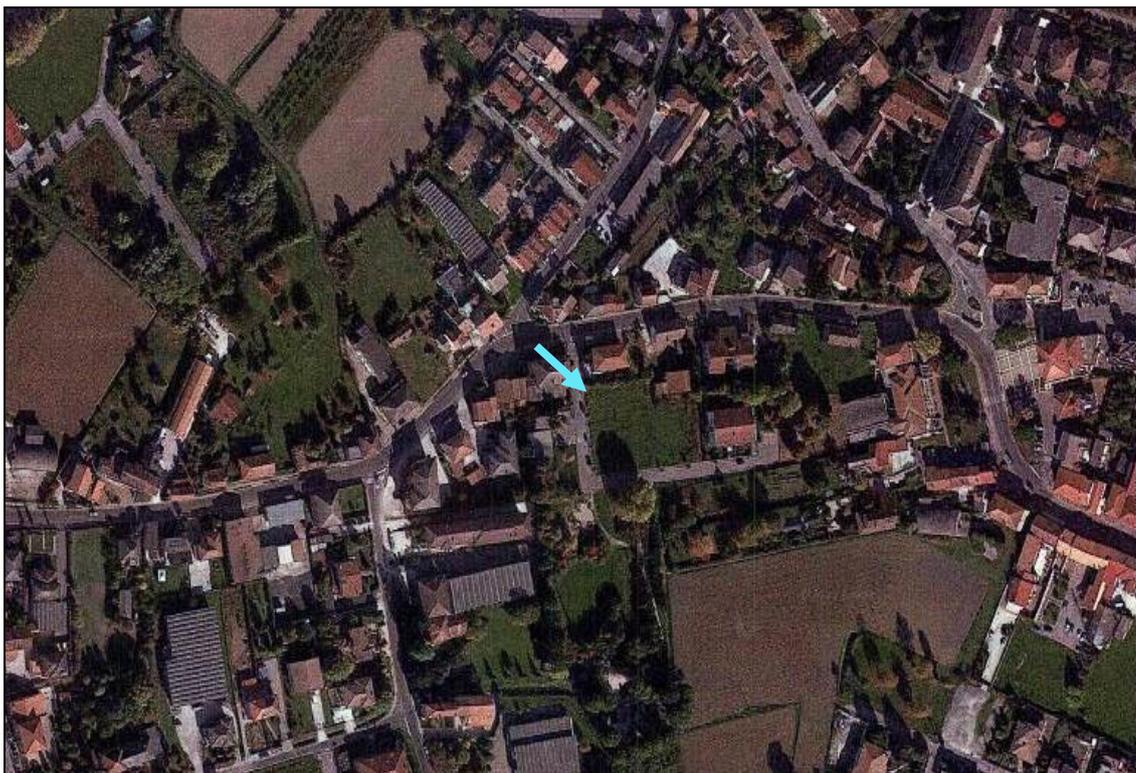


PERIZIA DI STIMA
BENE IN CASALE DI SCODOSIA (PD)
VIA G. MAZZINI

0. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Salvatore Franchi, con studio in Padova (PD) Via Trieste n. 20, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova con il n. 841, quale tecnico incaricato dalla

ha proceduto, prelieve le
opportune indagini, alla stima di un **terreno edificabile**, attualmente
unica proprietà di detta Società, al fine di individuarne il più
attendibile valore di mercato nell'ottica di una futura
vendita.



1. DESCRIZIONE

Il bene, consistente, come accennato in Premessa, in un terreno edificabile sito in Via G. Mazzini (laterale di Via O. de Luca) a Casale di Scodosia (PD), individuato come “**Lotto A**” nel Piano di Lottizzazione “Quartiere De Luca”, ha i seguenti identificativi catastali (vedi visure allegate):

C.T.: Comune di Casale di Scodosia - Fg. 9:

- **p.lla - 1227 - Sem. Arbor. - are 01.04;**

- **p.lla - 1347 - Sem. Arbor. - are 04.53;**

- **p.lla - 1349 - Sem. Arbor. - are 05.05;**

- **p.lla - 1231 - Sem. Arbor. - are 03.89;**

derivanti dalle seguenti variazioni:

- Frazionamento del 21/10/2008, prot. n. PD0280490, in atti dal 21/10/2008 (n. 280490.1/2008).

