318 - Cell.: 339-8397173
e-mail: dott.agostini.davide@gmail.com
pec: davide.agostini@geopec.it



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA Provincia di Padova		
PROT. N.	Prat. N.	
Cat.	Cl.	Fasc.
14 SET. 2022		
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		

San Martino di Lupari, li 14/09/2022

AL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)

Piazzolasulbrenta.pd@cert.ip-veneto.net

Al Responsabile Area Tecnica LL.PP.

lavoripubblici@comune.piazzola.pd.it

OGGETTO: Perizia asseverata cassette a schiera site in via Rolanda da Piazzola

Con la presente trasmette originale perizia di cui all'oggetto.

Cordiali Saluti

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
15 SET. 2022
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



PERIZIA DI STIMA

Di immobili siti nel Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Oggetto della stima è un primo lotto costituito da una unità abitative a schiera di testa, con accessori ad uso ripostiglio esterni e relativa area scoperta e sito in via Rolando da Piazzola n. 181; un secondo lotto costituito da una unità abitative a schiera centrale, con accessorio ad uso lavanderia e cantina esterno e relativa area scoperta sito in via Rolando da Piazzola n. 181.

LOTTO 1

DATI CATASTALI

N.C.T. Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 31 Particella 1874 parte di mq. 54,30 (sedime fabbricato) Ente Urbano;

Foglio 31 Particella 1875 di superficie nominale di mq.106 (area di pertinenza scoperta) Ente Urbano;

N.C.E.U. Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 31 Particella 1874 Sub. 7 aggraffata alla particella 1875 (Abitazione) Categoria A/03 Classe 2 Vani 4,5 Rendita Catastale effettiva €. 278,89.

Alla data della presente perizia l'immobile risulta intestato alla seguente ditta:

- COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA C.F.: 80009670284, proprietà degli immobili censiti con i seguenti dati castali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima si trova inserito in zona residenziale a est della via Rolando da Piazzola, una delle principali vie del paese, in zona dotata di tutti i servizi pubblici.

Il Grado di viabilità si può considerare buono.



CORPO PRINCIPALE DELL'ABITAZIONE:

Porzione di testa a ovest di una schiera di cinque unità residenziali, sviluppata su unico livello e nonostante la vecchia costruzione il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione con strutture in buono stato, murature e locali salubri, pareti sia interne che esterne intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera semilavabile.

Immobile facente parte del progetto approvato dal Comune di Piazzola Sul Brente nel 1953 e in possesso di autorizzazione di Agibilità n.149 del 29/11/1957.

Si presenta con caratteristiche semplici con tipologia costruttiva conforme alle caratteristiche dei fabbricati della zona costruiti negli anni 50 con materiali in uso all'epoca: fondazioni continue in c.a., murature esterne in mattoni pieni, serramenti in legno con vetro doppio, solaio di copertura in travi di calcestruzzo e con tavelloni in laterizio forato, manto di copertura in coppi.

I locali interni sono così ripartiti:

l'abitazione interamente sviluppata al piano terra è composta da un ingresso disimpegno dal quale si accede a un locale cucina pranzo a sud, servizio bagno a nord una camera matrimoniale e una camera singola.

ACCESSORI ESTERNI:

Porzione di fabbricato più recente dell'abitazione principale e comunque costruita in data anteriore al 1967 con strutture semplici come segue: ripostiglio in muratura semplice con scarse fondazioni e copertura in legno e manto in coppi della superficie di mq. 4,50 circa e dell'altezza media di ml. 1,86; baracca in lamiera metallica ad uso ripostiglio della superficie di mq. 10,00 circa ed altezza di ml. 2,03 posizionata lungo il confine sud del cortile di pertinenza.

Situata in posizione esterna del fabbricati a schiera, a ridosso del confine a sud.

LOTTO 2**DATI CATASTALI**

N.C.T. Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 31 Particella 1874 parte di mq. 65,00 (sedime fabbricato) Ente Urbano;

Foglio 31 Particella 1877 di superficie nominale di mq. 83,00 (area di pertinenza scoperta)
Ente Urbano;

N.C.E.U. Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 31 Particella 1874 Sub. 6 aggraffata alla particella 1875 (Abitazione) Categoria
A/03 Classe 2 Vani 5,5 Rendita Catastale effettiva €. 340,86.

Alla data della presente perizia l'immobile risulta intestato alla seguente ditta:

- COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA C.F.: 80009670284, proprietà degli immobili censiti con i seguenti dati castali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima si trova inserito in zona residenziale a est della via Rolando da Piazzola, una delle principali vie del paese, in zona dotata di tutti i servizi pubblici.

Il Grado di viabilità si può considerare buono.

