

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 140/2018

Ditta: -----

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Curatore: Dott.ssa Carla Favero

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili:

**Lotti di terreno edificabili in lottizzazione “Comparto C2-17” (Via Pietre di Sopra)
siti in via Giovanni Bonato – località Cagnano - Pojana Maggiore (VI)**

LOTTI

B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura: Fallimento N. 140/2018 Reg. Fall.

Ditta: -----

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Curatore: Dott.ssa Carla Favero Perito stimatore: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto: quota di 1/1 della piena proprietà.

**Tipologia beni: Lotti di terreno edificabili in lottizzazione "Comparto C2-17"
di via Pietre di Sopra - loc. Cagnano nel Comune di Pojana Maggiore (VI)**

Ubicazione: via Giovanni Bonato - Pojana Maggiore (VI)

Dati Catastali attuali : CT – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B1**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 951**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 49, reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario 2,41;
- **Lotto B2**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 952**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 60, reddito dominicale € 3,62 – reddito agrario 2,46;
- **Lotto B3**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 954**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 07 ca 35, reddito dominicale € 4,74 – reddito agrario 3,23;
- **Lotto B4**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 956**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 12, reddito dominicale € 3,95 – reddito agrario 2,69;
- **Lotto B5**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 957**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 15 ca 10, reddito dominicale € 9,75 – reddito agrario 6,63;
- **Lotto B6**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 958**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B7**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 959**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B8**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 960**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B9**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 974**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 30, reddito dominicale € 4,07 – reddito agrario 2,77;
- **Lotto B10**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 937**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 55, reddito dominicale € 4,23 – reddito agrario 2,88;
- **Lotto B11**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 938**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 85, reddito dominicale € 5,71 – reddito agrario 3,89;
- **Lotto B12**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 939**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 37, reddito dominicale € 4,11 – reddito agrario 2,80;
- **Lotto B13**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1030**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 04 ca 92, reddito dominicale € 3,18 – reddito agrario 2,16;

• **Lotto B14**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1028**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 56, reddito dominicale € 5,53 – reddito agrario 3,76;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1027**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,19 – reddito agrario 0,81;

• **Lotto B15**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1031**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 63, reddito dominicale € 5,57 – reddito agrario 3,79;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1032**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,74 – reddito agrario 0,50;

• **Lotto B16**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 979**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 68, reddito dominicale € 3,67 – reddito agrario 2,49;

• **Lotto B17**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 968**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 16, reddito dominicale € 5,91 – reddito agrario 4,02;

• **Lotto B18**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 967**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 20, reddito dominicale € 5,94 – reddito agrario 4,04;

• **Lotto B19**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 964**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 17 ca 98, reddito dominicale € 11,61 – reddito agrario 7,89.

Intestazione catastale di tutti i lotti: ----- con sede a **Noventa Vicentina**

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Stato: buono a vista; non sono state fatte prospezioni geognostiche per verifiche inquinamento.

Situazione urbanistico/edilizia: lotti tutti urbanizzati.

Valore dei lotti :

• Lotto B1	valore di mercato € 53.917,26	valore in vendita forzata € 43.000,00
• Lotto B2	valore di mercato € 54.889,45	valore in vendita forzata € 43.900,00
• Lotto B3	valore di mercato € 72.040,78	valore in vendita forzata € 57.500,00
• Lotto B4	valore di mercato € 59.986,99	valore in vendita forzata € 48.000,00
• Lotto B5	valore di mercato € 148.006,74	valore in vendita forzata € 118.000,00
• Lotto B6	valore di mercato € 61.259,52	valore in vendita forzata € 49.000,00
• Lotto B7	valore di mercato € 61.259,52	valore in vendita forzata € 49.000,00
• Lotto B8	valore di mercato € 61.259,52	valore in vendita forzata € 49.000,00
• Lotto B9	valore di mercato € 61.749,24	valore in vendita forzata € 49.400,00
• Lotto B10	valore di mercato € 64.197,84	valore in vendita forzata € 51.300,00
• Lotto B11	valore di mercato € 86.745,74	valore in vendita forzata € 69.300,00
• Lotto B12	valore di mercato € 62.439,30	valore in vendita forzata € 49.900,00
• Lotto B13	valore di mercato € 48.553,51	valore in vendita forzata € 38.800,00
• Lotto B14	valore di mercato € 82.106,75	valore in vendita forzata € 65.600,00
• Lotto B15	valore di mercato € 77.210,15	valore in vendita forzata € 61.700,00
• Lotto B16	valore di mercato € 55.672,26	valore in vendita forzata € 44.500,00
• Lotto B17	valore di mercato € 89.782,00	valore in vendita forzata € 71.800,00
• Lotto B18	valore di mercato € 90.175,26	valore in vendita forzata € 72.000,00
• Lotto B19	valore di mercato € 176.232,42	valore in vendita forzata € 140.900,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Iniziative di vendita: nessuna

Occupazione: immobili liberi

Problemi particolari - criticità: nessuna

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti – beni e descrizione	pag. 5
Cap. 2	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 8
Cap. 3	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 14
Cap. 4	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 14
Cap. 5	Stato di possesso – Occupazione	pag. 16
Cap. 6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 16
Cap. 7	Valutazione e stima degli immobili	pag. 18

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale;
2. Posizione dei lotti B nella lottizzazione;
3. Mappa catastale fg.9 Pojana Maggiore;
4. Mappa catastale con Lotti B evidenziati;
5. Visura catastale Lotto B1 – m.n. 951;
6. Visura catastale Lotto B2 – m.n. 952;
7. Visura catastale Lotto B3 – m.n. 954;
8. Visura catastale Lotto B4 – m.n. 956;
9. Visura catastale Lotto B5 – m.n. 957;
10. Visura catastale Lotto B6 – m.n. 958;
11. Visura catastale Lotto B7 – m.n. 959;
12. Visura catastale Lotto B8 – m.n. 960;
13. Visura catastale Lotto B9 – m.n. 974;
14. Visura catastale Lotto B10 – m.n. 937;
15. Visura catastale Lotto B11 – m.n. 938;
16. Visura catastale Lotto B12 – m.n. 939;
17. Visura catastale Lotto B13 – m.n. 1030;
18. Visura catastale Lotto B14 porzione - m.n. 1028;
19. Visura catastale Lotto B14 porzione - m.n. 1027;
20. Visura catastale Lotto B15 porzione - m.n. 1031;
21. Visura catastale Lotto B15 porzione - m.n. 1030;
22. Visura catastale Lotto B16 – m.n. 979;
23. Visura catastale Lotto B17 – m.n. 968;
24. Visura catastale Lotto B18 – m.n. 967;
25. Visura catastale Lotto B19 – m.n. 964;
26. Atto di provenienza (conferimento immobili) del 14-12-2004;
27. Autorizzazione per esecuzione opere di lottizzazione del 08-10-2008;
28. Autorizzazione per esecuzione opere di lottizzazione del 10-01-2012;
29. Delibera approvazione Piano di lottizzazione del 23-06-2008;
30. Nota iscrizione del 30-05-2008 – ipoteca volontaria;
31. Nota iscrizione del 27-06-2018 – ipoteca giudiziale;
32. Nota iscrizione del 29-08-2018 – ipoteca giudiziale;

CAP. 1**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI E DESCRIZIONE****LOTTI****B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19**

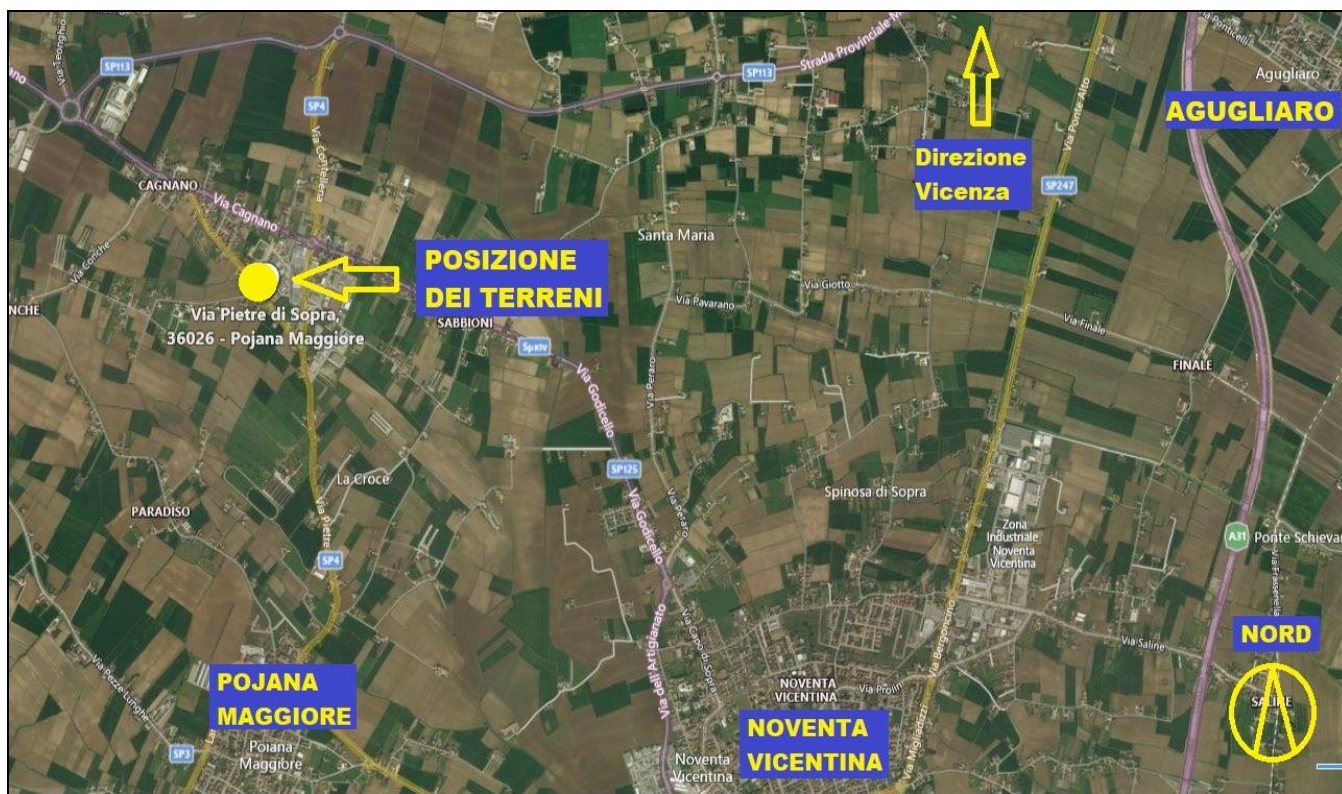
Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della piena proprietà.

Immobili:

Lotti di terreno edificabili in lottizzazione “Comparto C2-17” (Via Pietre di Sopra - loc. Cagnano) siti in via Giovanni Bonato - Pojana Maggiore (VI)

Ubicazione e contesto: I lotti di terreno edificabili sono situati nella zona pianeggiante nord-ovest del territorio del Comune di Pojana Maggiore, in località Cagnano. Trattasi di una zona a destinazione residenziale estensiva con costruzioni di piccole-medie dimensioni di circa 2 o 3 piani. A circa 1 km. è situata la piccola zona industriale di Cagnano. Tutti i servizi principali (scuole, banche, ufficio postale, supermercati, farmacia, ecc. sono ubicati a Pojana Maggiore che dista circa km.3,3, Noventa Vicentina dista circa km.5 a sud-est. La zona risulta ben servita dalle vie di comunicazione e si segnala l'uscita autostradale di Agugliaro della A31-Valdastico sud a circa km.8.

