

3. Patrimonio immobiliare:

lotto n. 4

I beni immobili di cui al presente lotto oggetto di stima, risultano:

SOGGETTI A FAVORE

lotto n. 4



Quota: 1/1 Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

lotto n. 4

Comune di Pove del Grappa (codice cat. G943) - C.T. - foglio 12°

- a) **mappale n. 508**: qualità semin. arbor, classe 3, sup. 05 are 00 ca, reddito domenicale 2,45 € – reddito agrario 1,42 €;
- b) **mappale n. 666**: qualità semin. arbor, classe 5, sup. 50 are 75 ca, reddito domenicale 15,73 € – reddito agrario 14,42 €;
- c) **mappale n. 668**: qualità semin. arbor, classe 5, sup. 00 are 15 ca, reddito domenicale 0,05 € – reddito agrario 0,04 €;
- d) **mappale n. 680**: qualità semin. arbor, classe 5, sup. 05 are 74 ca., reddito domenicale 1,78 € – reddito agrario 1,63 €;
- e) **mappale n. 554**: qualità ente urbano, sup. 18 are 76 ca;

COERENZE (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di Pove del Grappa (G943) - C.F. - foglio 12° map. 508 - 666 - 668 - 680 - 554

<u>a nord</u> :	mapp. nn. 555, 277
<u>ad est</u> :	mapp. nn. 202, 510, 509
<u>a sud</u> :	mapp. nn. 64, 656, 651, 655
<u>ad ovest</u> :	mapp. nn. 667, 681

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: l'area in oggetto è ubicato nella zona industriale del Comune di Pove del Grappa (VI) in Via Brenta. Sono presenti in prevalenza costruzioni a destinazione artigianale/direzionale/produttiva, quindi a bassa densità abitativa.

Caratteristiche zone limitrofe: zona per insediamenti artigianali produttivi

Principali collegamenti pubblici (km): strade statale 47 della Valsugana (0,00 km)

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Pove del Grappa - che dista dall'ambito in oggetto circa 1,50 km - sono presenti strutture scolastiche (scuola elementare, materna, asilo nido, spazi verdi, parcheggi, farmacia, negozi al dettaglio).

2. STATO DI POSSESSO :

Alla data del sopralluogo, l'area risultava occupata dalla ditta [REDACTED].

3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico presso Comune di Pove del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, riscontrando i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1047/02 del 18.03.2003 *"costruzione fabbricati produttivi"*, rilasciata a [REDACTED];
 - *Denuncia inizio lavori del 01.04.2004 prot n. 1739*
- Autorizzazione Amministrativa, pratica n. 2053/08 del 02.10.2008 *"asfaltatura di un piazzale ad uso magazzino esterno con allacciamento alla pubblica fognatura"*
 - *Dichiarazione ultimazione lavori del 02.04.2009 prot n. 1550*

Riguardo la rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) si evidenzia che quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 1047/02, ad oggi non risulta realizzata.

4. DESCRIZIONE AREA

La proprietà - delimitata da recinzione e con n. 2 accessi - ha una **superficie catastale pari a 8.040,00 mq.** L'area, in cui non risultano presenti corpi di fabbrica eccetto costruzioni temporanee in lamiera e/o container uso cantiere, ha una funzione di deposito a cielo aperto alla disposizione della ditta proprietaria.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica. Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) **ed estrinseci** (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...); **comparando** le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria (con procedimento sintetico per valori unitari), stabilendo il valore del suddetto immobile individuato al lotto n. 4 così come segue (vedi prospetto di valutazione riscontabile nell'**allegato n. 1 – valutazione economica beni immobili**):

VALUTAZIONE ECONOMICA			
lotto n. 4			
	Sup. commerciale (mq)	Valore unitario ⁵ (€)	Valore di mercato (arrotondato)
Lotto n. 4	8040,00 mq	130,00 €	104.5200,00 €
TOTALE LOTTO 5			1.045.200,00 €

⁵ La valutazione dettagliata è riportata nell'**allegato n. 1 – valutazione economica beni immobili**.
Il valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato e delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, impianti, opere di recinzione e manufatti accessori.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

lotto n. 4