CORPO PRINCIPALE DELL'ABITAZIONE:

Porzione di centrale di una schiera di cinque unità residenziali, sviluppata su unico livello e nonostante la vecchia costruzione il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione con strutture in buono stato, murature e locali salubri, pareti sia interne che esterne intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera semilavabile.

Immobile facente parte del progetto approvato dal Comune di Piazzola Sul Brente nel 1953 e in possesso di autorizzazione di Agibilità n.149 del 29/11/1957.

Si presenta con caratteristiche semplici con tipologia costruttiva conforme alle caratteristiche dei fabbricati della zona costruiti negli anni 50 con materiali in uso all'epoca: fondazioni continue in c.a., murature esterne in mattoni pieni, serramenti in legno



con vetro doppio, solaio di copertura in travi di calcestruzzo e con tavelloni in laterizio forato, manto di copertura in coppi.

I locali interni sono così ripartiti:

l'abitazione interamente sviluppata al piano terra è composta da un ingresso disimpegno dal quale si accede a un locale cucina pranzo a sud, servizio bagno a nord una camera matrimoniale sempre a nord. Dal locale cucina pranzo si accede alle due camere singole a sud.

ACCESSORI ESTERNI:

Porzione di fabbricato più recente dell'abitazione principale e comunque costruita in data anteriore al 1967 con strutture semplici in muratura con scarse fondazioni e copertura in legno e manto in coppi della superficie di mq. 18,00 circa e dell'altezza media di ml. 2,45. L'accessorio comprende uno sgombero, una cantina e una ct – lavanderia, tutti con accesso diretto dall'esterno.

Situato in posizione esterna del fabbricati a schiera, contigua al confine a sud.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Ai fini di una valutazione sintetica, si è fatto riferimento al valore che i beni simili assumerebbero nell'ambito del mercato immobiliare locale; a tal proposito sono state prese in considerazione le informazioni assunte presso persone di provata serietà ed a conoscenza dei prezzi praticati sul mercato del luogo.

Si è tenuto anche conto dei vari fattori ambientali che influiscono sul valore degli immobili in oggetto e in particolare della loro posizione nell'ambito del paese, dei rispettivi accessi, il grado di vetustà dei fabbricati; il tipo di interesse che questo può avere viste le caratteristiche intrinseche.

A conclusione dell'analisi di stima, si conviene che il valore degli immobili oggetto della perizia, sia calcolato come segue:



PER IL PRIMO LOTTO (ABITAZIONE DI TESTA)

Per l'abitazione principale MQ. 54,30 X € 860,00= € 46.698,00 arrotondabile ad €.
46.600,00;

Per gli accessori esterni MQ. 14,50 X € 400,00= € 5.800,00

Per un valore totale dell'intero lotto con relativa area di pertinenza di € 52.400,00 che, nel corso di normale trattativa di vendita può essere arrotondato a € **52.000,00**= (Cinquantaduemila/00) .

PER IL SECONDO LOTTO (ABITAZIONE DI CENTRALE)

Per l'abitazione principale MQ. 65,00 X € 860,00= € 55.900,00;

Per gli accessori esterni MQ. 18,00 X € 400,00= € 7.200,00.

Per un valore totale dell'intero lotto con relativa area di pertinenza di € 63.100,00 che, nel corso di normale trattativa di vendita può essere arrotondato a € **63.000,00**= (Sessantatremila/00) .

San Martino di Lupari, li **13 SET. 2022**

II TECNICO



David Agostini



Repertorio n. 146.834

 -----VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA-----

 -----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventidue

 il giorno tredici

 del mese di settembre.

In San Martino di Lupari e nel mio *studio.*
 Innanzi a me dott. NICOLA MAFFEI, notaio iscritto al Ruolo del
 Distretto di Padova e residente in San Martino di Lupari con
 studio ivi alla via Trieste n. 8, è comparso il Geometra:-----
AGOSTINI DAVIDE, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 14 marzo
 1969, domiciliato a San Martino di Lupari (PD), via Milano n.
 20/A,-----

il quale dichiara, a mia richiesta che il seguente è il pro-
 prio numero di Codice Fiscale "GST DVD 69C14 C111B";-----
 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova n.
 3518.-----

Della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi
 ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla
 con giuramento.-----

Aderendo alla richiesta ammonisco, ai sensi di legge il compa-
 rente, il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la
 formula:-----

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFI-
 DATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".-----

Richiesto
 io Notaio ho redatto il presente verbale, scritto da persona
 di mia fiducia e da me letto al comparente, che da me inter-
 pellato lo approva e lo sottoscrive unitamente a me Notaio al-
 le ore sedici e quaranta.-----
 Occupa pagina una fin qui di un foglio.-----

David Agostini
Nicola Maffei



PERIZIA DI STIMA

Di immobili siti in Comune di Piazzola Sul Brenta (PD).