I lotti risultano regolarmente urbanizzati (collaudo parziale) con tutti i sottoservizi necessari, marciapiedi, strade, parcheggi pubblici e illuminazione pubblica stradale. L'accessibilità ai lotti avviene da via Giovanni Bonato, strada interna alla lottizzazione (attualmente a collaudo parziale) a traffico locale limitato a servizio dei residenti e di strada di passaggio veicolare di collegamento superiore.



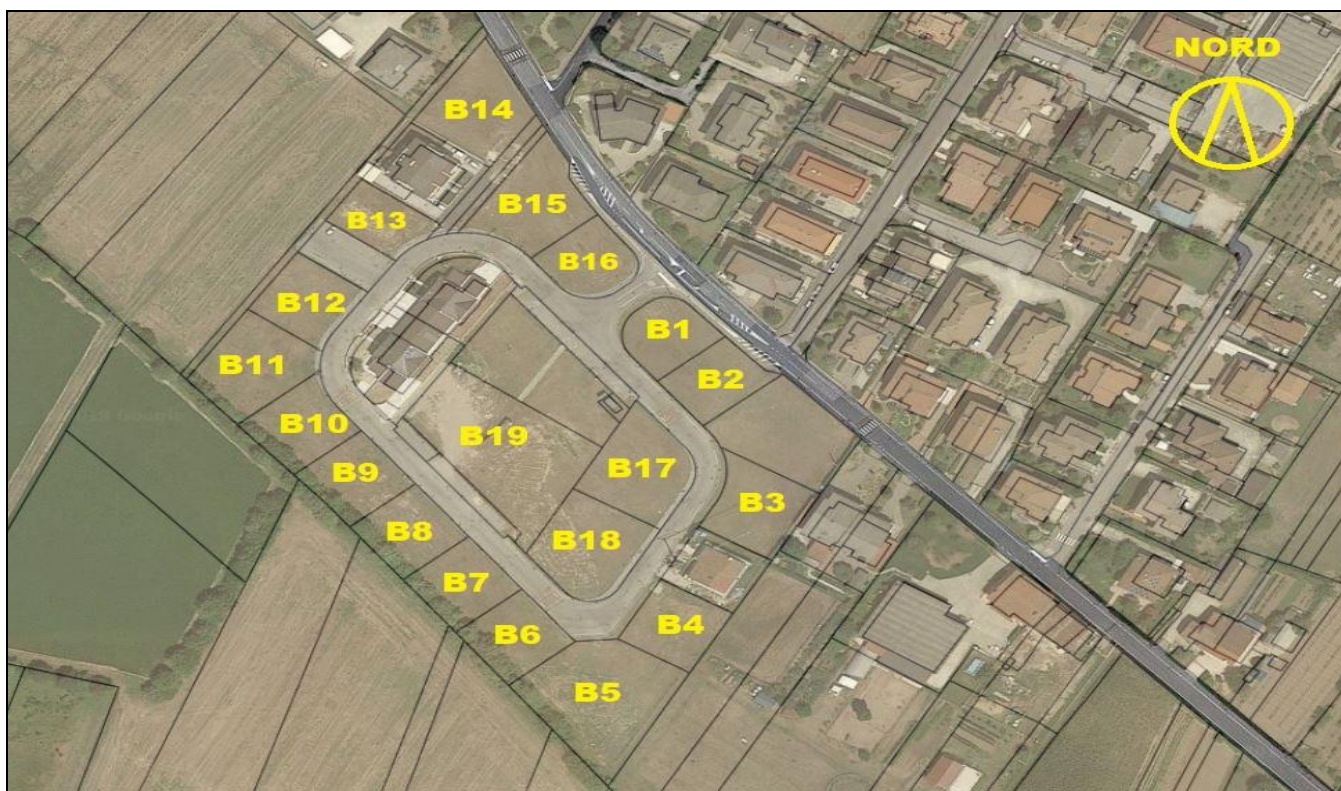
Inquadramento territoriale con la posizione dei lotti evidenziata in giallo



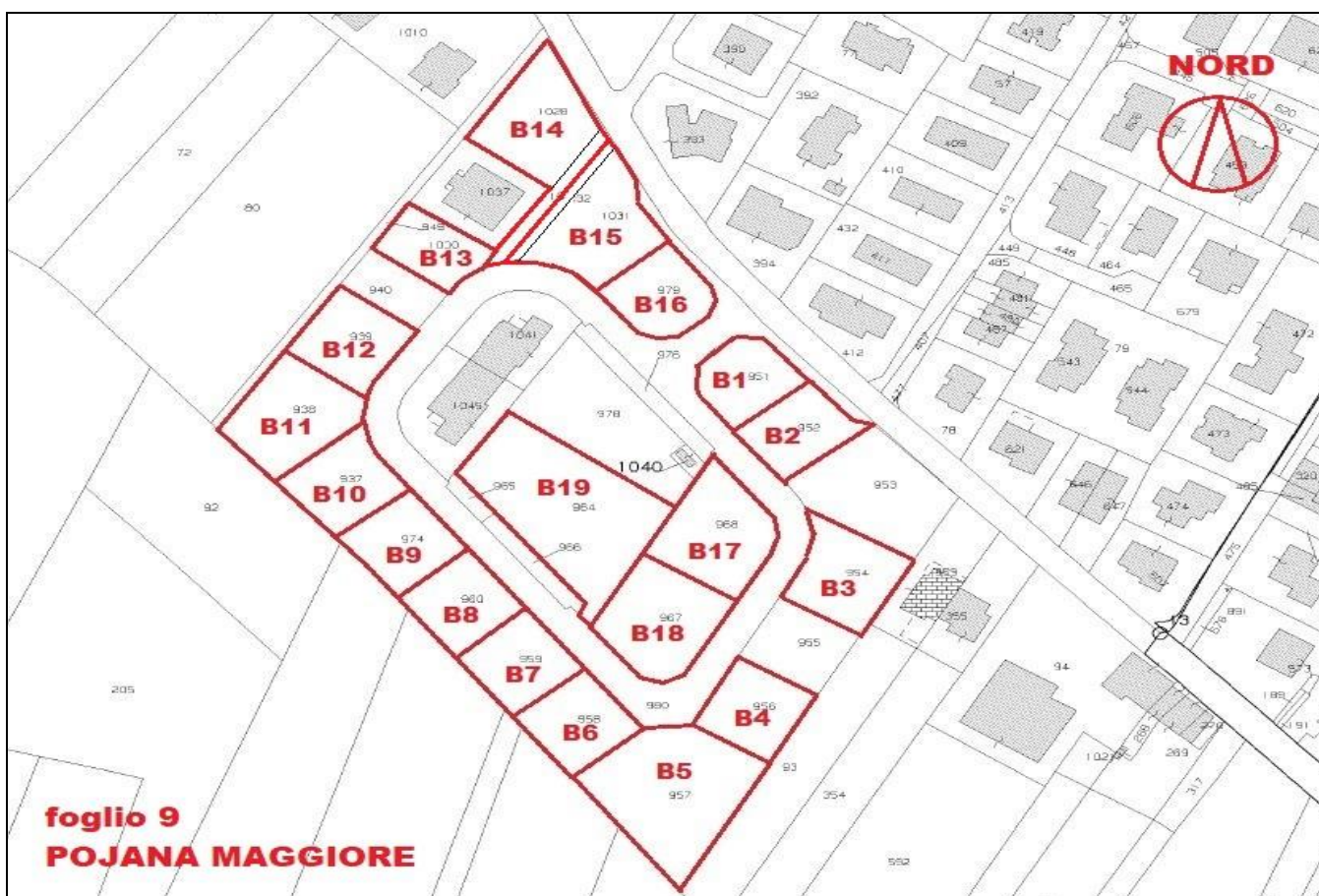
Posizione dei lotti nella Località Cagnano



Lotti individuati su ortofoto



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Lotti evidenziati su mappa catastale di Pojana Maggiore – foglio 9

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**Dati Catastali attuali:**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni–Comune di **POJANA MAGGIORE**, come segue:

- **Lotto B1**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 951**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 49, reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario 2,41;
- **Lotto B2**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 952**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 60, reddito dominicale € 3,62 – reddito agrario 2,46;
- **Lotto B3**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 954**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 07 ca 35, reddito dominicale € 4,74 – reddito agrario 3,23;
- **Lotto B4**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 956**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 12, reddito dominicale € 3,95 – reddito agrario 2,69;
- **Lotto B5**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 957**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 15 ca 10, reddito dominicale € 9,75 – reddito agrario 6,63;
- **Lotto B6**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 958**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B7**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 959**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B8**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 960**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74;
- **Lotto B9**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 974**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 30, reddito dominicale € 4,07 – reddito agrario 2,77;
- **Lotto B10**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 937**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 55, reddito dominicale € 4,23 – reddito agrario 2,88;
- **Lotto B11**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 938**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 85, reddito dominicale € 5,71 – reddito agrario 3,89;
- **Lotto B12**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 939**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 37, reddito dominicale € 4,11 – reddito agrario 2,80;
- **Lotto B13**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1030**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 04 ca 92, reddito dominicale € 3,18 – reddito agrario 2,16;
- **Lotto B14**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1028**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 59, reddito dominicale € 5,53 – reddito agrario 3,76;

• Lotto B15

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1031**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 63, reddito dominicale € 5,57 – reddito agrario 3,79;

• Lotto B16

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 979**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 68, reddito dominicale € 3,67 – reddito agrario 2,49;

• Lotto B17

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 968**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 16, reddito dominicale € 5,91 – reddito agrario 4,02;

• Lotto B18

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 967**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 20, reddito dominicale € 5,94 – reddito agrario 4,04;

• Lotto B19

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 964**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 17 ca 98, reddito dominicale € 11,61 – reddito agrario 7,89.

