

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 C2-15” (Via Conche loc. Cagnano)
siti in via Giovanni Paolo II - Pojana Maggiore (VI)**

LOTTE A1-A2-A3



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 PERIZIA LOTTI A1-A2-A3**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 C2-15"
di via Conche – Loc. Cagnano di Pojana Maggiore (VI)****Ubicazione (cfr pag. 4) : via Giovanni Paolo II - Pojana Maggiore (VI)****Dati Catastali attuali (cfr pag. 13) : CT – Comune di Pojana Maggiore (VI)****• Lotto A1**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 761**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 05 ca 52, reddito dominicale € 4,54 – reddito agrario 2,85;

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 762**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 01 ca 67, reddito dominicale € 1,37 – reddito agrario 0,86.

• Lotto A2

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 755**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 06 ca 39, reddito dominicale € 5,25 – reddito agrario 3,30.

• Lotto A3

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 756**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 04 ca 52, reddito dominicale € 3,72 – reddito agrario 2,33;

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 784**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,15 – reddito agrario 0,81.

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

Metri quadri catastali:**• Lotto A1 mq. catastali 719****• Lotto A2 mq. catastali 639****• Lotto A3 mq. catastali 636****Stato: buono a vista; non sono state fatte prospezioni geognostiche per verifiche inquinamento.
Situazione urbanistico/edilizia: lotti tutti urbanizzati.****Valore dei lotti :****• Lotto A1 valore di mercato € 80.169,39 valore in vendita forzata € 64.000,00****• Lotto A2 valore di mercato € 72.106,82 valore in vendita forzata € 57.600,00****• Lotto A3 valore di mercato € 72.106,82 valore in vendita forzata € 57.600,00****Vendibilità/appetibilità : discreta****Iniziative di vendita: nessuna****Occupazione: immobili liberi****Problemi particolari- informazioni utili – criticità: nessuna**

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni e descrizione	pag. 4
Cap. 2	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 7
Cap. 3	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 8
Cap. 4	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 9
Cap. 5	Stato di possesso	pag. 10
Cap. 6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 10
Cap. 7	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 12

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale;
2. Posizione dei Lotti A nella lottizzazione;
3. Mappa catastale fg.9 Pojana Maggiore;
4. Mappa catastale con Lotti A evidenziati;
5. Visura catastale Lotto A1 – porzione m.n.761;
6. Visura catastale Lotto A1 – porzione m.n.762;
7. Visura catastale Lotto A2 – m.n.755;
8. Visura catastale Lotto A3 – porzione m.n.756;
9. Visura catastale Lotto A3 – porzione m.n.784;
10. Atto di provenienza del 19-12-2001;
11. Certificato destinazione urbanistica;
12. Autorizzazione per esecuzione opere di lottizzazione del 08-11-2004;
13. Autorizzazione per esecuzione opere di lottizzazione (variante) del 09-06-2008;
14. Delibera approvazione Piano di Lottizzazione del 30-08-2004;
15. Approvazione collaudo lottizzazione del 05-10-2010;
16. Nota iscrizione del 19-04-2006 – ipoteca volontaria per mutuo;
17. Nota iscrizione del 04-02-2013 - ipoteca volontaria per mutuo;
18. Nota iscrizione del 27-06-2018 - ipoteca giudiziale;
19. Nota iscrizione del 29-08-2018 - ipoteca giudiziale;



Posizione dei lotti nella Località Cagnano



Lotti individuati all'interno della Lottizzazione

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

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

- **Lotto A1**
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 761**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 05 ca 52, reddito dominicale € 5,52 – reddito agrario 2,85;
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 762**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 01 ca 67, reddito dominicale € 1,37 – reddito agrario 0,87.
- **Lotto A2**
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 755**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 06 ca 39, reddito dominicale € 5,25 – reddito agrario 3,30.
- **Lotto A3**
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 756**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 04 ca 52, reddito dominicale € 3,72 – reddito agrario 2,33;
 - Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 784**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,15 – reddito agrario 0,81.

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

Confini del lotto A1:

- a nord: mappali n.ri 493 - 494 – 495 - 496;
- ad est: mappali n.ri 604 – 987;
- a sud: mappale n. 752 strada di lottizzazione – via Giovanni Paolo II;
- ad ovest: mappale n. 1039.

