

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a  
Consulenza estimativa civile ed industriale  
Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone  
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER L.3/2012**

# **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (TERRENI AGRICOLI)**

**LOCALIZZATI IN  
PROVINCIA DI PORDENONE  
COMUNE DI ARBA**

**Giudice Delegato:** dott.ssa Biasutti Monica  
**Nominata Liquidatrice:** dott.ssa Federica Orlando  
**Perito estimatore:** Geom. Diego Vendruscolo  
**Localizzazione:** Arba (PN)  
**Tipologia dei beni:** terreni agricoli non contigui

Sesto al Reghena, 15/01/2018

1

## ■ PREMESSE

In data 11 gennaio 2018, – lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo, con studio in Sesto al Reghena (PN) via Cortinovis 12, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65, ha ricevuto da parte della nominata liquidatrice nella procedura di Liquidazione del Patrimonio Ex Art. 14 Ter L.3/2012 **dott.ssa Federica Orlando**, l'incarico di:

- **redigere una perizia di stima di beni immobili (terreni agricoli), per la quota di proprietà del sig. [REDACTED] siti nel comune di Arba (PN) identificati catastalmente al fg. 2 mappali 238, 478, 241.**

## ■ PRECISAZIONI

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di relazione, dato utile ai fini della liquidazione mediante procedura ex art.14 ter. L.3/2012.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili (terreni) alla data del **11 gennaio 2018**.

A seguito di ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione nonché la loro localizzazione e destinazione.

Quindi si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (estratti di mappa, visure, aerofoto, ecc.) presso enti preposti, fascicolo di procedura o altre fonte e si sono anche acquisite informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale.

## ■ ESCLUSIONI

Si precisa che, sono esclusi dalla presente valutazione tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda.

Inoltre si precisa che non sono state eseguite verifiche ambientali, carotaggi soprassuolo e sottosuolo, verifiche chimiche o di altro genere relativamente ai beni oggetto di perizia.

## SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

### ■ CRITERI DI VALUTAZIONE

In generale, per terreni e per fabbricati, i principali criteri di stima adottati - ed universalmente riconosciuti - (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO	
<b>Procedimento n.1:</b>	<b>METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO</b>
Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato (attraverso indagine mediante organi di informazione del settore, banche dati nazionali, listini on line, valori attribuiti da Enti, ecc.) e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili ( <b>comparables</b> ) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.	
<b>Procedimento n.2:</b>	<b>METODO FINANZIARIO</b>
Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.	
<b>Procedimento n.3:</b>	<b>METODO DEI COSTI</b>
Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica). Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).	

Nel caso in esame, mancando i presupposti di attendibilità per ricorrere al “Metodo Finanziario” e dovendo escludere il “Metodo dei Costi” trattandosi di terreno agricolo, il metodo di valutazione assumibile è il