Intestazione catastale: ----- **con sede a Noventa Vicentina C.F.:** -----
per la quota di 1/1 della piena proprietà

Confini del lotto B1:

- a nord-est: via Pietre di Sopra;
- a nord-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-est: mappale n. 952;
- a sud-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);

Confini del lotto B2:

- a nord-est: via Pietre di Sopra;
- a nord-ovest: mappale n. 951;
- a sud-est: mappale n. 953;
- a sud-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);

Confini del lotto B3:

- a nord-est: mappale n.953;
- a nord-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-est: mappale n. 353;
- a sud-ovest: mappale n.955;

Confini del lotto B4:

- a nord-est: mappale n.955;
- a nord-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-est: mappale n. 93;
- a sud-ovest: mappale n.957;

Confini del lotto B5:

- a nord: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-est: mappale n.956;
- a nord-ovest: mappale n.958;
- a sud-est: mappale n. 93;
- a sud-ovest: mappali n.ri 208 -209;

Confini del lotto B6:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 959;
- a sud-est: mappale n. 957;
- a sud-ovest: mappale n.ri 208 - 306;

Confini del lotto B7:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 960;
- a sud-est: mappale n. 958;
- a sud-ovest: mappale n.ri 207 - 306;

Confini del lotto B8:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 974;
- a sud-est: mappale n. 959;
- a sud-ovest: mappale n.ri 206 - 207;

Confini del lotto B9:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 937;
- a sud-est: mappale n. 960;
- a sud-ovest: mappale n.ri 92 - 206;

Confini del lotto B10:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 938;
- a sud-est: mappale n. 974;
- a sud-ovest: mappale n.92;

Confini del lotto B11:

- a nord-est: mappale n. 939;
- ad est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappale n. 949;
- a sud-est: mappale n. 937;
- a sud-ovest: mappale n.92;

Confini del lotto B12:

- a nord-est: mappale n. 940 – parcheggio di lottizzazione;
- a nord-ovest: mappale n. 949;
- a sud-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-ovest: mappale n.938;

Confini del lotto B13:

- a nord-est: mappale n. 1037;
- a nord-ovest: mappale n. 949;
- a sud-est: m.n. 1027 e via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-ovest: mappale n.940;

Confini del lotto B14:

- a nord-est: via Pietre di Sopra;
- a nord-ovest: mappale n. 949;
- a sud-est: mappale n. 1032;
- a sud-ovest: mappale n.1037;

Confini del lotto B15:

- a nord-est: via Pietre di Sopra;
- a nord-ovest: mappale n. 1027;
- a sud-est: mappale n. 979;
- a sud-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);

Confini del lotto B16:

- a nord-est: via Pietre di Sopra;
- a nord-ovest: mappale n. 1031;
- a sud-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);

Confini del lotto B17:

- a nord-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a nord-ovest: mappali n.ri 976 – 1040 – 978 - 964;
- a sud-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-ovest: mappale n. 967;

Confini del lotto B18:

- a nord-est: mappale n. 968;
- a nord-ovest: mappale n. 964;
- a sud-est: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);
- a sud-ovest: via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980);

Confini del lotto B19:

- a nord-est: mappale n. 978 – area verde pubblico;
- a nord-ovest: mappale n. 1045;
- a sud-est: mappali n.ri 968 - 967;
- a sud-ovest: mappali n.ri 965 – 966 e via Giovanni Bonato – strada di lottizzazione (m.n.980).

Storia catastale Lotto B1 (m.n.951) – Lotto B2 (m.n. 952) – Lotto B3 (m.n. 954) – Lotto B4 (m.n. 956) – Lotto B5 (m.n. 957) – Lotto B6 (m.n. 958) – Lotto B7 (m.n. 959) – Lotto B8 (m.n. 960) – Lotto B17 (m.n. 968) – Lotto B18 (m.n. 967) – Lotto B19 (m.n. 964)

- I mappali n.ri 961-952-954-956-957-958-959-960-968-967-964 derivano dal precedente mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, a seguito di Frazionamento del 29-07-2010 – prot. n. VI0193193 (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, deriva dal precedente mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, ente urbano, a seguito di tabella di variazione del 13-10-2010 prot.n. VI0177481 – Cambio di coltura prot mod. 29 519-2010 (n.177469.1/2010), la variazione comprende anche il fg.9 mapp.n.ri 83,85;
- il mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, deriva dal precedente mappale n. 915, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, per Tipo Mappale del 04-08-2008, prot. n. VI0267583 (n.267583.2/2008), sono stati soppressi i mappali n.ri 83-85;
- il mappale n. 915, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, deriva dal precedente mappale n. 86, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, per Tipo mappale del 31-12-1996 (n.6993.1/1996);
- il mappale n. 86, di **superficie ha 01 are 53 ca 89**, deriva dal precedente mappale n. 86, di superficie ha 00 are 79 ca 20, ente urbano, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) – varia le particelle n.ri 83-351-352;
- il mappale n. 86, di superficie ha 00 are 79 ca 20, ente urbano, risultava censito all'impianto meccanografico del Catasto dal 31-03-1974.

Storia catastale Lotto B10 (m.n.937) – Lotto B11 (m.n. 938) – Lotto B12 (m.n. 939)

- I mappali n.ri 937-938-939 derivano dal precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Frazionamento del 29-07-2010 – prot. n. VI0193193 (n.193193.1/2010);

- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva la precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di tabella di variazione del 29-07-2010, prot. n. VI0193913 – variazione colturale per evasione frazionamento (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80 a seguito di variazione d'ufficio del 13-07-2010 prot. n. VI0176588 – Accorpamento porzioni richiesto dalle parti (n.175646.1/2010);
- il mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Tabella di variazione del 09-03-2007 prot. n.VI0114113 – Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.32391.1/2007);
- il mappale n. 351 di **superficie ha 00 are 92 ca 80**, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) –varia con la particella n. 86;
- il mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, risultava censito all'impianto meccanografico del catasto dal 31-03-1974.

Storia catastale Lotto B13 (m.n.1030) - Lotto B14 (m.n.1028)

- I mappali n.ri 1030-1028 derivano dal precedente mappale n. 941 di superficie ha 00 are 22 ca 32, a seguito di Frazionamento del 21-04-2015 – prot. n. VI0056473 (n.56473.1/2015);
- I mappali n.ri 941 di superficie ha 00 are 22 ca 32, deriva dal precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Frazionamento del 29-07-2010 – prot. n. VI0193193 (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva la precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di tabella di variazione del 29-07-2010, prot. n. VI0193913 – variazione colturale per evasione frazionamento (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80 a seguito di variazione d'ufficio del 13-07-2010 prot. n. VI0176588 – Accorpamento porzioni richiesto dalle parti (n.175646.1/2010);
- il mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Tabella di variazione del 09-03-2007 prot. n.VI0114113 – Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.32391.1/2007);
- il mappale n. 351 di **superficie ha 00 are 92 ca 80**, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) –varia con la particella n. 86;
- il mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, risultava censito all'impianto meccanografico del catasto dal 31-03-1974.

Storia catastale Lotto B15 (m.n.1031)

- Il mappale n. 1031 deriva dal precedente mappale n. 975 di superficie ha 00 are 09 ca 78, a seguito di Frazionamento del 21-04-2015 – prot. n. VI0056473 (n.56473.1/2015);
- il mappale n. 975 di superficie ha 00 are 09 ca 78, deriva dal precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Frazionamento del 29-07-2010 – prot. n. VI0193193 (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva la precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di tabella di variazione del 29-07-2010, prot. n. VI0193913 – variazione colturale per evasione frazionamento (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80 a seguito di

- variazione d'ufficio del 13-07-2010 prot. n. VI0176588 – Accorpamento porzioni richiesto dalle parti (n.175646.1/2010);
- il mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Tabella di variazione del 09-03-2007 prot. n.VI0114113 – Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.32391.1/2007);
 - il mappale n. 351 di **superficie ha 00 are 92 ca 80**, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) –varia con la particella n. 86;
 - il mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, risultava censito all'impianto meccanografico del catasto dal 31-03-1974.

Storia catastale Lotto B9 (m.n.974) – Lotto B16 (m.n. 979)

- Il mappale n. 974 comprende i mappali 936 e 961, il mappale n.979 comprende i mappali 947 e 962.
- i mappali 936 e 947 derivano dal precedente **mappale n.351**, di superficie ha 00 are 92 ca 80, i mappali 961 e 962 derivano dal precedente **mappale n. 915** di superficie ha 01 are 59 ca 48, a seguito di Frazionamento del 29-07-2010 – prot. n. VI0193193 (n.193193.1/2010);
- **il mappale n. 351**, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva la precedente mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di tabella di variazione del 29-07-2010, prot. n. VI0193193 – variazione colturale per evasione frazionamento (n.193193.1/2010);
- il mappale n. 351, di superficie ha 00 are 92 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80 a seguito di variazione d'ufficio del 13-07-2010 prot. n. VI0176588 – Accorpamento porzioni richiesto dalle parti (n.175646.1/2010);
- il mappale n. 351 porzione AA di superficie ha 00 are 80 ca 00 e porzione AB di superficie ha 00 are 12 ca 80, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 00 are 92 ca 80, a seguito di Tabella di variazione del 09-03-2007 prot. n.VI0114113 – Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03-10-2006 (n.32391.1/2007);
- il mappale n. 351 di **superficie ha 00 are 92 ca 80**, deriva dal precedente mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) –varia con la particella n. 86;
- il mappale n. 351 di superficie ha 01 are 06 ca 60, risultava censito all'impianto meccanografico del catasto dal 31-03-1974;
- **il mappale n. 915**, di superficie ha 01 are 59 ca 48, deriva dal precedente mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, ente urbano, a seguito di tabella di variazione del 13-10-2010 prot.n. VI0177481 – Cambio di coltura prot mod. 29 519-2010 (n.177469.1/2010), la variazione comprende anche il fg.9 mapp.n.ri 83,85;
- il mappale n. 915, di superficie ha 01 are 59 ca 48, deriva dal precedente mappale n. 915, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, per Tipo Mappale del 04-08-2008, prot. n. VI0267583 (n.267583.2/2008), sono stati soppressi i mappali n.ri 83-85;
- il mappale n. 915, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, deriva dal precedente mappale n. 86, di superficie ha 01 are 53 ca 89, ente urbano, per Tipo mappale del 31-12-1996 (n.6993.1/1996);
- il mappale n. 86, di **superficie ha 01 are 53 ca 89**, deriva dal precedente mappale n. 86, di superficie ha 00 are 79 ca 20, ente urbano, per Variazione geometrica del 31-12-1996 (n.6993.1/1996) – varia le particelle n.ri 83-351-352;
- il mappale n. 86, di superficie ha 00 are 79 ca 20, ente urbano, risultava censito all'impianto meccanografico del Catasto dal 31-03-1974.

CAP. 3 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**• Da oltre il ventennio, i seguenti mappali:**

- N.C.E.U. mappale n. 86 – via Pietre di Sopra – p.t. – cat. D/8 – R.C. €4.080,01 (insistente sul m.n. 86 del C.T. di superficie di ha 1,53,89);
- N.C.T. mappale n. 83 di are 5,48 – fabbricato rurale;
- N.C.T. mappale n. 85 di are 0,11 – fabbricato rurale;
- N.C.T. mappale n. 351 di are 92,80 – R.D. € 59,61 – R.A. € 40,74,

che hanno generato, dopo frazionamenti, i mappali oggetto della presente perizia, erano in ditta ai signori:

- -----nata a Pojana Maggiore (VI) il -----C.F.: -----,
- ----- nato a Pojana Maggiore (VI) il -----C.F.: -----,
- in forza dei seguenti atti:
 - **Atto di compravendita del 04-08-1970** rep. n. 20.363 di repertorio Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, registrato il 22-08-1970 al n. 410 vol.13/I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 27-08-1970 ai n.ri 7937 R.G. e 6494 R.P.
 - **Atto di compravendita e costituzione di rendita vitalizia del 30-03-1978** rep. n. 37.965 di repertorio Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, registrato a Vicenza il 12-04-1978 al n. 1482 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 19-04-1978 ai n.ri 4446 R.G. e 3817 R.P.

