
TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO

NUMERO

84/2011 DEL 30 DICEMBRE 2011

DITTA

GIUDICE DELEGATO

DOTT. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT. ANDREA ZANOTTI

VIA DEL MAGLIO 8/B – 33170 PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

AREA MALISANI Via del Plebiscito 17 San Giovanni di Casarsa

– Casarsa della Delizia (PN)

- INTEGRAZIONE PERIZIA -

Francesco SCARBACI
INGEGNERE



settembre 2012

25. VALUTAZIONE DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE AL F.11 Map464 Sub 16

L'aria in oggetto fa parte del piano di recupero di iniziativa privata., e identificate nei documenti progettuali come UMI 5 e UMI 6, dove erano previsti la realizzazione sia di unità abitative in numero di 12, sia la realizzazione di garage coperti, che di posti auto.

Dai documenti progettuali approvati (variante 2), risultano i seguenti indici:

Il comparto B che riguarda la U.M.I. n°2-3-4-5-6 risultano i seguenti valori:

superficie catastale map.464	mq.	2.970
volume teorico edificabile $(2.970 \cdot 3.5)$	mc.	10.395
volume di progetto + esistente U.M.I. 2	mc.	595
volume di progetto + esistente U.M.I. 3	mc.	2.260
volume esistente + di progetto U.M.I. 4	mc.	1.320
volume di progetto U.M.I. 5	mc.	4.000
volume di progetto U.M.I. 6	mc.	650
stima volume residenziale.	mc.	6.575
stima volume accessori	mc.	1.925
stima volume artigianale di servizio alla residenza	mc.	225
abitanti teorici insediabili	nr.	44
indice urbanistico progetto mc./mq.	ind.	2,97

In base a quanto approvato, si considera come volume edificabile dell'area il valore di UMI 5 e UMI 6 pari a 4650

(Il piano prevedeva un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq, anche se si era in presenza di tre comparti edilizi, composte da 6 unità minime d'intervento).

CRITERI VALUTATIVI

Il procedimento di stima adottato nella valutazione dell'area edificabile. si basa su un'analisi di mercato per confronto diretto con altre aree simili di recente compravendita.

La valutazione è effettuata considerando i vari vincoli sull'area e la possibilità di costruzione emersa dalla convenzione stipulata, nonché dal progetto approvato.

Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'area da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come

riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la cubatura edificabile, dedotta convenzione, nonché dalle tavole di progetto.

Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "cubatura", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Nell'analisi estimativa vengono introdotti dei parametri per considerare le:

condizioni estrinseche:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione;
- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, ecc);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

condizioni intrinseche:

sono le condizioni proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore); la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a

sud hanno un maggior valore unitario);

- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E SERVITU'

L'accesso al complesso edilizio, avviene tramite un portico (F.11 Map 464 Sub 21) ricavato nel blocco immobiliare denominato "C", che immette direttamente in via del Plebiscito.

L'accesso è previsto sia con automezzi, sia pedonale tramite dei marciapiedi protetti ricavati a ridosso delle pareti laterali delle costruzioni esistenti.

Sono state rilevate servitù sull'area oggetto di stima, come specificato al Parg, 8 Parte generale, in particolare insistono le servitù di passaggio per impianti tecnologici e n° 3 posti auto appartenenti dell'attività al F.11 Map. 464 Sub.23.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E PRATICHE AUTORIZZATIVE EDILIZIE

Le caratteristiche a cui devono soddisfare il complesso immobiliare, sono specificate nella parte generale, con i relativi indici di costruzione .

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale, i dati identificativi di classamento del Catasto Comune di Casarsa della Delizia risultano: F.11 Map 464 Sub 16, riportate al paragrafo 25A, classificata come area urbana di superficie 2330.

STIMA AREA EDIFICABILE

Dai mappali, e dal progetto approvazione consegue che:

Cubatura edificabile UMI 5 E UMI 6 paria a 4650 mc;

Valore unitaria a mc, dedotto da i valori di mercato = **60€/m³**

Valore di stima area 4650m³x60€/m³=279.000€ (duecentosettantanovemila/00 Eu).

