



CITTÀ DI PIOVE DI SACCO
Provincia di Padova
SETTORE VI° TECNICO – EDILIZIA PUBBLICA - PATRIMONIO

**VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL VALORE DI
MERCATO DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA A
PIOVE DI SACCO IN VIA FRATELLI SANGUINAZZI**

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER ACQUISIZIONE DI
PROPRIETA' COMUNALE**

Piazza Matteotti, 4 c.a.p. 35028 - C.F. 80009770282 - P. IVA 00696250281
☎ Tel. centralino 049 9709111 PEC: polisportello@pec.comune.piove.pd.it

Indice

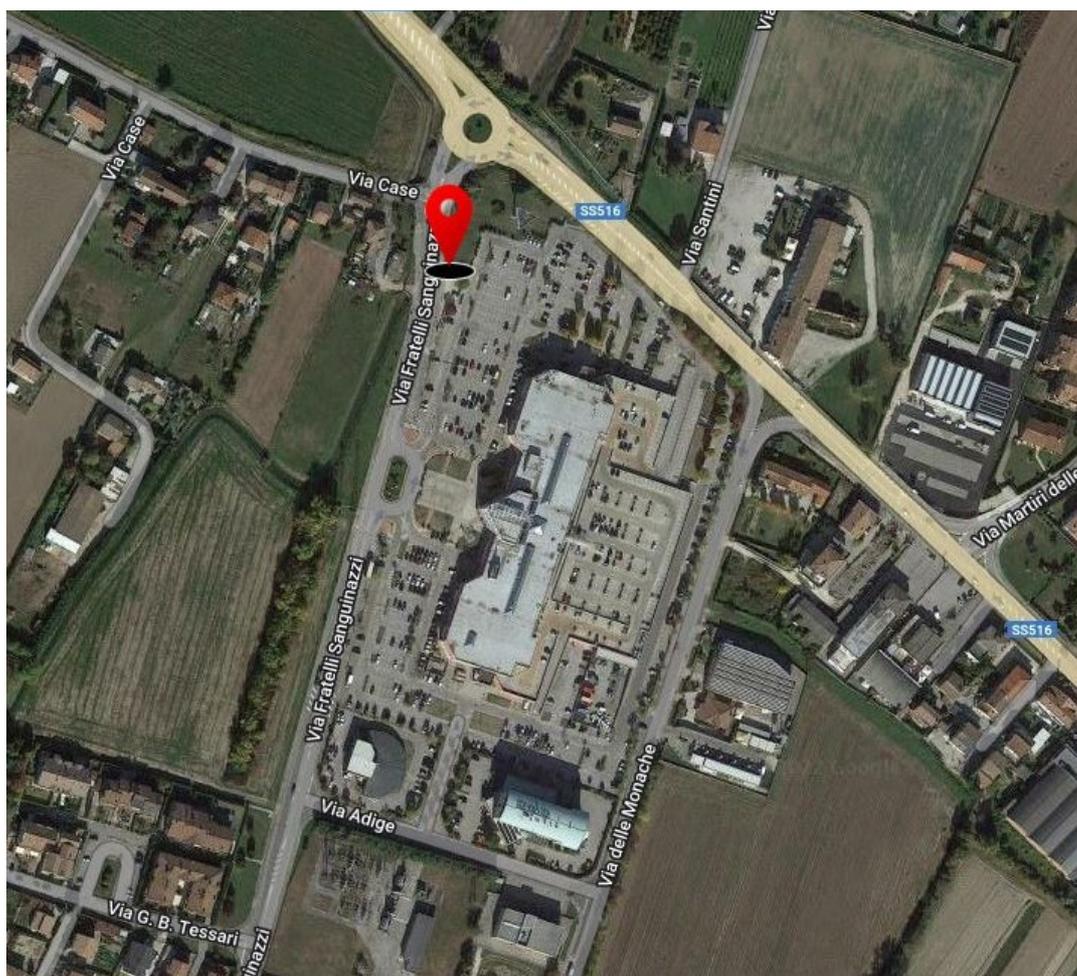
- 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ALIENAZIONE**
- 3. DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 4. PROPRIETÀ**
- 5. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**
- 6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
- 7. CONCLUSIONE E INDICAZIONI**

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

In data 21/11/2022, è pervenuta la manifestazione di interesse all'acquisto di una porzione di area verde, adiacente alla via Fratelli Sanguinazzi ai fini di installarvi una cabina di consegna per l'energia elettrica per il miglioramento del servizio di erogazione di energia da parte del distributore locale.