• dal 14-12-2004

in forza dell' **Atto pubblico per verbale di assemblea di società a r. l. con conferimento immobili del 14-12-2004** rep. n. 18.735 racc. n. 8.534 Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrato a Vicenza il 24-12-2004 al n. 100200, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 12-01-2005 ai n.ri 900 RG e 614 RP, i mappali che hanno generato i successivi mappali di cui ai lotti oggetto della presente perizia, passavano in ditta all'attuale proprietaria:

- ----- con sede a Noventa Vicentina (VI) in via ----- Cod. Fisc. e P.IVA -----

CAP. 4 URBANISTICA - TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

Nel Comune di Pojana Maggiore sono attualmente vigenti:

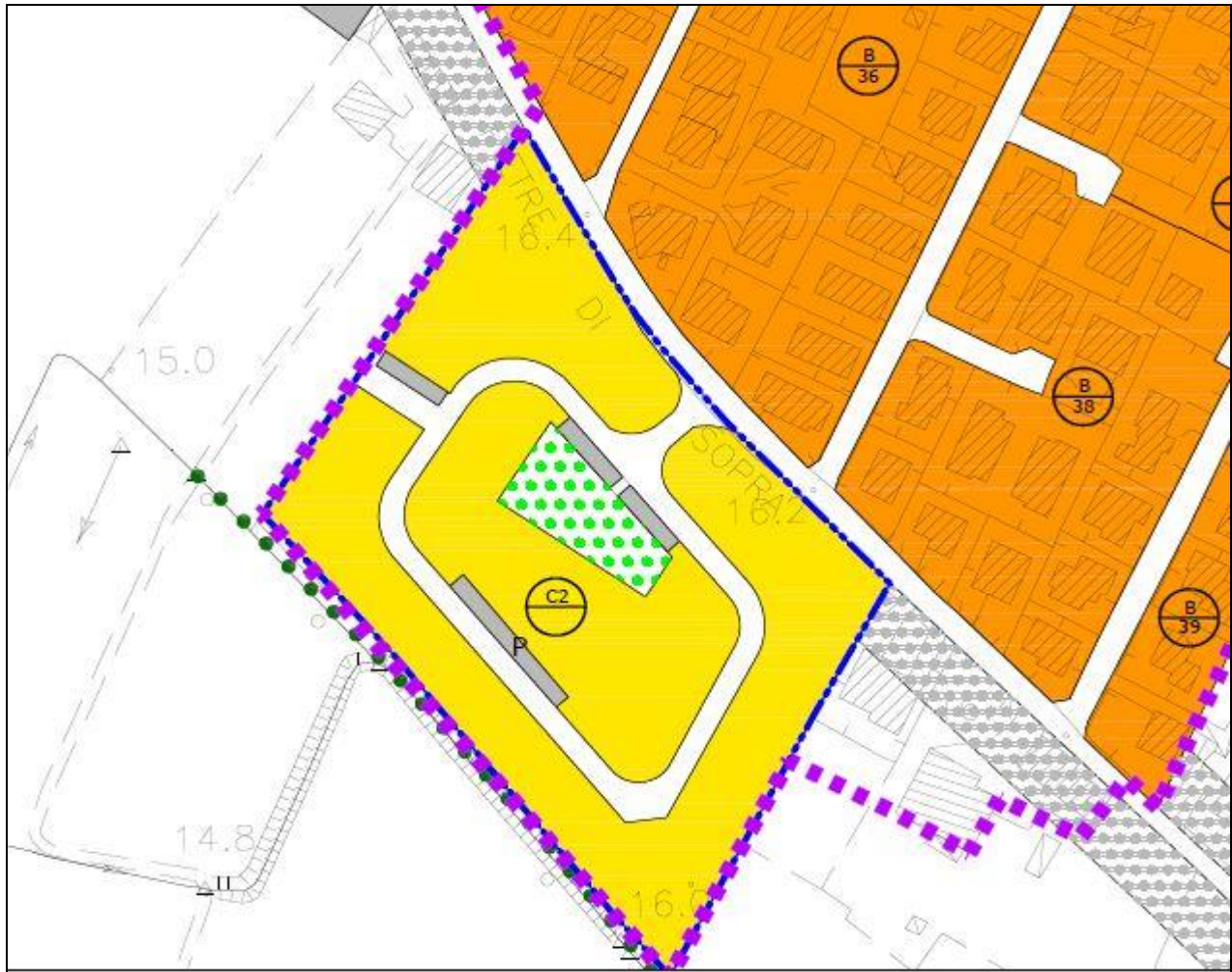
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) approvato in Conferenza dei Servizi del 16-01-2009;
- il Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Pojana Maggiore nr. 18 del 18-07-2018,

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 09-05-2019 prot. n. 3544, certifica che i beni oggetto della presente perizia censiti in Comune di Pojana Maggiore al foglio n.9

mappali n.ri 937, 938, 939, 940, 949, 951, 952, 954, 956, 957, 958, 959, 960, 964, 967, 968, 974, 979, 980, 1028, 1030, 1031 sono classificati dal P.I. vigente:

- tutte le aree ricadono all'interno della zona sismica 4 (art.33);
- tutte le aree ricadono entro il limite del centro storico LR 50/2012;
- tutte le aree ricadono entro il limite del Piano Urbanistico Attuativo Vigente (art.53);
- tutte le aree ricadono in ZTO Zona C2 – Residenziale di espansione con obbligo di P.U.A. (art.11).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.



Stralcio del Piano degli Interventi vigente – Tav. 1.2 zone significative

Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Pojana Maggiore (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative al **Piano di Lottizzazione** che comprende i terreni oggetto della presente perizia:

- Autorizzazione per l'esecuzione di opere di lottizzazione privata di aree a scopo residenziale, rilasciata in data 08-10-2008, prot. n. 7388, alla società "-----" con sede a Noventa Vicentina – P. Iva -----;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere di lottizzazione privata di aree a scopo residenziale, 1^ VARIANTE rilasciata in data 19-01-2012, prot. n. 406, alla società "-----" con sede a Noventa Vicentina – P. Iva -----.

Documentazione di lottizzazione

- Approvazione del Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, con Delibera Consiglio Comunale n.15 del 23-06-2008;
- Approvazione della 1^a variante al Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, con Delibera di Giunta Comunale n.90 del 05-12-2011;
- Convenzione urbanistica di lottizzazione del 01-10-2008 – rep. n. 25.769 racc. n. 13.111 - Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrata a Vicenza il 29-10-2008 al n. 7930, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 30-10-2008 ai n.ri 23530 RG e 14917 RP..

N.B.: E' depositato presso il Comune di Pojana Maggiore, in data 17-03-2017 al n. 4737 di protocollo, un documento di Collaudo parziale delle opere di urbanizzazione (sottoservizi, strade, marciapiedi, zone verdi, ecc..) a firma, oltre che del collaudatore, anche della Direzione Lavori e della Ditta lottizzante -----.

Ad oggi non risultano ancora cedute le aree e le opere di urbanizzazione al Comune, come previsto dalla Convenzione di lottizzazione del 01-10-2008.

CAP. 5 STATO DI POSSESSO**Occupazione:**

Attualmente il terreno risulta libero e non occupato.

Si evidenzia che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Pertanto, nel caso che i sottosuoli e i soprasuoli dei terreni risultassero "inquinati" da qualsiasi sostanza e materiale, tutti i costi e gli oneri connessi per le necessarie bonifiche saranno a carico degli acquirenti dei terreni stessi e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 20% del valore per vendita forzata degli immobili.

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

*Elenco delle formalità da ispezione telematica presso la Conservatoria di Vicenza,
da cancellare con il trasferimento dell'immobile
(per i dettagli vedasi i relativi allegati alla perizia)*

• IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 30-05-2008 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 11.470 RG e 2.600 RP.

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito stipulato in data 29-05-2018, rep. n. 25.291 racc. n. 12.758 del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrato a Vicenza il 29-05-2008 al n. 4190; capitale € 1.000.000,00 – ipoteca € 2.000.000,00 – durata 4 anni

a favore di: **BANCA DELCENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE** Cod. Fisc.: 01405390244

contro: ----- con sede a Noventa Vicentina (VI) in via -----

Cod. Fisc. e P.IVA -----.

Beni colpiti per la piena proprietà:

- Comune di Pojana Maggiore – C.F. – Fg.9 mappale n. 89
- Comune di Pojana maggiore – C.T. – Fg.9 m.n. 83 are 5.48 – m.n. 85 are 0.11 – m.n.351 are 92.80.

Risultano le seguenti annotazioni in riferimento all'iscrizione di cui sopra:

- Annotazione in data 06-10-2010 ai n.ri 20.768 RG e 3.011 RP , restrizione di beni, viene svincolato il terreno di cui al mapp. n. 955 di are 5.50 (ex m.n. 915 ex m.n.86);
- Annotazione in data 09-03-2011 ai n.ri 4.679 RG e 687 RP , restrizione di beni, viene svincolato il terreno di cui al mapp. n. 953 di are 10.40 (ex m.n. 915 ex m.n.86);
- Annotazione in data 06-04-2017 ai n.ri 6.946 RG e 885 RP , restrizione di beni, vengono svincolate le unità immobiliari di cui al mapp. n. 1037 sub 3-5-6-10-11-12-2-9 (ex m.n. 1029 ex m.n. 941 ex m.n. 351);
- Annotazione in data 26-06-2017 ai n.ri 12.620 RG e 1.726 RP , restrizione di beni, vengono svincolate le unità immobiliari di cui al mapp. n. 1041 sub 1-2 (ex m.n. 944 ex m.n. 351);
- Annotazione in data 05-07-2017 ai n.ri 13.356 RG e 1.824 RP , restrizione di beni, vengono svincolate le unità immobiliari di cui al mapp. n. 1041 sub 3-4 (ex m.n. 944 ex m.n. 351);
- Annotazione in data 07-12-2017 ai n.ri 24.411 RG e 3.565 RP , restrizione di beni, viene svincolato il terreno di cui al mapp. n. 977 di are 7.78 (ex m.n. 963 ex m.n. 915 ex m.n.86);

• **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 27-06-2018 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 13.894 RG e 2.068 RP.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza di data 30-05-2018 rep. n. 2464/2016

capitale € 25.520,92 – interessi € 3.479,08 - spese € 6.000 - somma totale € 35.000,00

a favore di: -----con sede a Noventa Vicentina (VI) – P.Iva: -----

contro: ----- con sede a Noventa Vicentina (VI) in via -----

Cod. Fisc. e P.IVA -----;

Beni colpiti per la piena proprietà:

- Comune di Pojana Maggiore – C.F. – Fg.9 mappale n. 1040

- Comune di Pojana Maggiore – C.T. – Fg.9 m.n.755 di are 6,39 - m.n.756 di are 4,52 - m.n.761 di are 5,52 - m.n.762 di are 1,67 - m.n.784 di are 1,84 - m.n.787 di are 0,74 - m.n.937 di are 6,55 - m.n.938 di are 8,85 - m.n.939 di are 6,37 - m.n.940 di are 3,50 - m.n.949 di are 3,85 - m.n.951 di are 5,49 - m.n.952 di are 5,60 - m.n.954 di are 7,35 - m.n.956 di are 6,12 - m.n.957 di are 15,10 - m.n.958 di are 6,25 - m.n.959 di are 6,25 - m.n.960 di are 6,25 - m.n.964 di are 17,98 - m.n.965 di are 0,80 - m.n.966 di are 1,86 - m.n.967 di are 9,20 - m.n.968 di are 9,16 - m.n.974 di are 6,30 - m.n.976 di are 2,67 - m.n.978 di are 11,85 - m.n.979 di are 5,68 - m.n.980 di are 36,36 - m.n.1016 di are 16,03 - m.n.1018 di are 175 - m.n.1027 di are 1,84 - m.n.1028 di are 8,56 - m.n.1030 di are 4,92 - m.n.1031 di are 8,63 - m.n.1032 di are 1,15.