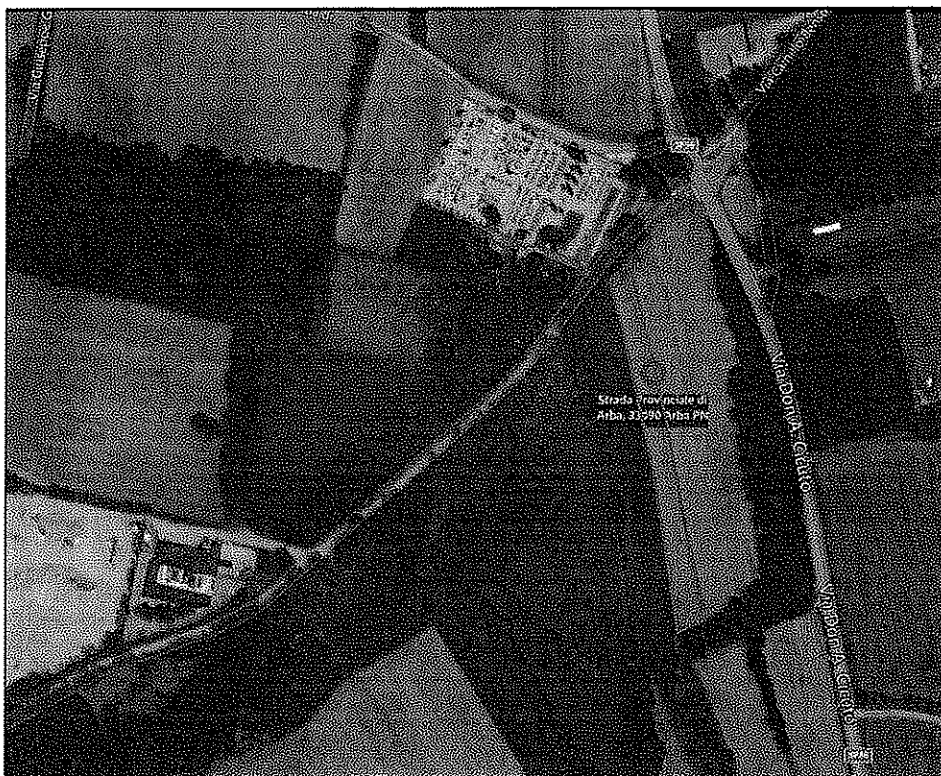
## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

### LOCALIZZAZIONE DEI BENI

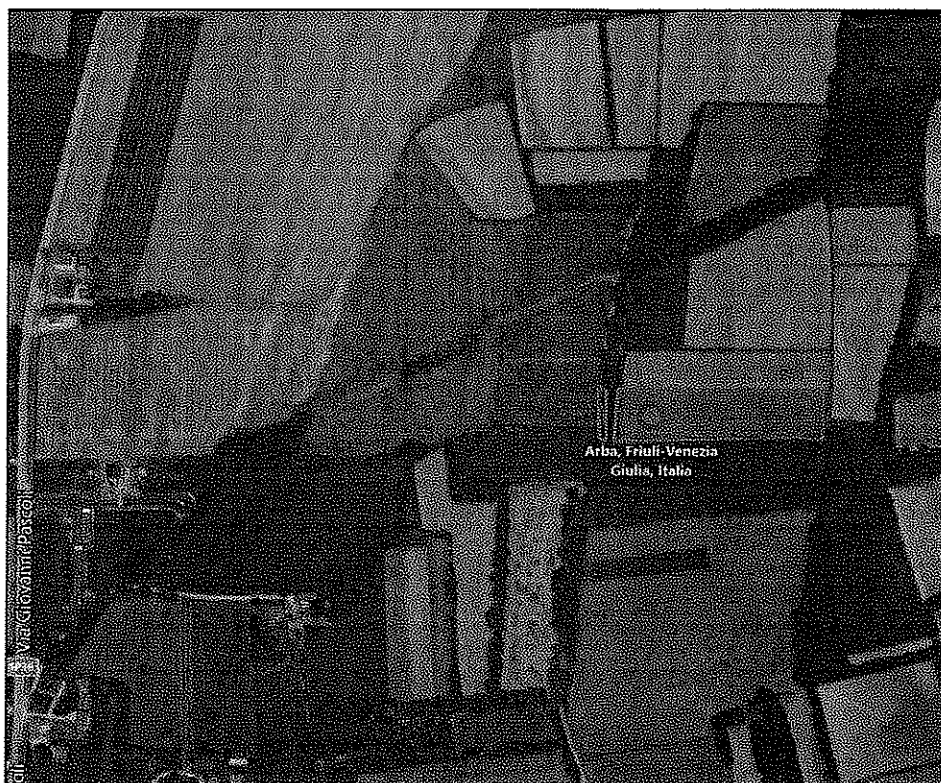
I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati nel comune di Arba (PN) in due differenti posizioni non contigue e distanti tra loro come di seguito evidenziato:



1. Ortofoto: localizzazione dei lotti – Aerofoto generale – Distanza in linea d’aria km 1,5 ca.



2. Ortofoto: localizzazione del mappale 241 del fg. A/3



3. Ortofoto: localizzazione dei mappali 238 e 478 del fg. A/2

### ■ DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Ditta Intestata	Mappale	Diritto reale	Quota
[REDACTED]	238	Proprietà	1/3
	478		
	241		

### ■ DATI CENSUARI

#### CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Foglio	Mappale	Qualità Classe	Superficie (mq.)	RDE	RAE
A/2	238	Seminativo/1	5.710		
A/2	478	Seminativo/3	120		
A/3	241	Semin Arbor./2	1.690		
<b>Totale:</b>			<b>7.520</b>		

#### Note:

1. trattasi di terreni non contigui.

### ■ PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- DENUNZIA [REDACTED]  
protocollo n. 119434 in atti dal 28/06/2001 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 385 n: 28 del 18/12/1992 SUCCESSIONE DI CICUTO RINO (n. 7378.1/1992) (mappali 238-478)
- DENUNZIA [REDACTED]  
protocollo n. 119434 in atti dal 28/06/2001 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 385 n: 28 del 18/12/1992 SUCCESSIONE DI CICUTO RINO (n. 7378.2/1992) (mappale 241)

### ■ ZONA

<input type="checkbox"/>	Centro Storico	<input type="checkbox"/>	Centrale
<input type="checkbox"/>	Semicentrale	<input type="checkbox"/>	Semiperiferica
<input checked="" type="checkbox"/>	Periferica	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolata

### ■ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Zona periferica ed inoltre isolata del Comune di Arba (PN), caratterizzata dalla presenza di radi insediamenti a destinazione residenziale, prevalentemente di dimensioni piccole.

### ■ COLLEGAMENTO VIARIO

<input type="checkbox"/>	Scarso	<input type="checkbox"/>	Buono
<input checked="" type="checkbox"/>	Discreto	<input type="checkbox"/>	Ottimo

Il collegamento viario si ritiene discreto in quanto trattasi di Comune periferico comunque servito da strade di collegamento con centri abitati medi. Trattandosi di terreni agricoli i collegamenti viari hanno importanza relativa anche se si deve sottolineare che gli appezzamenti così come visionati sono di agevole accesso mediante strade comunali e poderali.

### ■ DESCRIZIONE SINTETICA DEI FABBRICATI

**Terreni:** lotti di terreno di complessivi catastali mq. 7.520 suddivisi in tre appezzamenti due dei quali, mappale 238 e 478 del fg. 2, posti uno di fronte all'altro rappresentanti una dimensione catastale di mq. 5.720 + mq.120 = mq. 5.830; il terzo lotto distante circa 1,5km in linea d'aria, rappresenta una dimensione catastale di mq. 1.690. I tre lotti a destinazione agricola, si presentano piani, di forma irregolare, condotto con colture stagionali.

**Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Frazionabile	<input type="checkbox"/>	Non Frazionabile
-------------------------------------	--------------	--------------------------	------------------