Confini del lotto A2:

- a nord: mappali n.ri 987 - 759;
- ad est: mappali n.ri 756;
- a sud: mappale n. 754;
- ad ovest: mappale n. 752 strada di lottizzazione – via Giovanni Paolo II.

Confini del lotto A3:

- a nord: mappali n.ri 759 – 757 - 783;
- ad est: mappale n. 786 strada di lottizzazione – via Giovanni Paolo II;
- a sud: mappali n.ri 753 - 785;
- ad ovest: mappale n. 775.

Storia catastale Lotto A1 (mapp. n.ri 761 e 762) – Lotto A2 (mapp. n. 755)

- I mappali n.ri 761-762-755 derivano dal precedente mappale n. 43, di superficie ha 01 are 20 ca 61, a seguito di Frazionamento del 07-10-2005 – prot. n. VI0209606 (n.209606.1/2005);
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 20 ca 61, deriva dal precedente mappale n. 43 di ha 01 are 21 ca 37 a seguito di Frazionamento del 24-01-1991 n.8;
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 21 ca 37, deriva dal precedente mappale n. 43 di ha 01 are 46 ca 37 a seguito di Frazionamento del 14-01-1986 n.2378;
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 46 ca 37, risultava censito all'impianto meccanografico dal 31-03-1974.

Storia catastale Lotto A3 (mapp. n.ri 756 e 784)**Mappale 756**

- Il mappale n. 756 deriva dal precedente mappale n. 43, di superficie ha 01 are 20 ca 61, a seguito di Frazionamento del 07-10-2005 – prot. n. VI0209606 (n.209606.1/2005);
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 20 ca 61, deriva dal precedente mappale n. 43 di ha 01 are 21 ca 37 a seguito di Frazionamento del 24-01-1991 n.8;
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 21 ca 37, deriva dal precedente mappale n. 43 di ha 01 are 46 ca 37 a seguito di Frazionamento del 14-01-1986 n.2378;
- il mappale n. 43, di superficie ha 01 are 46 ca 37, risultava censito all'impianto meccanografico dal 31-03-1974.

Mappale 784

- Il mappale n.ri 784 deriva dal precedente mappale n. 45, di superficie ha 00 are 43 ca 50, a seguito di Frazionamento del 07-10-2005 – prot. n. VI0209606 (n.209606.1/2005);
- il mappale n. 45, di superficie ha 00 are 43 ca 50, deriva dal precedente mappale n. 45 di ha 00 are 54 ca 40 a seguito di Frazionamento del 24-01-1991 n.8;
- il mappale n. 45, di superficie ha 00 are 54 ca 40, risultava censito all'impianto meccanografico dal 31-03-1974.

CAP. 3 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**• Dal 03-10-1985 (oltre il ventennio)**

i terreni individuati al C.T. di Pojana Maggiore (VI) al foglio 9 dai mappali n.ri 43 e 45 che hanno generato (con frazionamento del 07-10-2005 al n. 209606.1/2005), tra gli altri, i mappali n.ri 761-762-755-756-784, 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 dell'**Atto di compravendita del 03-10-1985** rep. n. 62.696 di repertorio Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, registrato a Vicenza il 25-10-1985 al n. 5278 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 25-10-1985 ai n.ri 23071 R.G. e 7775 R.P.

• dal 19-12-2001

in forza dell'**Atto costitutivo di società (con conferimento immobili) del 19-12-2001** rep. n. 12.517 racc. n. 5.243 Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrato a Vicenza il 04-01-2002 al n. 44 atti pubblici, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 12-04-2002 ai n.ri 8288 RG e 5564 RP, i mappali n.ri 761-762-755-756-784, 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:**