• **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data 29-08-2018 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 19.169 RG e 2.961 RP.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza di data 13-08-2018 rep. n. 3659/2018

capitale € 19.672,97 – interessi € 1.827,03 - spese € 6.500,00 - somma totale € 28.000,00

a favore di: -----con sede a Noventa Vicentina (VI) – P.Iva: -----

contro: ----- con sede a Noventa Vicentina (VI) in via -----

Cod. Fisc. e P.IVA -----;

Beni colpiti per la piena proprietà:

- Comune di Pojana Maggiore – C.F. – Fg.9 mappale n. 1040

- Comune di Pojana Maggiore – C.T. – Fg.9 m.n.755 di are 6,39 - m.n.756 di are 4,52 - m.n.761 di are 5,52 - m.n.762 di are 1,67 - m.n.784 di are 1,84 - m.n.787 di are 0,74 - m.n.937 di are 6,55 - m.n.938 di are 8,85 - m.n.939 di are 6,37 - m.n.940 di are 3,50 - m.n.949 di are 3,85 - m.n.951 di are 5,49 - m.n.952 di are 5,60 - m.n.954 di are 7,35 - m.n.956 di are 6,12 - m.n.957 di are 15,10 - m.n.958 di are 6,25 - m.n.959 di are 6,25 - m.n.960 di are 6,25 - m.n.964 di are 17,98 - m.n.965 di are 0,80 - m.n.966 di are 1,86 - m.n.967 di are 9,20 - m.n.968 di are 9,16 - m.n.974 di are 6,30 - m.n.976 di are 2,67 - m.n.978 di are 11,85 - m.n.979 di are 5,68 - m.n.980 di are 36,36 - m.n.1016 di are 16,03 - m.n.1018 di are 175 - m.n.1027 di are 1,84 - m.n.1028 di are 8,56 - m.n.1030 di are 4,92 - m.n.1031 di are 8,63 - m.n.1032 di are 1,15.

CAP. 7 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Per la stima delle **aree edificabili** di cui alla presente perizia, il sottoscritto valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per medesime caratteristiche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato e nelle zone limitrofe dell'immobile da valutare.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle **aree edificabili** riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal **Codice delle**

Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto.

Il **metodo** si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

- Calcolo del prezzo a metro quadrato ed al metro cubo desunto dal valore di mercato di edifici realizzati su lotti simili e della stessa zona;
- Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato o del prezzo al metro cubo di terreni simili nella stessa zona e fascia di mercato.

Parametri di riferimento applicati:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso;
- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato;
- **SL** ovvero la superficie del lotto;
- **Ia** rapporto complementare, ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

Di fatto, la prassi sta nello **stabilire i metri cubi edificabili per un determinato lotto** che sono stabiliti dagli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del Comune di riferimento.

In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato VE mq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il **prezzo globale dell'immobile VEtot**.

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero, cosiddetto "valore complementare dell'area"; questa percentuale è data da **Ia** e può variare dal 10 al 30% a seconda la zona, la dimensione del costruito sul lotto, la fascia di mercato dell'edificato, ecc...

Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto SL.

Il valore di Ia (rapporto complementare) è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'**andamento del mercato** nella zona d'interesse e nel determinato periodo preso in considerazione.

Osservazione del mercato immobiliare

A seguito di indagini di mercato relative a recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e nella stessa zona (foglio 9 di Pojana Maggiore), il sottoscritto ha potuto constatare che esistono nella suddetta zona compravendite recenti di immobili residenziali dalle quali, mediante l’analisi dei prezzi, delle superficie degli indici di edificabilità, poter calcolare il **valore complementare** delle aree edificabili.

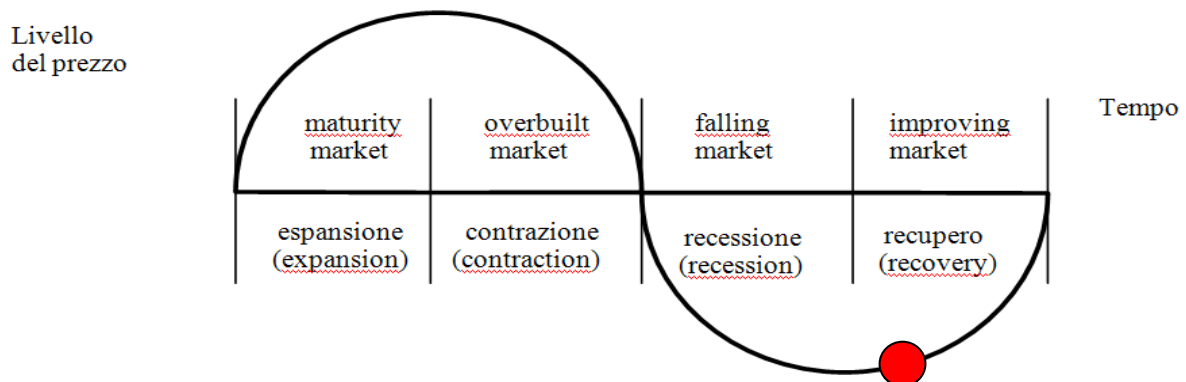
Inoltre si è verificata la presenza di compravendite recenti di lotti edificabili simili da poter comparare agli immobili oggetto della presente perizia al fine di poter giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi.

Per una maggiore attendibilità dei risultati dei dati osservati si è considerata la media aritmetica dei valori trovati, constatando, comunque una minima divergenza e scostamento dei due dati finali desunti dai due procedimenti di comparazione.

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni 2014/2019, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia.



1° M.C.A. - MARKET COMPARISON APPROACH
con analisi di n. 4 compravendite di fabbricati

Comparabile compravendita n.1

Atto di compravendita di data 26-04-2017 - Rep. n. 117.489 Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza relativo ad un appartamento identificato in Catasto Fabbricati di Pojana Maggiore al fg. 9 mappale n. 1037 sub 10

SCHEDA COMPARABILE 1 - DATI PER M.C.A.			
ALLOGGIO Mapp. n. 1037 sub 10			
	SEL mq.	incidenza %	SUP. COMM.
ABITAZIONE	91,00	100	91,00
BALCONI-PORTICI-C.T.	7,00	30	2,10
AUTORIMESSA	0,00	50	0,00
GIARDINO 10%	91,00	10	9,10
GIARDINO 2%	42,00	2	0,84
SUP.COMM.			103,04
PREZZO DI VENDITA del 26-04-2017			124.000,00 €
PREZZO AL MQ.			1.203,42 €

Comparabile compravendita n.2

Atto di compravendita di data 27-03-2017 - Rep. n. 4.455 Notaio Tommaso De Negri di Vicenza relativo ad un appartamento identificato in Catasto Fabbricati di Pojana Maggiore al fg. 9 mappale n. 1037 sub 12 e sub 3

SCHEDA COMPARABILE 2 - DATI PER M.C.A.			
ALLOGGIO M.N. 1037 sub 12 e sub 3			
	SEL mq.	incidenza %	SUP. COMM.
ABITAZIONE	110,00	100	110,00
BALCONI-PORTICI-C.T.	27,00	30	8,10
AUTORIMESSA	18,00	50	9,00
GIARDINO 10%	43,00	10	4,30
GIARDINO 2%	0,00	2	0,00
SUP.COMM.			131,40
PREZZO DI VENDITA del 27-03-2017			130.000,00 €
PREZZO AL MQ.			989,35 €

Comparabile compravendita n.3

Atto di compravendita di data 26-05-1992 - Rep. n. 36.859 Notaio Mario Misomalo di Vicenza relativo ad un appartamento identificato in Catasto Fabbricati di Pojana Maggiore al fg. 9 mappale n. 1037 sub 6

SCHEDA COMPARABILE 3 - DATI PER M.C.A.			
ALLOGGIO M.N. 1037 sub 6			
	SEL	%	SUP. COMM.
ABITAZIONE	91,00	100	91,00
BALCONI-PORTICI-C.T.	7,00	30	2,10
AUTORIMESSA	0,00	50	0,00
GIARDINO 10%	91,00	10	9,10
GIARDINO 2%	42,00	2	0,84
SUP.COMM.			103,04
PREZZO DI VENDITA del 03-12-2018 (grezzo)			65.000,00 €
PREZZO AL FINITO (stimato)			130.000,00 €
PREZZO AL MQ.			1.261,65 €

Comparabile compravendita n.4

Atto di compravendita di data 16-02-2018 - Rep. n. 36.049 Notaio Mario Misomalo di Vicenza relativo ad un appartamento identificato in Catasto Fabbricati di Pojana Maggiore al fg. 9 mappale n. 1037 sub 11 e sub 11

SCHEDA COMPARABILE 4 - DATI PER M.C.A.			
ALLOGGIO M.N. 1037 sub 11 e sub 15			
	SEL	%	SUP. COMM.
ABITAZIONE	110,00	100	110,00
BALCONI-PORTICI-C.T.	27,00	30	8,10
AUTORIMESSA	18,00	50	9,00
GIARDINO 10%	43,00	10	4,30
GIARDINO 2%	0,00	2	0,00
SUP.COMM.			131,40
PREZZO DI VENDITA del 16-02-2018			148.700,00 €
PREZZO AL MQ.			1.131,66 €

Dai dati dei comparabili di cui sopra, presi in considerazione ed opportunamente analizzati si ottiene un **valore del terreno, per mc. edificabile, che ammonta ad € 68,66**, il tutto come da tabella seguente.

MCA CON 4 ATTI DI COMPRAVENDITA DI FABBRICATI		
MEDIA PONDERATA dei prezzi almq.	=	1.136,11 €
SUP. FONDIARIA DEL LOTTO m.n. 1037 SL	=	700,00
VOLUME (If = 1,33)	=	931,00
VALORE DI MERCATO INTERO FABBRICATO	=	532.700,00 €
VALORE UNITARIO al MC (Fabbr. + Terreno)	=	572,18 €
RAPPORTO COMPLEMENTARE Ia	=	12,0%
VALORE FABBRICATO INTERO VEtot	=	468.776,00 €
VALORE TOTALE DEL TERRENO Vtot	=	63.924,00 €
VALORE TERRENO al mq VLmq	=	91,32 €
VALORE TERRENO al mc VLmc	=	68,66 €

**2° M.C.A. - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)
con analisi di n. 2 compravendite di Lotti edificabili simili**

Comparabile A:

Atto di compravendita di data 17-12-2012 - Rep. n. 12.400 Racc. n. 7.171 Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD), relativo ad un Lotto di terreno edificabile identificato in Catasto Terreni di Pojana Maggiore al **fg. 9 mappale n. 953** di ha 00 are 10 ca 40.

Comparabile B:

Atto di compravendita di data 20-09-2010 - Rep. n. 28.791 Racc. n. 15.250 Notaio Mario Misomalo di Vicenza, relativo ad un Lotto di terreno edificabile identificato in Catasto Terreni di Pojana Maggiore al **fg. 9 mappale n. 955** di ha 00 are 05 ca 50.

Nella pagina seguente l'elaborazione dell' M.C.A. riferito ai comparabili A e B di cui sopra.

M.C.A. CON 2 ATTI DI COMPRAVENDITA DI AREE EDIFICABILI		
26/04/2019 (Data della stima)		
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
SUP. FONDIARIA DEL LOTTO mq.	1.040,00	550,00
VOLUMETRIA AMMISSIBILE	1.383,20	731,50
DATA DELLA COMPRAVENDITA	17/12/2012	20/09/2010
VALORE DI MERCATO	125.000,00 €	63.250,00 €
VARIAZIONE VALORI ANNUI (MEDIA)	-1,3%	-1,3%
VARIAZIONE VALORI EFFETTIVA SPECIFICA	-8,38%	-11,34%
VALORE ATTUALIZZATO INTERO LOTTO	114.523,26 €	56.078,15 €
VALORE TERRENO al mq VLmq	110,12 €	101,96 €
VALORE TERRENO al mc VLmc	82,80 €	76,66 €
VALORE TERRENO (media) al mc	79,73 €	

Dai risultati delle elaborazioni delle pagine precedenti si evince che:

- il valore del terreno del 1° M.C.A., riferito a fabbricati, è di € **68,66** al mc. edificabile sul lotto;
- il valore del terreno del 2° M.C.A., riferito a terreni, è di € **79,73** al mc. edificabile sul lotto.