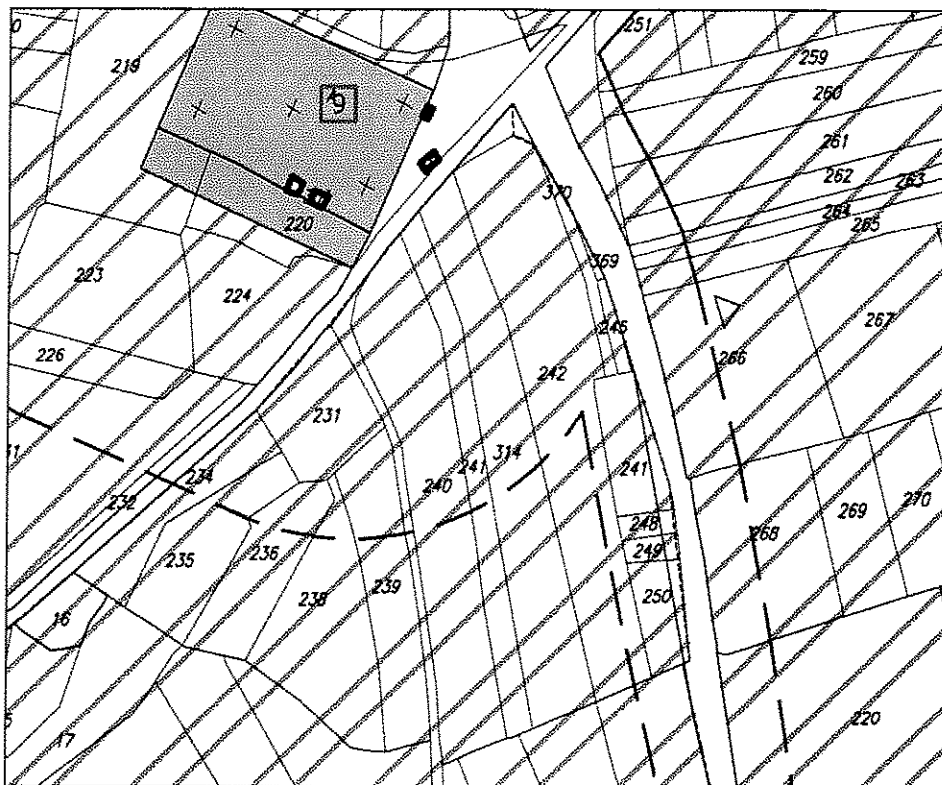
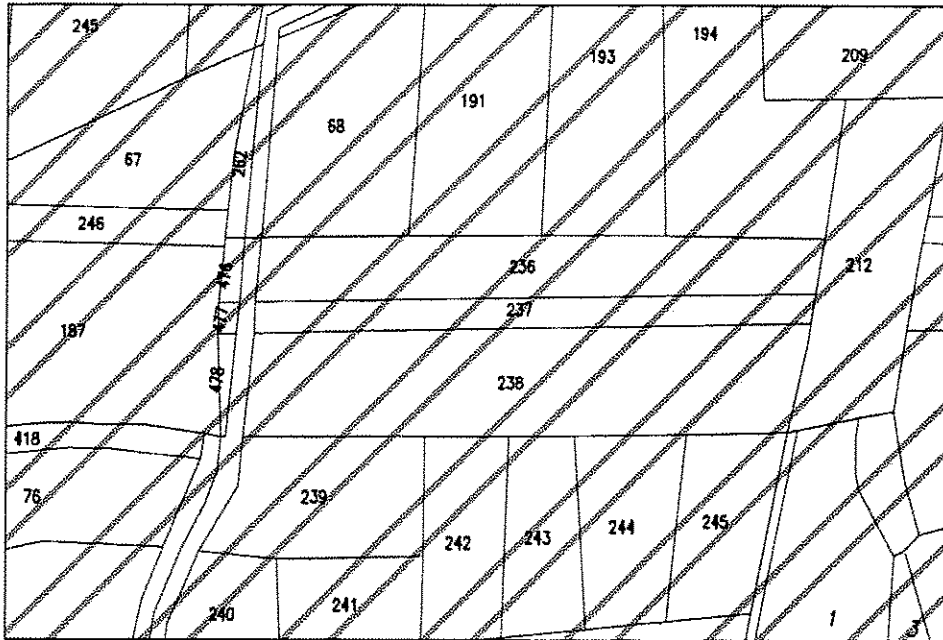
Per i mappali 238 e 241 trattandosi di terreni agricoli di buone dimensioni potrebbero essere frazionati in più lotti indipendenti. Considerando il contesto nel quale sono inseriti (circondati da altri lotti di terzi) si ritiene il frazionamento non conveniente. Il mappale 478 è di limitate dimensioni e non è pensabile un ulteriore frazionamento.