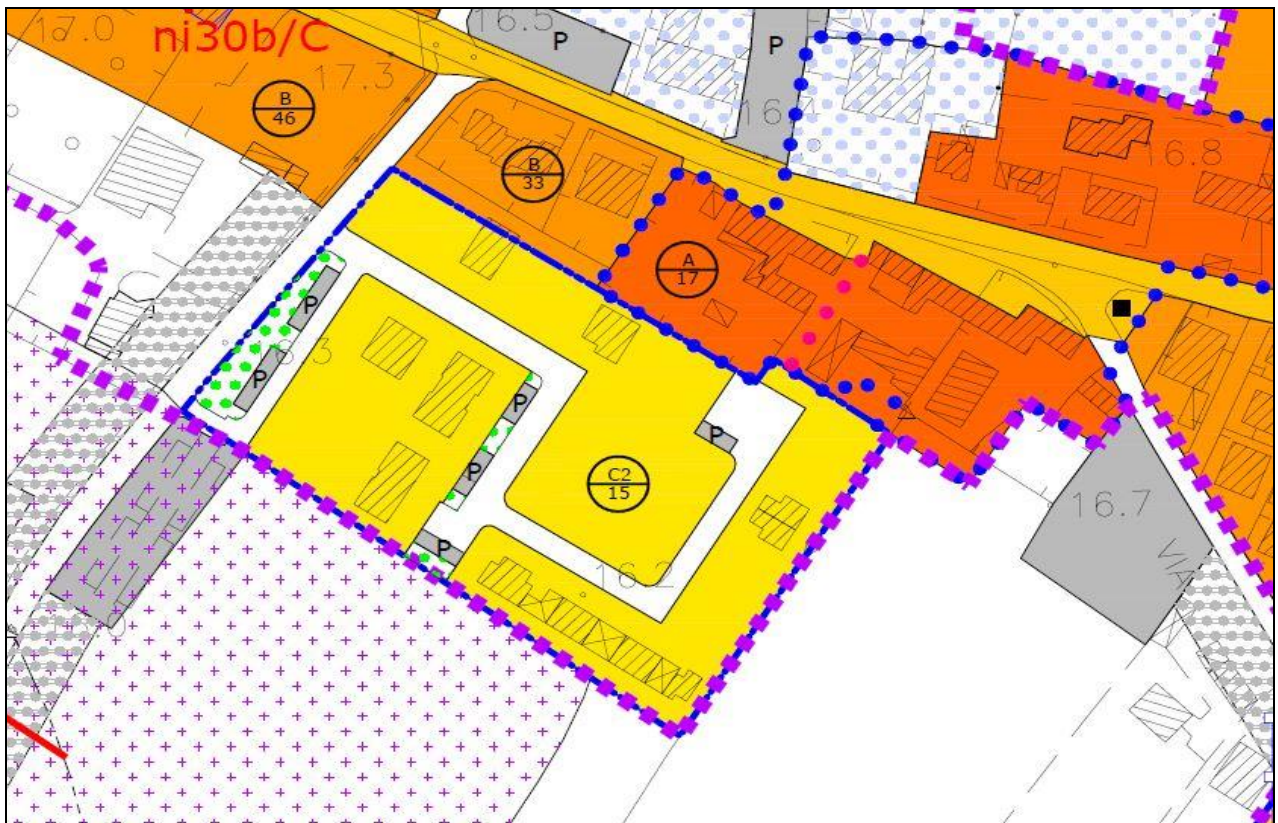
Nel Comune di Pojana Maggiore sono attualmente vigenti:

- 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 certifica che i beni oggetto della presente perizia censiti in Comune di Pojana Maggiore al foglio n.9 mappali n.ri 755, 756, 761, 762, 784, sono classificati dal P.I. vigente:

- tutte le aree ricadono all'interno della zona sismica 4 (art.33);
- le aree individuate al foglio 9 mappali n.755, 756, 761 e 784 ricadono in ZTO Zona C2/15 – Residenziale di espansione con obbligo di P.U.A. (art.11), inoltre ricadono entro il limite del Piano Urbanistico Attuativo Vigente (art.53), inoltre ricadono entro il limite del centro urbano LR 50/2012;
- l'area individuata al foglio 9 mappale n.762 ricade in ZTO B/33 – Residenziale di completamento (art.11).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.