L'area in oggetto ha una superficie di 69,55 mq ed è individuabile catastalmente al NCT in porzioni dei mappali censiti al Fig. 13 mapp. 466 e 552.

Con la finalità di procedere alla valorizzazione mediante alienazione di tale bene, viene redatto il presente documento, da parte della sottoscritta dott.ssa Mirka Govoni, istruttore tecnico del Settore VI – Servizio tecnico – Edilizia Pubblica – Patrimonio, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.



2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI ALIENAZIONE

L'oggetto della presente stima è una porzione di complessivi 69,55 mq di area verde, situata nei pressi di via Fratelli Sanguinazzi n. 1.

L'area si trova al confine del centro abitato del capoluogo ed è ricompresa tra il parcheggio pubblico del Centro commerciale Piazzagrande e la banchina stradale della via Fratelli Sanguinazzi. Risulta attualmente priva di manufatti e di essenze arboree.

In attesa del tipo di frazionamento che la identifichi puntualmente quale unità autonoma, il bene è individuabile nell'ambito dei seguenti identificativi catastali:

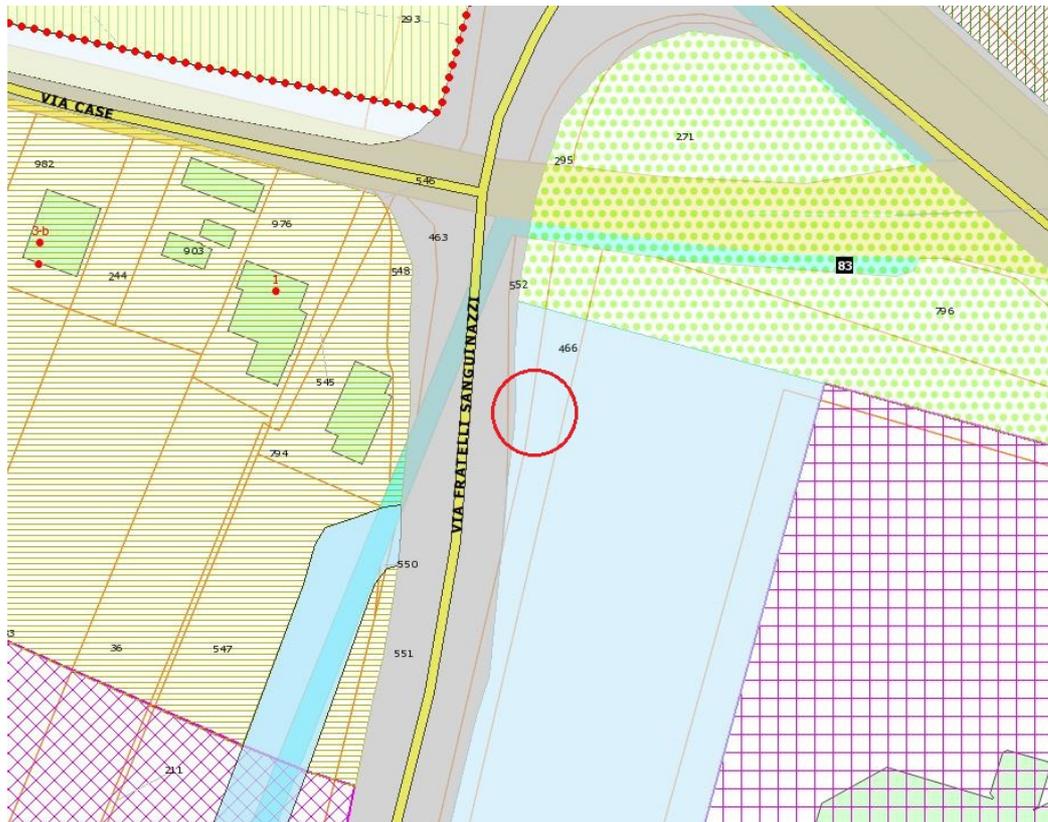
- N.C.T. di Padova - Comune Censuario Piove di Sacco:

Foglio	Sez.	Map.	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Intestato
				ha are ca	Dominicale	Agrario	
13	-	552	Seminativo arborato Classe 1	00.02.37	€ 2,31	€ 1,29	Comune di Piove di Sacco
13	-	466	Seminativo arborato Classe 1	00.13.10	€ 12,79	€ 7,10	Comune di Piove di Sacco



3. DESTINAZIONE URBANISTICA

All'interno dello strumento urbanistico vigente, il Piano degli Interventi, l'area oggetto di valutazione risulta inserita nella zona "F" a servizi con specifica destinazione a parcheggio (art. 33 delle N.T.O.).



4. PROPRIETÀ

Entrambi gli immobili identificati catastalmente al paragrafo 2 sono pervenuti in proprietà del Comune di Piove di Sacco in forza della scrittura privata del 27/02/1995 Rep. n. 45799 - Cessione bonaria, Voltura n. 3279.1/1995.

5. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La determinazione della consistenza è stata effettuata sulla documentazione allegata alla manifestazione di interesse pervenuta al Comune di Piove di Sacco.
L'area necessaria alla realizzazione della cabina di consegna di energia elettrica è quantificata in 10,70 m x 6,50 m, per complessivi 69,55 mq.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione, ossia la determinazione del più probabile valore di mercato, si evidenzia che è stato possibile rilevare alcune compravendite di immobili analoghi, consentendo così di poter utilizzare il procedimento **sintetico-comparativo**.

Mercato omogeneo di riferimento

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre 2022 (dato più recente a disposizione) - zona R1, Extraurbana/Zona agricola, riporta esclusivamente i seguenti dati riferiti alla tipologia prevalente a destinazione residenziale:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: PIOVE DI SACCO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, COMPRENDE FRAZ. ARZERELLO, CORTE, PIOVE
EGA, TOGNANA

Codice zona: R1

Microzona: 4

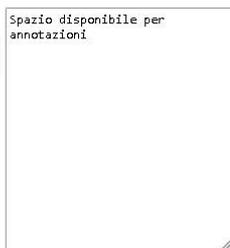
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	2,8	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,4	3,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Considerato che l'area oggetto di stima si inserisce, di fatto, in una zona ad esclusivo uso commerciale e che per propria natura, destinazione urbanistica ed ubicazione non presenta alcun potenziale edificatorio si ritiene che un utilizzo di tali parametri sia inidoneo non rispecchiando la reale caratteristica del bene oggetto di stima.

Beni affini a quello da valutare

Ai fini di determinare un valore unitario maggiormente congruo all'oggetto di stima sono state condotte ricerche di mercato all'esito delle quali è stato possibile individuare alcune compravendite inerenti beni con analoghe caratteristiche e finalità di utilizzo (ossia vendite di terreni ai fini della realizzazione su di essi di cabine elettriche).

Comune/Ente	periodo stima	mq	prezzo cessione	€/mq
Piove di Sacco	Febbraio 2020	108,00	€ 4.428,00	€ 41,00
Venezia	Giugno 2020	397,00	€ 18.976,00	€ 47,80
Ragusa	Giugno 2016	22,10	€ 1.658,00	€ 75,00
Tertenia (NU)	Aprile 2016	65,00	€ 1.200,00	€ 18,46
Zimella (VE)	Aprile 2011	35,00	€ 2.100,00	€ 60,00
A.R.S.A.C. (Cosenza)	Luglio 2017	42,00	€ 1.000,00	€ 23,81
VALORE MEDIO:				€ 44,34

Prezzo unitario rilevato dal mercato

Gli immobili rilevati dal mercato mostrano caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe al bene oggetto di stima, nonché le medesime finalità di utilizzo, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti di ragguaglio e/o comparazione, che tengano conto della eventuale diversa ubicazione, delle caratteristiche oggettive, dello stato conservativo, etc..