### ■ CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Area	mq.	7.520
Il mappale 238 ha buone caratteristiche dimensionali e di localizzazione, raggiungibile da via comunale che poi termina trasformandosi in strada poderale, si colloca lungo quest'ultima.		
Il mappale 478, sempre accessibile dalla strada cui sopra, risulta essere di scarsa consistenza e versatilità.		
Il mappale 241 ha discrete caratteristiche dimensionali e di localizzazione, raggiungibile da via comunale. Nonostante la		

vegetazione che lo costeggia l'accesso può avvenire dalla via comunale. Limitata coltivabilità a "prato stabile".

**DESTINAZIONE URBANISTICA** (dell'area in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale - P.R.G.)



Estratto: PRG comune di Arba (PN)



<input type="checkbox"/>	Deposito inerti	<input type="checkbox"/>	Artigianale
<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	Industriale
<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input checked="" type="checkbox"/>	Agricola

Il Comune di Arba (PN) individua, mediante Piano Regolatore Comunale, i terreni catastalmente censiti al foglio 2 mappali 238, 478 e foglio 3 mappale 241 come ricadenti in zona classificata

**"E5 – Aree agricole"**

### **VINCOLI E CONVENZIONI**

Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti, obblighi, servitù e condizioni di cui ai seguenti atti: derivanti da PRG e da norme di tutela ambientale (mappale 241)

### **CONVENZIONI URBANISTICHE**

Non si rilevano convenzioni urbanistiche.

### **ELEMENTI LIMITANTI LA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE**

- La nota situazione del mercato immobiliare anche se per i terreni agricoli si rileva un lieve ripresa delle transazioni.

## ■ VALUTAZIONE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si sono acquisite informazioni in merito ai valori applicati e richiesti per beni consimili facendo riferimento anche a comuni della stessa fascia territoriale.

Inoltre, si sono consultati, prendendo come valori base, le risultanze derivanti dalle tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Pordenone anno 2017 (ultimo disponibile), Regione agraria n.5, scheda 7A - Collina Interna – Medio Cellina comprendente i comuni di ARBA, AVIANO, BUDOIA, CANEVA, MANIAGO, MONTEREALE VALCELLINA, POLCENIGO, SEQUALS, VAJONT.

Sulla base dell'esperienza personale relativamente alle transazioni di beni consimili, si è ritenuto congruo assumere il valore riportato nelle sopra citate tabelle redatte dall'Agenzia del Territorio / Entrate pari ad euro 31.500/Ha, quindi VAM= 3,15€/mq.

Si è poi applicato un abbattimento tenuto in considerazione che:

- Trattasi di terreni non contigui distanti in linea d'aria circa 1.5km;
- Il mappale 478 di mq.120 ha una commerciabilità estremamente limitata;
- Il mappale 241 pur avendo discreta dimensione ha una conformazione che deve essere tenuta in considerazione nella formazione del valore e rientra in ambito di rispetto aree cimiteriali nonché aree a tutela ambientale;
- Situazione di mercato e andamento delle richieste dei terreni agricoli;
- Vendita da procedura liquidatoria (che pertanto limita l'applicabilità delle regole per la determinazione del valore di mercato individuando invece un valore di liquidazione).

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riporta tabella con calcolo dei valori attribuiti ai beni oggetto di stima:

Mappale	Qualità	mq	VAM €/mq	Dimin.	€/mq	Valore Stimato
238	Seminativo	5.710	€ 3,15	0,65	€ 2,05	€ 11.691,23
478	Seminativo	120	€ 3,15	0,2	€ 0,63	€ 75,60
241	Seminativo Arbor	1.690	€ 3,15	0,45	€ 1,42	€ 2.395,58
						€ 14.162,40
<b>Arr.ti</b>						<b>€ 14.000,00</b>

Quota in capo al sig. [REDACTED] pari ad 1/3:

**Euro 14.000,00 : 3 = € 4.666,66.**

## ■ CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di crisi del mercato immobiliare che, come sopra espresso, vede una minor flessione negativa per quanto attiene i terreni agricoli ma che comunque sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

**E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.**

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

  
VENDRUSCOLO  
DIEGO  
1341  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

Il Perito Estimatore.  
(Geom. Diego Vendruscolo)