Stralcio del II Piano degli Interventi vigente adottato con Delibera Consiglio Comunale n.4 del 12-02-2018

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 08-11-2004, prot. n. 9163, alla società "-----" con sede a Noventa Vicentina – P. Iva ----- e alla società "-----" con sede a Pojana Maggiore – P. Iva -----;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere di lottizzazione privata di aree a scopo residenziale, 1[^] VARIANTE rilasciata in data 09-06-2008, prot. n. 4562, alla società "-----" con sede a Noventa Vicentina – P. Iva ----- e alla società "-----" con sede a Pojana Maggiore – P. Iva -----;

Documentazione di lottizzazione

- Approvazione del Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, con Delibera Consiglio Comunale n.36 del 30-08-2004 – prot. n. 7180;
- Approvazione della 1[^] variante al Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, con Delibera Consiglio Comunale n.5 del 10-03-2008;
- Convenzione urbanistica di lottizzazione del 06-10-2004 – rep. n. 18240 racc. n. 8.295 Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrata a Vicenza il 20-10-2004 al n. 100895/1, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 05-11-2004 ai n.ri 26772 RG e 17031 RP.
- Approvazione del collaudo della lottizzazione residenziale di iniziativa privata, provvedimento n. 200 - prot. n. 6217 di data 05-10-2010 a firma del Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Pojana Maggiore.

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 19-04-2006 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 10.691 RG e 2.564 RP.

derivante da concessione di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 14-04-2006, rep. n. 21690 del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrato a Vicenza il 18-04-2006 al n. 1712;

capitale € 550.000,00 – ipoteca € 825.000,00 – durata 12 anni

a favore di: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI soc. coop.**

Cod. Fisc.: 00270860240

contro: ----- con sede a Noventa Vicentina (VI) in via Corte dei Ferrighi n.1/3B

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

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

- *Annotazione in data 26-04-2007 ai n.ri 11.412 RG e 1.638 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mapp. n.ri 759 di are 5.76 e 760 di are 5.77;*
- *Annotazione in data 21-08-2007 ai n.ri 23.655 RG e 3.415 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mappali: m.n.769 di are 1.88, m.n. 798 di are 4.52, m.n.799 di are 6.26, m.n.880 di are 0.30 e m.n. 881 di are 5.44 (ex m.780), m.n. 884 di are 0.08 e m.n. 885 di are 1.33 (ex m.n. 790);*
- *Annotazione in data 27-10-2008 ai n.ri 23.273 RG e 3.533 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mapp. n.ri 751 di are 4.16, m.n. 777 di are 2.26, m.n. 778 di are 6.89, m.n. 788 di are 0.99;*
- *Annotazione in data 16-12-2009 ai n.ri 25.918 RG e 4.048 RP , restrizione di beni, vengono svincolate le unità immobiliari di cui ai mapp. n.ri 923 sub 1 e sub 2 (ex m.n. 750);*
- *Annotazione in data 18-12-2009 ai n.ri 26.186 RG e 4.103 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mapp. n.ri 763 di are 5.65, m.n. 764 di are 1.68;*
- *Annotazione in data 28-01-2010 ai n.ri 2.433 RG e 341 RP , restrizione di beni, vengono svincolate le unità immobiliari di cui ai mapp. n.ri 923 sub 4 e sub 3 (ex m.n. 750);*
- *Annotazione in data 16-12-2013 ai n.ri 21.100 RG e 2.805 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mapp. n.ri 747 di are 7.60, m.n. 776 di are 6,58, m.n. 787 di are 0,74, m.n. 793 di ha 1.10.23, m.n. 90 di are 79.85, m.n. 162 di ha 1.70.79.*

• IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 04-02-2013 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 2.760 RG e 264 RP.

derivante da concessione di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 31-01-2013, rep. n. 31.535 racc, n. 17.191 Notaio Mario Misomalo di Vicenza,

capitale € 136.000,00 – ipoteca € 272.000,00 – durata 10 anni

a favore di: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI soc. coop.**

Cod. Fisc.: 00270860240

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

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

- ----- **con sede a Campiglia dei Berici (VI) in via -----**

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

Risulta la seguente annotazione in riferimento all'iscrizione di cui sopra:

- *Annotazione in data 16-12-2013 ai n.ri 21.101 RG e 2.806 RP , restrizione di beni, vengono svincolati i terreni di cui ai mapp. n.ri 747 di are 7.60, m.n. 776 di are 6.58, m.n. 787 di are 0.74, m.n. 793 di ha 1.10.23, m.n. 90 di are 79.85, m.n. 162 di ha 1.70.79.*

• 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 -----

• 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 -----

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;
- **VE_{mq}** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato;
- **VE_{tot}** 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 VE_{tot}**.