Tenendo conto della potenzialità edificatoria dei terreni e prendendo in considerazione la media dei valori di cui sopra, si evince che il più probabile valore in libero mercato dei terreni edificabili oggetto della presente perizia è pari ad

€ 74,20 al mc. edificabile sul lotto.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal fallimento.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;

- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore nominato, quali ad esempio materiali inquinanti nel sottosuolo del lotto, che non si sono potuti rilevare in sede della presente perizia;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%** .

Nelle pagine seguenti sono riportate le schede riferite ai singoli Lotti di vendita con i principali dati di individuazione e valore stimati.

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B1

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B1** (corrispondente al Lotto 1 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 725,30**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 951**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 49, reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario 2,41.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO

LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 1	1	549	549	725,30 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 53.817,26

VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA

LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B 1	€ 53.817,26	-20%	€ 43.053,81	€ 43.000,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B2

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B2** (corrispondente al Lotto 2 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 739,75**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 952**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 60, reddito dominicale € 3,62 – reddito agrario 2,46.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO

LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 2	2	560	560	739,75 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 54.889,45

VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA

LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B 2	€ 54.889,45	-20%	€ 43.911,56	€ 43.900,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B3

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B3** (corrispondente al Lotto 4 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 970,90**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 954**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 07 ca 35, reddito dominicale € 4,74 – reddito agrario 3,23.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO

LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B3	4	735	735	970,90 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 72.040,78

VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA

LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B3	€ 72.040,78	-20%	€ 57.632,62	€ 57.500,00

SCHEMA VALUTAZIONE LOTTO B4

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B4** (corrispondente al Lotto 6 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 825,60**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 956**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 12, reddito dominicale € 3,95 – reddito agrario 2,69.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 4	6	612	612	808,45 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 59.986,99
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 4	€ 59.986,99	-20%	€ 47.989,59		€ 48.000,00	

SCHEMA VALUTAZIONE LOTTO B5

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B5** (corrispondente al Lotto 7 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 1.194,70**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 957**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 15 ca 10, reddito dominicale € 9,75 – reddito agrario 6,63.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 5	7	1510	1510	1994,70 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 148.006,74
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 5	€ 148.006,74	-20%		€ 118.405,39	€ 118.000,00	

SCHEMA VALUTAZIONE LOTTO B 6

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 6** (corrispondente al Lotto 8 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 825,60**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 958**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO

LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 6	8	625	625	825,60 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 61.259,52

VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA

LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B 6	€ 61.259,52	-20%	€ 49.007,62	€ 49.000,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 7

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 7** (corrispondente al Lotto 9 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 825,60**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 959**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 7	9	625	625	825,60 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 61.259,52
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 7	€ 61.259,52	-20%	€ 49.007,62		€ 49.000,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 8

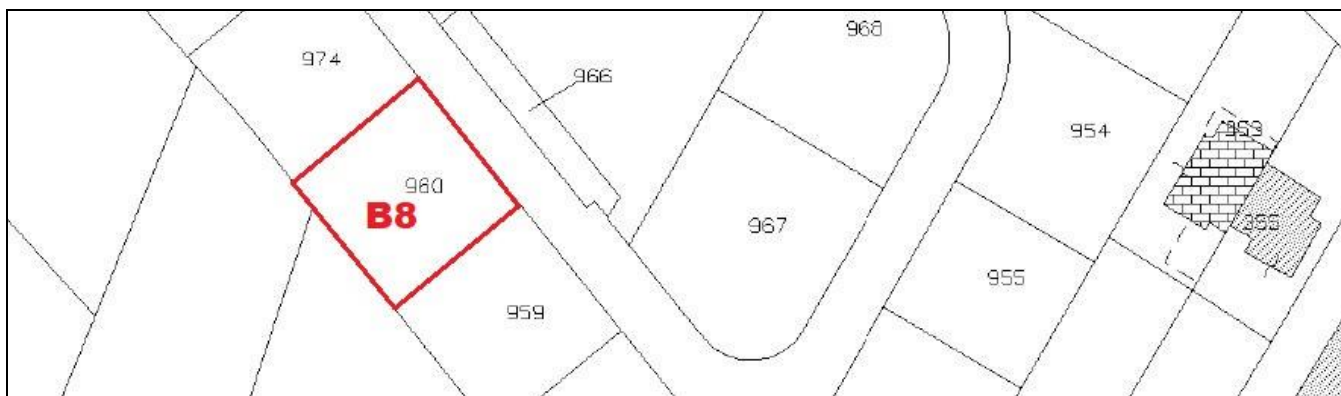
DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

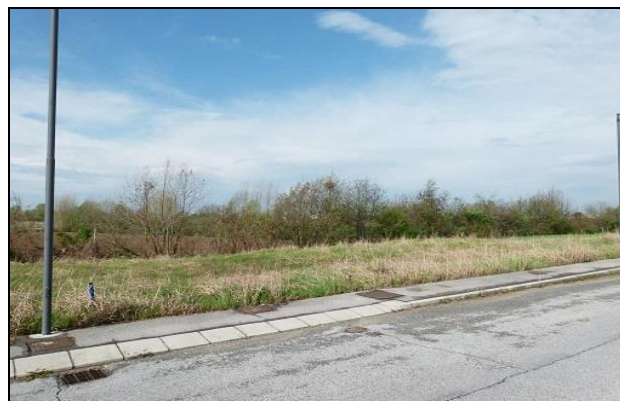
Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 8** (corrispondente al Lotto 10 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 825,60**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 960**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 25, reddito dominicale € 4,03 – reddito agrario 2,74.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 8	10	625	625	825,60 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 61.259,52
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 8	€ 61.259,52	-20%	€ 49.007,62		€ 49.000,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 9

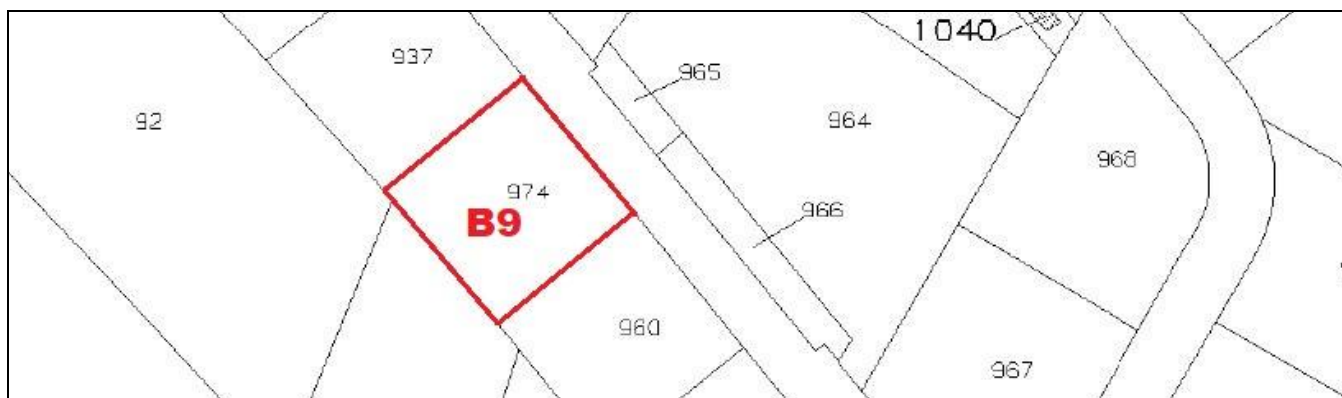
DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 9** (corrispondente al Lotto 11 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 825,60**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 974**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 30, reddito dominicale € 4,07 – reddito agrario 2,77.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 9	11	630	630	832,20 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 61.749,24
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 9	€ 61.749,24	-20%	€ 49.399,39		€ 49.400,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 10

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 10** (corrispondente al Lotto 12 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 865,20**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 937**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 55, reddito dominicale € 4,23 – reddito agrario 2,88.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 10	12	655	655	865,20 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 64.197,84
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 10	€ 64.197,84	-20%	€ 51.358,27		€ 51.300,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 11

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 11** (corrispondente al Lotto 13 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 1.169,08**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 938**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 85, reddito dominicale € 5,71 – reddito agrario 3,89.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 11	13	885	885	1.169,08 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 86.745,74
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 11	€ 86.745,74	-20%		€ 69.396,59	€ 69.300,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 12

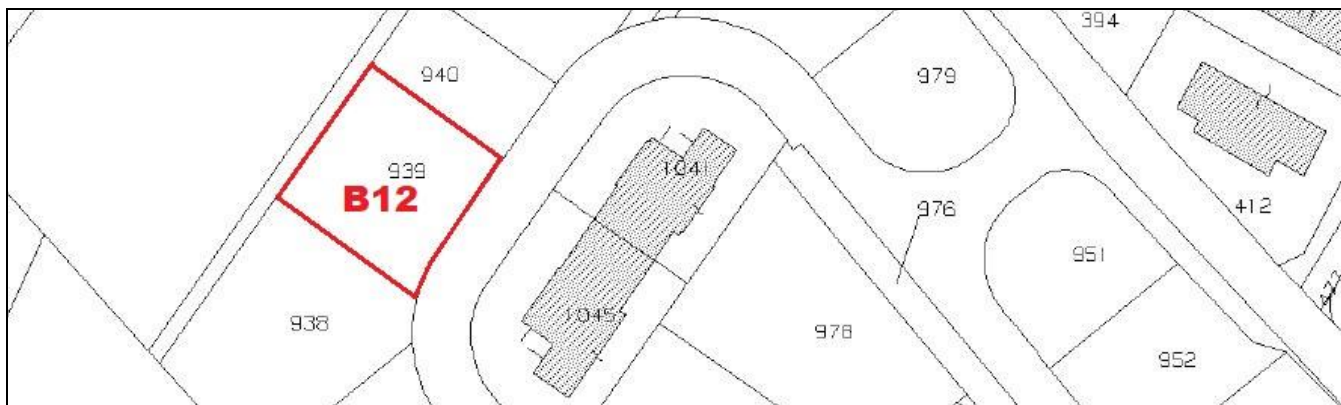
DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 12** (corrispondente al Lotto 14 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 841,50**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 939**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 37, reddito dominicale € 4,11 – reddito agrario 2,80.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 12	14	637	637	841,50 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 62.439,30
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 12	€ 62.439,30	-20%	€ 49.951,44		€ 49.900,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 13

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 13** (deriva dal frazionamento del Lotto 15 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 654,36 (come da dati volumetrici del Permesso di Costruire 47/2015/P del 07/08/2015 e Denuncia SUAP in variante del 18-01-2017, per variazione dei Lotti 15 e 16 del piano di Lottizzazione approvato in precedenza).
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1030**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 04 ca 92, reddito dominicale € 3,18 – reddito agrario 2,16.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 13	porzione del Lotto 15	492	492	654,36	€ 74,20	€ 48.553,51
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B 13	€ 48.553,51	-20%		€ 38.842,81		€ 38.800,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 14 (costituita da n.3 pagine)**DESCRIZIONE****Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”****(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)****Dati Catastali attuali:** Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 14** –mappali n.ri 1028 e 1027 (derivano dal frazionamento del Lotto 15 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1138,48 + 244,72 = 1.383,20 (come da dati volumetrici del Permesso di Costruire 47/2015/P del 07/08/2015 e Denuncia SUAP in variante del 18-01-2017, per variazione dei Lotti 15 e 16 del piano di Lottizzazione approvato in precedenza).