Le coerenze catastali dei beni sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 1227 C.T.** confina a nord con il mappale 1226 (altra ditta), ad ovest ed a sud con Via Mazzini e ad est con il mappale 1231 (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 1231 C.T.** confina a nord con il mappale 1230 (altra ditta), ad ovest con il mappale 1227 (stessa ditta), a sud con Via Mazzini e ad est con il mappale 1347 (stessa ditta);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 1347 C.T.** confina a nord con i mappali 1142 e 1233 (altre ditte), ad ovest con i mappali 1231 (stessa ditta) e 1233 (altra ditta), a sud con Via Mazzini ed i mappali 1349 (stessa ditta) e 1350 (altra ditta) e ad est con i mappali 1349 (stessa ditta), 1142 e 1348 (altre ditte);

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 1349 C.T.** confina a nord, sud ed ovest con il mappale 1347 (stessa ditta) e ad est con il mappale 1350 (altra ditta).



Il terreno deriva dal frazionamento di un'area più vasta acquistata dalla _____ in data 30/01/2004, a seguito di "Atto di Compravendita", Notaio Massimiliano Stocco di Este (PD), rep. n. 1826 e da successive cessioni di aree:

- a standard al Comune, derivanti dall'attuazione di un "Piano di Lottizzazione";

- alla ditta _____ quale compensazione di un credito vantato dalla stessa nei confronti della _____ per la costruzione di un fabbricato residenziale su un terreno limitrofo facente parte dello stesso compendio immobiliare oggetto della suddetta compravendita. La zona è centrale, prettamente a destinazione residenziale-commerciale, con edifici di n. 2 - 3 piani fuori terra ed i principali servizi pubblici e privati si trovano nel centro di Casale di Scodosia (PD) a circa 300 m dal lotto.

Il terreno ha forma regolare, pianeggiante ed è attualmente tenuto a prato incolto.

2. STATO DEL POSSESSO

Al momento del sopraluogo, effettuato in data 05/09/2023, il Lotto si presentava **libero**.

3. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto, a seguito di verifica documentale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 28/11/2023, ha accertato che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente**.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, in riferimento al C.D.U. emesso dal Comune di Casale di Scodosia (PD) in data 15/06/2023, prot. n. 0005983, il Lotto ricade, secondo il P.I. vigente, in Zona Territoriale Omogenea C2/6 - "Parti del territorio destinate a nuove edificazioni", con indice di edificabilità pari a 2,0147 mc/mq secondo il P. di L. "Quartiere De Luca", approvato con D.C.C. n. 23 del 30/09/2003 e convenzionato in data 28/11/2003, rep. n. 133, Segretario Comunale dott.

All'oggi, le opere di urbanizzazione previste in detto P. di L. risultano ultimate e regolarmente collaudate, mentre, dei n. 3 lotti edificabili previsti solo il lotto "C" è stato edificato ed ultimato nell'anno 2010.

In considerazione della superficie complessiva del Lotto A, pari a **mq 1.451,00**, il volume edificabile è pari a **mc 3.360,00**.

5. VALUTAZIONE DEL BENE

Come criterio di stima del più probabile valore di mercato si è adottato il "**Metodo Sintetico**", metodo basato sulla comparazione di beni simili.

Si assume come parametro il **prezzo unitario al metro quadro** dell'area in oggetto, adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Casale di Scodosia (PD) per immobili analoghi a quelli oggetto della

presente stima, considerato che da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari e tecnici del posto è emerso che nelle compravendite di terreni edificabili nella zona non viene tenuto conto della teorica potenzialità edificatoria degli stessi ma esclusivamente della superficie degli stessi.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casale di Scodosia (PD);
- Studi Notarili;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova.

A seguito di tale ricerca, tenuto quindi conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è stimato un valore unitario, riferito al metro quadrato di superficie edificabile, pari ad **€/mq 80,00**.

Tale valore tiene conto dell'attuale grave crisi del settore immobiliare in generale e particolarmente relativamente ai terreni edificabili che negli ultimi anni hanno subito un notevole abbattimento dei valori unitari, visto anche le norme di Pianificazione Territoriale emanate dalla Regione Veneto.

Pertanto, tenuto conto della superficie del terreno in oggetto, si ottiene:

mq. 1.451,00 x €/mq 80,00= € 116.080,00
arrotondato in **€ 116.000,00** **(cento sedici mila/00).**

Restando a disposizione per qualsiasi delucidazione in merito si dimette la presente relazione.

Con osservanza.

(ing. Salvatore Franchi)

Padova, 28 novembre 2023