Stante, però, i differenti periodi temporali in cui sono state operate le stime degli immobili presi a comparazione si rende opportuno attualizzare il prezzo unitario al costo attuale della vita. Per tale operazione si è scelto di effettuare una rivalutazione mediante applicazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, messo a disposizione dall'ISTAT.

I valori rivalutati sono i seguenti:

Comune/Ente	periodo stima	mq	prezzo cessione	€/mq	rivalutazione	€/mq
Piove di Sacco	Febbraio 2020	108,00	€ 4.428,00	€ 41,00	1,143	€ 46,86
Venezia	Giugno 2020	397,00	€ 18.976,00	€ 47,80	1,145	€ 54,73
Ragusa	Giugno 2016	22,10	€ 1.658,00	€ 75,00	1,173	€ 87,98
Tertenia (NU)	Aprile 2016	65,00	€ 1.200,00	€ 18,46	1,177	€ 21,73
Zimella (VE)	Aprile 2011	35,00	€ 2.100,00	€ 60,00	1,226	€ 73,56
A.R.S.A.C. (Cosenza)	Luglio 2017	42,00	€ 1.000,00	€ 23,81	1,160	€ 27,62
VALORE MEDIO RIVALUTATO:						€ 52,08

E' così possibile ricavare un valore unitario di 52,08 €/mq che moltiplicandolo per la superficie di 69,55 mq, oggetto di stima, si ottiene un valore di € 3.622,16.

7. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto, dovendo esprimere un giudizio di stima del bene in oggetto, si ritiene di attribuire quale più probabile valore di mercato quello determinato dalla presente relazione tecnico-estimativa pari ad **€ 3.620,00** (tremilaseicentoventi/00).

Piove di Sacco, 15/02/2023

Il Tecnico Valutatore
Dott.ssa Mirka Govoni

Visto: Il Responsabile del Settore VI
Geom. Freddy Sambin

Allegati:
- Documentazione catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Dati della richiesta	Comune di PIOVE DI SACCO (Codice:G693)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 13 Particella: 466

INTESTATO

1	COMUNE DI PIOVE DI SACCO Sede in PIOVE DI SACCO (PD)	80009770282*	(1) Proprieta' 100/100
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 15/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	466		-	SEMIN ARBOR 1	13 10	A2;A22	Euro 12,79 L. 24.756	Euro 7,10 L. 13.755	FRAZIONAMENTO del 15/03/1993 in atti dal 17/01/1994 (n. 387.2/1993)
Notifica				Partita		7655				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:398 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:464 ; Foglio:13 Particella:465 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIOVE DI SACCO Sede in PIOVE DI SACCO (PD)	80009770282*	(1) Proprieta' 100/100
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 27/02/1995 Pubblico ufficiale M. LEOTTA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 45799 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 475 registrato in data 14/03/1995 - CESSIONE BONARIE Voltura n. 3279.1/1995 - Pratica n. 89067 in atti dal 21/03/2001			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Situazione degli intestati dal 15/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 27/02/1995
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/03/1993 in atti dal 17/01/1994 (n. 387.2/1993)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	398		-	SEMIN ARBOR 1	47 40	A2;A22	L. 89.574	L. 49.770	FRAZIONAMENTO del 20/05/1991 in atti dal 17/01/1994 (n. 1224.1/1991)
Notifica				Partita		7655				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:66 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:399 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 15/03/1993
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/05/1991 in atti dal 17/01/1994 (n. 1224.1/1991)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/06/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	66		-	SEMIN ARBOR 1	1 49 30	A22;A2	L. 282.140	L. 156.765	FRAZIONAMENTO del 06/06/1973 in atti dal 26/07/1975 (n. 320)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Notifica		Partita	3356		
----------	--	---------	------	--	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:256 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	13	66		-	SEMIN ARBOR 1	2 46 85	A22;A2	L. 466.485	L. 259.193	Impianto meccanografico del 01/03/1971