Individuazione catastale

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1028**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 56, reddito dominicale € 5,53 – reddito agrario 3,76;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1027**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,19 – reddito agrario 0,81.

INQUADRAMENTO CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Informazioni utili - Servitù di passaggio – Oneri a carico dell'acquirente

Si porta a conoscenza della servitù di passaggio costituita a carico del mappale n. 1027 del fg.9 che fa parte del **Lotto B14** (come anche del mappale 1032 del fg.9 che fa parte del Lotto B15), come riportato negli Atti di compravendita, che la Società fallita ----- aveva stipulato con gli acquirenti degli immobili realizzati dalla stessa nel mappale n. 1037.

Gli atti notarili riportano testualmente: *“le parti riconoscono espressamente che tra l'immobile trasferito con presente atto al sig. xxxxx, catastalmente identificato con il mapp.1037 sub10. Foglio 9, Comune di Pojana Maggiore, e gli immobili rimasti in proprietà dell'odierna parte venditrice ----- catastalmente identificati con i mapp.1027 e 1032, foglio 9, Comune di Pojana Maggiore, si è venuta a costituire, per effetto del presente atto ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1062 c.c., servitù di passaggio pedonale e veicolare lungo il tracciato esistente già adibito a strada, avendo la società venditrice, già proprietaria di tutti i beni sopra descritti, lasciato lo stato dei luoghi in modo tale da far risultare detta servitù. Le parti convengono sin d'ora che una volta conclusi i lavori relativi alla*

lottizzazione e venduti tutti gli immobili realizzati, la strada suddetta catastalmente identificata con i mappali n.ri 1027 e 1032 foglio 9 di Pojana Maggiore, sarà acquistata pro quota da tutti i futuri proprietari, compreso pertanto anche l'odierno acquirente sig. xxxxxx, che si impegna fin d'ora ad intervenire all'atto di acquisto pattuendo sin d'ora che non sarà previsto alcun corrispettivo specifico, rientrando i corrispettivi delle varie cessioni delle quote nei prezzi convenuti per le singole compravendite delle unità immobiliari residenziali. Le spese di manutenzione, fino al trasferimento, nonché quelle per gli atti di trasferimento delle quote saranno a carico della società venditrice che sin d'ora espressamente le assume. In caso di vendita dell'immobile in contratto, tale patto sarà riportato anche nei futuri atti di cessione”.

Alla luce di quanto sopra, il futuro acquirente del **Lotto B14** si assumerà tutti gli impegni ed oneri assunti dalla Società ----- negli atti notarili sopramenzionati ed il tutto verrà riportato nell'atto di acquisto dell'immobile di cui al **Lotto B14**.

Per compensare gli oneri di cui sopra, a carico dell'acquirente, si prevede un abbattimento forfettario onnicomprensivo del 20% del valore di mercato stimato relativo all'immobile di cui al **Lotto B14**, come da tabella seguente; l'acquirente in seguito all'acquisto non potrà chiedere risarcimenti ed ulteriori oneri di ogni tipo alla procedura fallimentare ed al perito per quanto sopra descritto.

VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 14	porzione del Lotto 15	856 (m.n. 1028)	856	1.138,48 da Frazionamento del Lotto 15 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 84.475,22
	porzione del Lotto 15	184 (m.n.1027)	184	244,72 da Frazionamento del Lotto 15 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 18.158,22
					Sommano	€ 102.633,44
DETRAZIONE PER SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEL MAPPALE N. 1027				-20%		€ 20.526,69
					Valore	€ 82.106,75
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)
B 14	€ 82.106,75	-20%		€ 65.685,40		€ 65.600,00

SCHEMA VALUTAZIONE LOTTO B 15 (costituita da n.3 pagine)**DESCRIZIONE**

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 15** –mappali n.ri 1031 e 1032 (derivano dal frazionamento del Lotto 16 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.147,79 + 152,92 = 1.300,71 (come da dati volumetrici del Permesso di Costruire 47/2015/P del 07/08/2015 e Denuncia SUAP in variante del 18-01-2017, per variazione dei Lotti 15 e 16 del piano di Lottizzazione approvato in precedenza).
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1031**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 63, reddito dominicale € 5,57 – reddito agrario 3,79.
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1032**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,74 – reddito agrario 0,50.

INQUADRAMENTO CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Informazioni utili - Servitù di passaggio – Oneri a carico dell'acquirente

Si porta a conoscenza della servitù di passaggio costituita a carico del mappale n. 1032 del fg.9 che fa parte del **Lotto B15** (come anche del mappale 1027 del fg.9 che fa parte del Lotto B14), come riportato negli Atti di compravendita, che la Società fallita ----- aveva stipulato con gli acquirenti degli immobili realizzati dalla stessa nel mappale n. 1037.

Gli atti notarili riportano testualmente: *“le parti riconoscono espressamente che tra l'immobile trasferito con presente atto al sig. xxxxx, catastalmente identificato con il mapp.1037 sub10. Foglio 9, Comune di Pojana Maggiore, e gli immobili rimasti in proprietà dell'odierna parte venditrice ----- --- catastalmente identificati con i mapp.1027 e 1032, foglio 9, Comune di Pojana Maggiore, si è venuta a costituire, per effetto del presente atto ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1062 c.c., servitù di passaggio pedonale e veicolare lungo il tracciato esistente già adibito a strada, avendo la società venditrice, già proprietaria di tutti i beni sopra descritti, lasciato lo stato dei luoghi in modo tale da far risultare detta servitù. Le parti convengono sin d'ora che una volta conclusi i lavori relativi alla*

lottizzazione e venduti tutti gli immobili realizzati, la strada suddetta catastalmente identificata con i mappali n.ri 1027 e 1032 foglio 9 di Pojana Maggiore, sarà acquistata pro quota da tutti i futuri proprietari, compreso pertanto anche l'odierno acquirente sig. xxxxxx, che si impegna fin d'ora ad intervenire all'atto di acquisto pattuendo sin d'ora che non sarà previsto alcun corrispettivo specifico, rientrando i corrispettivi delle varie cessioni delle quote nei prezzi convenuti per le singole compravendite delle unità immobiliari residenziali. Le spese di manutenzione, fino al trasferimento, nonché quelle per gli atti di trasferimento delle quote saranno a carico della società venditrice che sin d'ora espressamente le assume. In caso di vendita dell'immobile in contratto, tale patto sarà riportato anche nei futuri atti di cessione”.

Alla luce di quanto sopra, il futuro acquirente del **Lotto B15** si assumerà tutti gli impegni ed oneri assunti dalla Società ----- negli atti notarili sopramenzionati ed il tutto verrà riportato nell'atto di acquisto dell'immobile di cui al **Lotto B15**.

Per compensare gli oneri di cui sopra, a carico dell'acquirente, si prevede un abbattimento forfettario omnicomprensivo del 20% del valore di mercato stimato relativo all'immobile di cui al **Lotto B15**, come da tabella seguente; l'acquirente in seguito all'acquisto non potrà chiedere risarcimenti ed ulteriori oneri di ogni tipo alla procedura fallimentare ed al perito per quanto sopra descritto.

VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 15	porzione del Lotto 16	863 (m.n. 1031)	863	1.147,79 da Frazionamento del Lotto 16 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 85.166,02
	porzione del Lotto 16	115 (m.n.1032)	115	152,92 da Frazionamento del Lotto 16 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 11.346,66
					Sommano	€ 96.512,68
DETRAZIONE PER SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEL MAPPAL N. 1027				-20%		-€ 19.302,53
					Valore	€ 77.210,15
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 15	€ 77.210,15	-20%		€ 61.768,12	€ 61.700,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 16

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 16** (corrispondente al Lotto 17 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 750,30 (come da Piano di Lottizzazione)
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 979**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 68, reddito dominicale € 3,67 – reddito agrario 2,49.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 16	17	568	568	750,30 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 55.672,26
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 16	€ 55.672,26	-20%	€ 44.537,81		€ 44.500,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 17

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 17** (corrispondente al Lotto 18 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.210,00 (come da Piano di Lottizzazione)
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 968**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 16, reddito dominicale € 5,91 – reddito agrario 4,02.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 17	18	916	916	1.210,00 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 89.782,00
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 17	€ 89.782,00	-20%	€ 71.825,60		€ 71.800,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 18

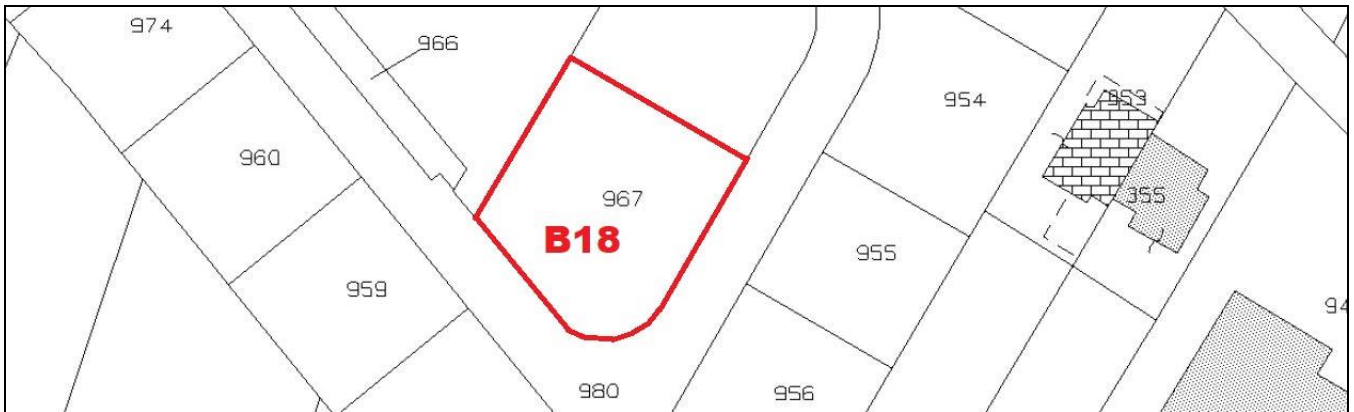
DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 18** (corrispondente al Lotto 19 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.215,30 (come da Piano di Lottizzazione)
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 967**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 20, reddito dominicale € 5,94 – reddito agrario 4,04.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 18	19	920	920	1.215,30 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 90.175,26
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 18	€ 90.175,26	-20%		€ 72.140,21	€ 72.000,00	

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO B 19

DESCRIZIONE

**Lotto di terreno edificabile (commerciale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 19** (corrispondente al Lotto 20 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 2.375,10 (come da Piano di Lottizzazione)
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 964**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 17 ca 98, reddito dominicale € 11,98 – reddito agrario 7,89.

INQUADRAMENTO CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VALORE DEL LOTTO IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 19	20	1798	1798	2.375,10 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 176.232,42
VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA	VALORE DEL LOTTO (arrotondato)	
B 19	€ 176.232,42	-20%		€ 140.985,94	€ 140.900,00	

ACCORPAMENTO LOTTI DI VENDITA

A margine della presente relazione peritale di stima e dopo aver analizzato la specifica situazione della domanda immobiliare di terreni edificabili nel territorio di Pojana Maggiore e limitrofo ai lotti di vendita, si è considerata la possibilità di accorpare alcuni lotti per rendere più appetibili e procedere più speditamente alla collocazione sul mercato degli stessi lotti di vendita in questione.