Oggetto della stima sono delle porzioni di aree destinate a verde pubblico della superficie complessiva di circa mq. 162 site in via Giorgio la Pira in località Vaccarino.

Alla data della presente perizia l'immobile risultano intestate alla seguente ditta:

- COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA C.F.: 80009670284, proprietà degli immobili censiti con i seguenti dati catastali.

N.C.T. Comune di Piazzola Sul Brenta (PD)

Foglio 50, Particella 811 di mq. 21;

Foglio 50, Particella 813 di mq. 26;

Foglio 50, Particella 814 di mq. 63;

Foglio 50, Particella 816 di mq. 52.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le porzioni di terreno oggetto della presente stima si trovano inserite nel Vigente Piano degli Interventi del Comune di Piazzola Sul Brenta in zona residenziale di espansione C2/2 e precisamente individuate come aree a verde.

La zona è attualmente destinata alla coltivazione a giardino ed è sita in località Vaccarino nella periferia sud del Comune di Piazzola sul Brenta.

Si distinguono due fasce di terreno oggetto di perizia: la prima fascia (particelle 811-813-814) è a nord del confine con i lotti censiti con i mappali 630 – 632 – 677, mentre la seconda fascia (particella 816) è a sud del lotto censito con il mappale 804.

Si precisa che entrambe le aree sono collegate alle strade della zona residenziale che dispone di ogni opera di urbanizzazione: fognatura pubblica, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica, pista ciclabile, ecc.

Il grado di viabilità è ottimo con una larghezza stradale di circa ml.7,50 della via Trieste a sud più area verde e pista ciclabile, circa 16,00 ml. della via Giorgio la Pira a nord comprensiva di parcheggio, verde, marciapiede e pista ciclabile.

L'area non risente di alcun vincolo di inedificabilità ed è individuata nel vigente Piano degli Interventi come zona di espansione dell'attuale lottizzazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini di una valutazione sintetica si è fatto riferimento al valore che i beni simili avrebbero assunto nell'ambito del mercato immobiliare locale; a tal proposito sono state prese in considerazione le informazioni assunte presso persone di provata serietà ed a conoscenza dei prezzi praticati attualmente sul mercato del luogo. Si è tenuto conto della destinazione attuale, dei vari fattori ambientali che influiscono sul valore dell'immobile in oggetto, in particolare della capacità edificatoria a seguito della eventuale unificazione ai lotti limitrofi. Si è tenuto conto anche della posizione nell'ambito del paese e in particolare il tipo di interesse che questa area può avere viste le caratteristiche intrinseche.

A conclusione dell'analisi di stima, si conviene di fissare il valore dell'immobile calcolato come segue:

Mq. 162 x €. 90,00 /mq. = €.14.580,00 che in una normale trattativa di vendita può essere arrotondato in €.14.500,00 (Quattordicimilacinquecento/00).

San Martino di Lupari, li 28/12/2022

Il TECNICO



DAVIDE
AGOSTINI
INGEGNERE
Siz. A - n° 5591
SETTORE
CIVILE + AMBIENTALE

ALLEGATO G

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA**Area verde in via F.lli Cervi**

1. Descrizione: Il bene oggetto della presente stima è un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta, attualmente adibito a verde.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale alienare il lotto di terreno in quanto si tratta di una proprietà residuale, compresa tra edifici privati e quindi difficilmente fruibile dalla collettività. A tale proposito è stata redatta una scheda sintetica dell'intervento da parte dell'ufficio tecnico, che di seguito si riassume:

lotto	superficie	volume
N° 1	Mq 153	Mc 135

2. Ubicazione: E' ubicato in via F.lli. Cervi ed è censito al N.C.T. foglio 25 mp. 528 mq. 153

3. Consistenza e destinazione urbanistica: Il lotto di terreno che si intende alienare ha una forma regolare (circa 25 m x 6 m) ed è catastalmente censito come seminativo.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il lotto è individuato secondo il PI vigente in zona residenziale di tipo C1/13a (ATO Capoluogo) e quindi non vi è necessità di adeguare gli standard urbanistici. L'indice di edificabilità è di 0,88 mc / mq.

4. Indagini di mercato: Le indagini effettuate fanno riferimento a fonti di tipo *dirette*, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale, e dalla stima di aree di tipo C2 acquisite agli atti. Il valore derivato dall'indice territoriale è stato incrementato del 25% poiché trattasi di un valore al netto degli spazi pubblici.