Notifica		Partita	3356		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/06/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 20/05/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/06/1973 Pubblico ufficiale SALCE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 49065 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 7364 registrato in data 19/06/1973 - Voltura n. 320 in atti dal 26/07/1975	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIO Anna Maria nata a PADOVA (PD) il 30/04/1910	CRENMR10D70G224M*	(99) Da verificare fino al 06/06/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/03/1971	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Dati della richiesta	Comune di PIOVE DI SACCO (Codice:G693)
Catasto Terreni	Provincia di PADOVA
	Foglio: 13 Particella: 552

INTESTATO

1	COMUNE DI PIOVE DI SACCO Sede in PIOVE DI SACCO (PD)	80009770282*	(1) Proprieta' 100/100
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 15/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	552		-	SEMIN ARBOR 1	02 37	A22;A2	Euro 2,31 L. 4.479	Euro 1,29 L. 2.489	FRAZIONAMENTO del 15/03/1994 in atti dal 15/03/1994 (n. 21.4/1994)
Notifica				Partita		7655				
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:465 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:551 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIOVE DI SACCO Sede in PIOVE DI SACCO (PD)	80009770282*	(1) Proprieta' 100/100
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 27/02/1995 Pubblico ufficiale M. LEOTTA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 45799 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 475 registrato in data 14/03/1995 - CESSIONE BONARIE Voltura n. 3279.1/1995 - Pratica n. 89067 in atti dal 21/03/2001			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Situazione degli intestati dal 15/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 27/02/1995
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/03/1994 in atti dal 15/03/1994 (n. 21.4/1994)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	465		-	SEMIN ARBOR 1	24 20	A2;A22	L. 45.732	L. 25.410	FRAZIONAMENTO del 15/03/1993 in atti dal 17/01/1994 (n. 387.2/1993)
Notifica				Partita		7655				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:398 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:464 ; Foglio:13 Particella:466 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 15/03/1994
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 15/03/1993 in atti dal 17/01/1994 (n. 387.2/1993)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	13	398		-	SEMIN ARBOR 1	47 40	A2;A22	L. 89.574	L. 49.770	FRAZIONAMENTO del 20/05/1991 in atti dal 17/01/1994 (n. 1224.1/1991)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Notifica		Partita	7655		
----------	--	---------	------	--	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:66 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:399 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 15/03/1993
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 20/05/1991 in atti dal 17/01/1994 (n. 1224.1/1991)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/06/1973

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	ha are ca	Dominicale	Agrario							
1	13	66		-	SEMIN ARBOR 1	1 49 30	A22;A2	L. 282.140	L. 156.765	FRAZIONAMENTO del 06/06/1973 in atti dal 26/07/1975 (n. 320)
Notifica					Partita		3356			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:13 Particella:256 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	ha are ca	Dominicale	Agrario							
1	13	66		-	SEMIN ARBOR 1	2 46 85	A22;A2	L. 466.485	L. 259.193	Impianto meccanografico del 01/03/1971

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2023

Notifica		Partita	3356		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/06/1973

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOARDO Orlando nato a PIOVE DI SACCO (PD) il 11/03/1927	DRDRND27C11G693W*	(99) Da verificare fino al 20/05/1991
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/06/1973 Pubblico ufficiale SALCE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 49065 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 7364 registrato in data 19/06/1973 - Voltura n. 320 in atti dal 26/07/1975	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERIO Anna Maria nata a PADOVA (PD) il 30/04/1910	CRENMR10D70G224M*	(99) Da verificare fino al 06/06/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/03/1971	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