Si è verificato che potrebbero esserci, in loco, operatori immobiliari interessati a realizzare edifici plurifamiliari che necessiterebbero di lotti di dimensioni più ampie con maggiore potenzialità edificatoria e pertanto si è procede ad indicare di seguito possibili accorpamenti da tenere in considerazione in fase asta giudiziaria:

- 1) Accorpamento del Lotto B1 con il Lotto B2;
- 2) Accorpamento del Lotto B11 con il Lotto B12;
- 3) Accorpamento del Lotto B14 con il Lotto B15;
- 4) Accorpamento del Lotto B17 con il Lotto B18.

SCHEMA ACCORPAMENTO DEI LOTTI



Nel caso di vendita di Lotti accorpati potrebbe essere possibile un ulteriore abbattimento del 5% del prezzo a base d'asta, il tutto come da schede di valutazione delle pagine seguenti.

SCHEDA VALUTAZIONE ACCORPAMENTO LOTTI B1 e B2

DESCRIZIONE

**Lotti di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B1** (corrispondente al Lotto 1 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 725,30**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 951**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 49, reddito dominicale € 3,54 – reddito agrario 2,41.
- **Lotto B2** (corrispondente al Lotto 2 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 739,75**
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 952**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 05 ca 60, reddito dominicale € 3,62 – reddito agrario 2,46.

INQUADRAMENTO CATASTALE



CALCOLO VALORE DI VENDITA LOTTI B1 e B2 ACCORPATI

VALORE DEI LOTTI IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 1	1	549	549	725,30 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 53.817,26
B 2	2	560	560	739,75 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 54.889,45
						€ 108.706,71
VALORE DEI LOTTI ACCORPATI IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI IN VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI ACCORPATI (arrotondato)
B 1	€ 53.817,26	-20%		€ 43.053,81		
B 2	€ 54.889,45	-20%		€ 43.911,56		
<i>sommano</i>				€ 86.965,37		
detrazione del 5% per vendita dei lotti accorpati				- € 4.348,27		
VALORE DEI LOTTI B1 e B2 ACCORPATI IN VENDITA FORZATA				€ 82.617,10		€ 82.000,00

SCHEMA VALUTAZIONE ACCORPAMENTO LOTTI B11 e B12

Lotti di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”

(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)

Dati Catastali attuali: Catasto Terreni – Comune di Pojana Maggiore (VI)

- **Lotto B 11** (corrispondente al Lotto 13 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 1.169,08**
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 938**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 85, reddito dominicale € 5,71 – reddito agrario 3,89.
- **Lotto B 12** (corrispondente al Lotto 14 di lottizzazione) – **potenzialità edificatoria mc. 841,50**
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 939**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 06 ca 37, reddito dominicale € 4,11 – reddito agrario 2,80.

INQUADRAMENTO CATASTALE



CALCOLO VALORE DI VENDITA LOTTI B11 e B12 ACCORPATI

VALORE DEI LOTTI IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 11	13	885	885	1.169,08 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 86.745,74
B 12	14	637	637	841,50 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 62.439,30
						€ 149.185,04
VALORE DEI LOTTI ACCORPATI IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI IN VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI ACCORPATI (arrotondato)
B 11	€ 86.745,74	-20%		€ 69.396,59		
B 12	€ 62.439,30	-20%		€ 49.951,44		
<i>sommano</i>				€ 119.348,03		
detrazione del 5% per vendita dei lotti accorpati				- € 5.967,40		
VALORE DEI LOTTI B11 e B12 ACCORPATI IN VENDITA FORZATA				€ 113.380,63		€ 113.000,00

SCHEMA VALUTAZIONE ACCORPAMENTO LOTTI B14 e B15 (2 pagine)**Lotti di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

- **Lotto B 14** –mappali n.ri 1028 e 1027 (derivano dal frazionamento del Lotto 15 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1138,48 + 244,72 = 1.383,20 (come da dati volumetrici del Permesso di Costruire 47/2015/P del 07/08/2015 e Denuncia SUAP in variante del 18-01-2017, per variazione dei Lotti 15 e 16 del piano di Lottizzazione approvato in precedenza).

Individuazione catastale

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1028**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 56, reddito dominicale € 5,53 – reddito agrario 3,76;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1027**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,19 – reddito agrario 0,81.
- **Lotto B 15** –mappali n.ri 1031 e 1032 (derivano dal frazionamento del Lotto 16 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.147,79 + 152,92 = 1.300,71 (come da dati volumetrici del Permesso di Costruire 47/2015/P del 07/08/2015 e Denuncia SUAP in variante del 18-01-2017, per variazione dei Lotti 15 e 16 del piano di Lottizzazione approvato in precedenza).
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1031**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 08 ca 63, reddito dominicale € 5,57 – reddito agrario 3,79.
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 1032**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 15, reddito dominicale € 0,74 – reddito agrario 0,50.

N.B.: leggere il capitolo “Informazioni utili - Servitù di passaggio – Oneri a carico dell’acquirente” nelle schede della presente perizia riferito ai singoli Lotti B14 e B15.

INQUADRAMENTO CATASTALE

CALCOLO VALORE DI VENDITA LOTTI B14 e B15 ACCORPATI

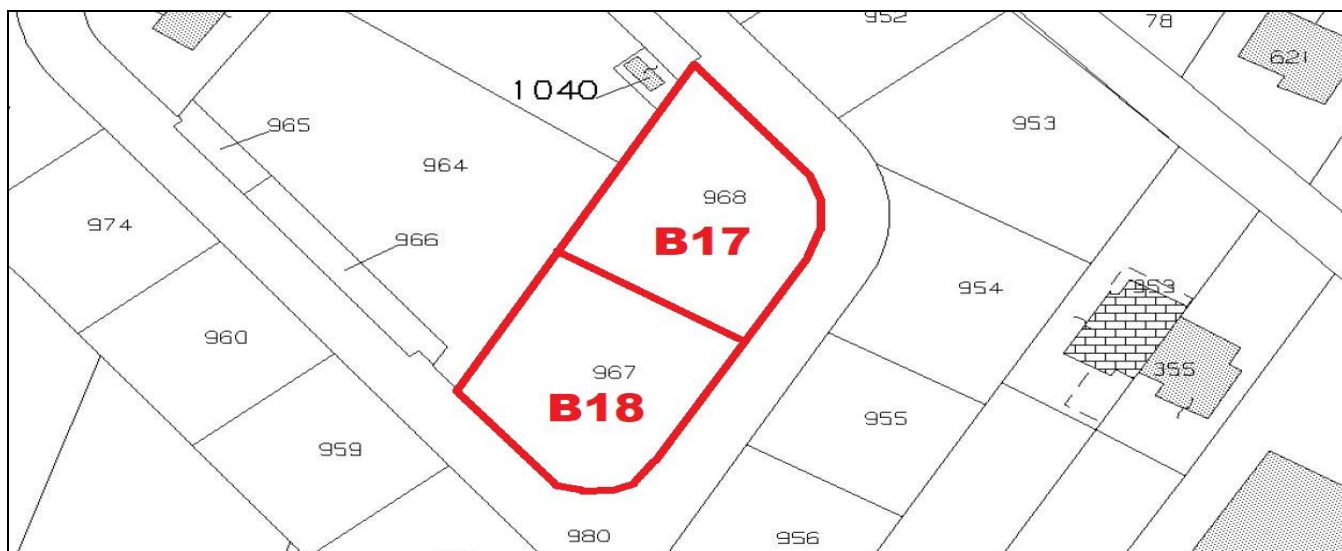
VALORE DEI LOTTI ACCORPATI IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 14	porzione del Lotto 15	856 (m.n. 1028)	856	1.138,48 da Frazionamento del Lotto 15 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 84.475,22
	porzione del Lotto 15	184 (m.n.1027)	184	244,72 da Frazionamento del Lotto 15 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 18.158,22
B 15	porzione del Lotto 16	863 (m.n. 1031)	863	1.147,79 da Frazionamento del Lotto 16 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 85.166,02
	porzione del Lotto 16	115 (m.n.1032)	115	152,92 da Frazionamento del Lotto 16 di Lottizzazione	€ 74,20	€ 11.346,66
					Sommano	€ 199.146,12
DETRAZIONE PER SERVITU' DI PASSAGGIO A CARICO DEL MAPPALE N. 1027				-20%		-€ 39.829,22
				Valore in libero mercato		€ 159.316,90
VALORE DEI LOTTI ACCORPATI IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEL LOTTO IN VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI ACCORPATI (arrotondato)
B 14 + B15	€ 159.316,90	-20%		€ 127.453,52		
detrazione del 5% per vendita dei lotti accorpati				- € 6.372,68		
VALORE DEI LOTTI B14 e B15 ACCORPATI IN VENDITA FORZATA				€ 121.080,84		€ 121.000,00

SCHEDA VALUTAZIONE ACCORPAMENTO LOTTI B17 e B18

**Lotti di terreno edificabile (residenziale) in lottizzazione “Comparto C2-17”
(via Pietre di Sopra –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Bonato a Pojana Maggiore (VI)**

- **Lotto B 17** (corrispondente al Lotto 18 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.210,00 (come da Piano di Lottizzazione)
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 968**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 16, reddito dominicale € 5,91 – reddito agrario 4,02.
- **Lotto B 18** (corrispondente al Lotto 19 di lottizzazione)
potenzialità edificatoria mc. 1.215,30 (come da Piano di Lottizzazione)
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 967**, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 09 ca 20, reddito dominicale € 5,94 – reddito agrario 4,04.

INQUADRAMENTO CATASTALE



CALCOLO VALORE DI VENDITA LOTTI B17 e B18 ACCORPATI

VALORE DEI LOTTI IN LIBERO MERCATO						
LOTTO DI PERIZIA	NUMERO DI LOTTO (da Piano di Lottizzazione)	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE FONDIARIA MQ. (da Piano di Lottizzazione)	VOLUME EDIFICABILE MC.	VALORE AL MC.	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO
B 17	18	916	916	1.210,00 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 89.782,00
B 18	19	920	920	1.215,30 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 90.175,26
					Sommano	€ 179.957,26
VALORE DEI LOTTI ACCORPATI IN VENDITA FORZATA						
LOTTO DI PERIZIA	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI IN VENDITA FORZATA		VALORE DEI LOTTI ACCORPATI (arrotondato)
B 17	€ 89.782,00	-20%		€ 71.825,60		
B 18	€ 90.175,26	-20%		€ 72.140,21		
<i>sommano</i>				€ 143.965,81		
detrazione del 5% per vendita dei lotti accorpati				- € 7.198,29		
VALORE DEI LOTTI B17 e B18 ACCORPATI IN VENDITA FORZATA				€ 136.767,52		€ 136.000,00

Giudizio di vendibilità

La vendibilità dei terreni apparrebbe limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare che in questo periodo è ancora negativa. Infatti, la discreta quantità di terreni e unità immobiliari poste in vendita confrontata con una domanda ancora molto limitata determina un forte rallentamento delle vendite ed un continuo calo dei prezzi degli immobili.

Comunque, considerando che i lotti di terreno si trovano in zona residenziale tranquilla soggetta solo a traffico locale, che la posizione risulta in zona ben servita dal sistema viabilistico, che i servizi si trovano nel vicino paese di Pojana Maggiore oppure nella vicina Noventa Vicentina, nonché la vicinanza ai caselli dell'autostrada A31 (Valdastico sud) di Agugliaro e Noventa Vicentina, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Vicenza, 20 ottobre 2019

Il Perito Immobiliare
Arch. Agostino Tempestilli