STIMA VALORE PROGETTO

Dall'analisi dei computi metrici risulta che l'onere finanziario per la realizzazione di 12 unità + garage + opere di urbanizzazione risulta di 2.300.000€, Di conseguenza considerando l'onere della progettazione pari a circa il 5% del valore della costruzione, in base ai documenti di progetto depositati si sviluppa il seguente calcolo, basato su tariffe normalmente praticate dagli ingegneri, basate su quanto effettivamente risulta dai documenti progettuali depositati :

euro

a Importo delle opere	€ 2.300.000,00
Classe e categoria dei lavori	Ia
b Percentuale di tariffa sull'importo delle opere (Tabella A)	3,2972%
c Aliquota di applicazione prestazioni parziali (Tabella B): Progetto di massima, Preventivo sommario, Progetto Esecutivo, Preventivo particolareggiato. = 47%	47%
d Onorario base (a x b x c)	€ 35.642,50
e Aumento del 25% per incarico limitato (art. 10 e 18) (d x 25%)	€ 8.910,62
f Totale parziale (d + e)	€ 44.553,12
g Spese (10% su f)	€ 4.455,31
h Totale imponibile (f + g)	€ 49.008,43
i CNPAIA (4% di h) se dovuta	€ 1.960,34
l IVA (21% di (h + i))	€ 10.703,44
m Totale (h + i + l)	€ 61.672,21
n Ritenuta (20% di h) se dovuta	€ -9.801,69
Totale (m - n)	€ 51.870

Totale 52.000,00€ (valore arrotondato).

Da quanto sopra lo scrivente stima:

Valore dell'area, comprensivo del progetto approvato: -

$279.000 + 52.000 = 331.000,00€$ (trecentotrentunomila/00Eu.)

Sul valore di stima, per facilitare la vendita fallimentare rendendola appetibile, date anche le condizioni di ristagno del mercato immobiliare, lo scrivente applica una riduzione del 8% sul valore globale di stima di conseguenza il valore a base d'asta risulta:

300.000€ (duecentodiecimila/00Eu)

$(331.000 - 331.000 \times 0,08 = 331.000 - 26.480 = 304.520€$, arrotondato a 305.000€)

con relativo progetto.

PREZZO BASE D'ASTA

Il presente lotto è costituito dalle unità immobiliari descritte al paragrafo 24 e paragrafo 25 costituiti rispettivamente dalla cubatura edificabile sopra il portico d'ingresso all'area, identificata catastalmente al F.11 Map 464 sub 24, e dall'area edificabile interna al comparto di intervento del Piano di Recupero di iniziativa privata posto in via Plebiscito a San Giovanni di Casarsa, identificata catastalmente al F. 11 map. 464 sub 16.

Detto lotto è costituito da:

Stima valore cubatura unità immobiliare C1 F.11 map.464 sub 25 = 10.000€ (diecimilaEu);

Stima area edificabile UMI 5 UMI 6 al F.11 map.464 sub 16 = 300.000€ (trecentomilaEu);

Valore a base d'asta del lotto **310.000€ (trecentodiecimila/Eu)**

Si precisa che la realizzazione dell'appartamento C1 e il ripristino del portico d'ingresso, secondo il progetto approvato, Variante 2, deve essere effettuato dopo la realizzazione dei comparti UMI 5 e UMI 6 insistenti sull'area definita al mappale sub 16.

25B: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Portico di accesso area, lato Via Plebiscito

Portico di accesso area, lato interno, con passo pedonali da ambo i lati.



Vista panoramica dell'area, con relativa recinzione



Vista panoramica dell'area.

Vista dell'area (lato est), con l'edificio Blocco immobiliare "2B" di collegamento, su progetto esistente.



Vista edifici a confine lato sud

Vista edifici a confine lato sud



Vista edifici a confine lato sud ovest

Vista edifici a confine lato sud ovest





Vista edifici a confine lato nord ovest



Vista edifici a confine lato nord



Vista edifici a confine lato nord est