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.

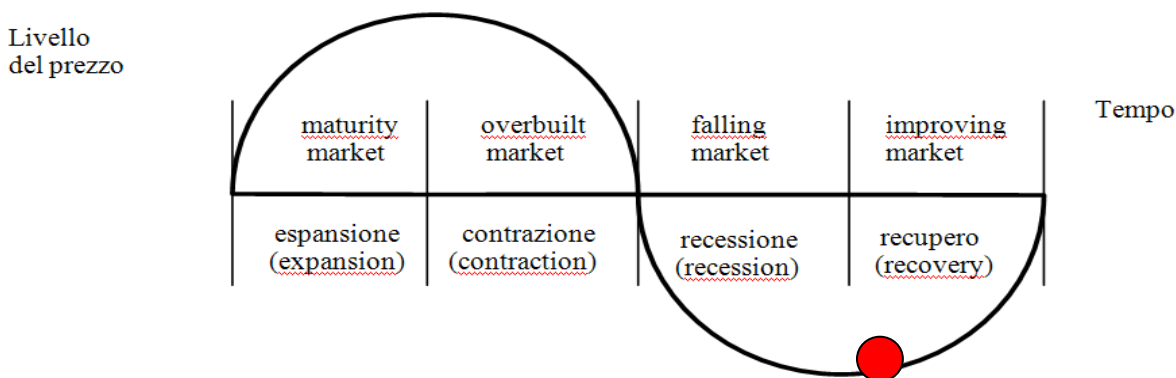
Inoltre si è verificata la presenza di compravendite recenti di lotti edificabili simili da poter comparare agli immobili oggetto della presente perizia al fine di poter giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi.

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 03-12-2018 - 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 valori stimati.

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO A1

DESCRIZIONE

Lotto di terreno edificabile in lottizzazione “Comparto C2-15” (via Conche –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Paolo II a Pojana Maggiore (VI)

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

• **Lotto A1 – potenzialità edificatoria mc. 1.080,45**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 761**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 05 ca 52, reddito dominicale € 5,52 – reddito agrario 2,85;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 762**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 01 ca 67, reddito dominicale € 1,37 – reddito agrario 0,87.

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
A 1	7	552	550	829,95 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 61.582,29
	non compreso nella lottizzazione	167	non compreso nella lottizzazione	250,50 da N.T.O. del P.I.	€ 74,20	€ 18.587,10
					Sommano	€ 80.169,39

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)
A 1	€ 80.169,39	-20%	€ 64.135,51	€ 64.000,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO A2

DESCRIZIONE

Lotto di terreno edificabile in lottizzazione “Comparto C2-15” (via Conche –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Paolo II a Pojana Maggiore (VI)

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

• **Lotto A2 – potenzialità edificatoria mc. 971,79**

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 755**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 06 ca 39, reddito dominicale € 5,25 – reddito agrario 3,30;

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
A 2	13	639	644	971,79 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 72.106,82

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)
A 2	€ 72.106,82	-20%	€ 57.685,46	€ 57.600,00

SCHEDA VALUTAZIONE LOTTO A3

DESCRIZIONE

Lotto di terreno edificabile in lottizzazione “Comparto C2-15” (via Conche –Loc.Cagnano) sito in via Giovanni Paolo II a Pojana Maggiore (VI)

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

• **Lotto A3** – potenzialità edificatoria mc. 971,79

- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 756**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie ha 00 are 04 ca 52, reddito dominicale € 3,72 – reddito agrario 2,33;
- Catasto Terreni - Pojana Maggiore foglio 9, **m.n. 784**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00 are 01 ca 84, reddito dominicale € 1,15 – reddito agrario 0,81.

INOQUADRAMENTO 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
A 3	10	452	644	971,79 da Piano di lottizzazione	€ 74,20	€ 72.106,82
		184				

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)
A 3	€ 72.106,82	-20%	€ 57.685,46	€ 57.600,00

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