Lotti	Area di riferimento	Valore riferito all'Indice territoriale	Valore incrementato del 25%
Area C2 in via Trieste a Vaccarino	Zona periferica	23 euro/mq	29 euro/mq
Area C2 in via Pasolini	Zona centrale	100 euro/mq	125 euro/mq

5. Metodologia di stima: Sintetico comparativo per confronto diretto.

Il procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Il valore unitario di mercato per i terreni in questione, viene individuato in euro **77,00** al metro quadrato (media tra 29 e 125 euro/mq). Poiché l'area di via F.lli Cervi ricade nell'ATO del Capoluogo che presenta maggiori servizi si ritiene necessario che l'importo sia opportunamente calibrato con i coefficienti di cui alla L. 392/1978:

- **1,20** immobile situato nella zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
- **1** immobile situato nel centro edificato.

Si considera inoltre un coefficiente di compensazione pari a **0,90** in quanto si tratta di una zona residuale interclusa tra edifici esistenti.

6. Valore del terreno: Assunti questi valori, si può affermare che il valore di mercato più probabile per il lotto considerato, di proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta è il seguente:

$$\text{mq. } 153 \times 77,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = \text{euro } 12.723,00$$

Piazzola sul Brenta, 8/11/2022

IL RESPONSABILE AREA TECNICA LL.PP.

Manutenzioni, Patrimonio e Ecologia

Dott. Gianni Bozza




PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 58 d.l. 112 del 25.06.2008 - convertito in Legge n. 133/2008

SCHEDA n. 1

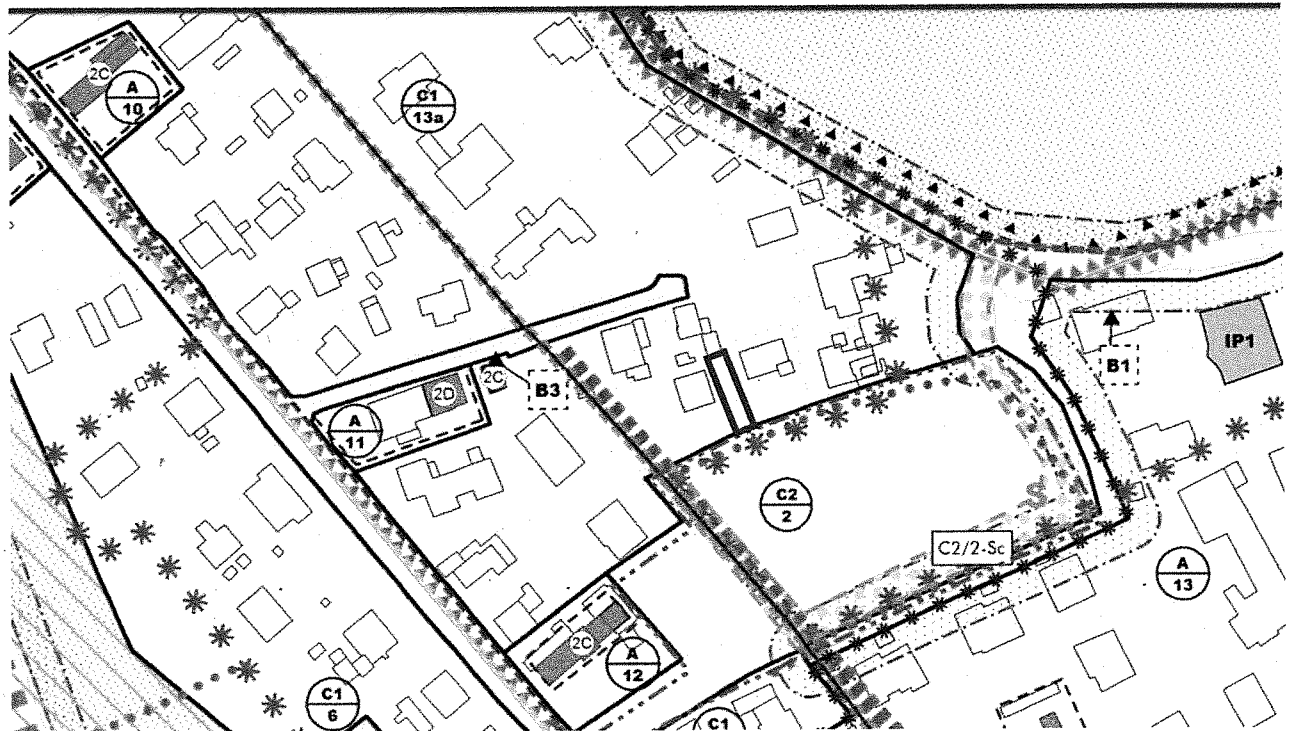
- 1 - Denominazione: Lotto terreno edificabile
- 2 - Identificazione catastale: Foglio N.C.T. foglio 25 map. 528
- 3 - Superficie catastale: mq 153
- 4 - Ubicazione dell'area: Via F.lli Cervi
- 5 - Destinazione d'uso Urbanistica: Zona C1



Ortofoto 2022



Estratto catastrale



Estratto del piano degli interventi