+TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N.63/2016 Sent.68 /16

[redacted]

con sede in [redacted]

CF e numero di iscrizione al [redacted]

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PEDOJA

Curatore Fallimentare

Dottoressa LAURA BATTISTUZZI

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

L4

LOTTO QUARTO

NEL COMUNE DI BARCIS

IN LOTTIZZAZIONE LOSIE

LOTTI EDIFICABILI

Antonio Taiariol
Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono fax 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Curatore Fallimentare, Dottoressa Laura Battistuzzi, a eseguire la valutazione dei fabbricati e dei terreni nel Fallimento N.63/2016 Sent.68/16, della [redacted] con sede in [redacted] CF e numero di iscrizione al [redacted]

QUESITO

1-identificare e stimare i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

2-accertare con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ed eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai

fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

3-riferire se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

4-effettuare le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 , come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;

5-precisare la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

6-controllare se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

7-richiedere presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8-indicare gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;

9-inviare nel termine di 60 giorni dalla comunicazione dell'incarico, copia della relazione al commissario, a mezzo posta ordinaria o elettronica.

Entro lo stesso termine depositare in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto i necessari sopralluoghi per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

[redacted]

CF[redacted]

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili del fallimento, posti nel Comune di Aviano e nel Comune di Barcis, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

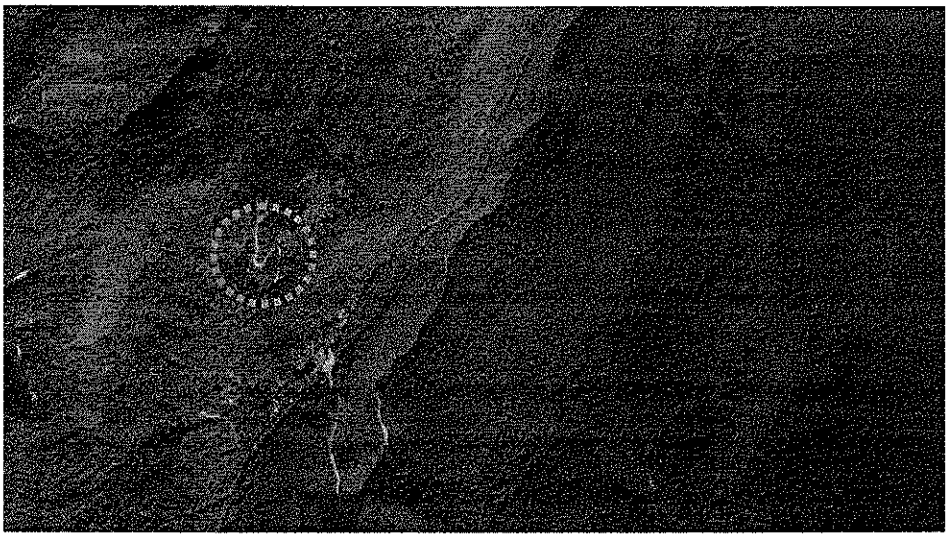
La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUARTO costituito da alcuni terreni edificabili nella *"Lottizzazione Losie"* in Comune di Barcis.

I terreni stimati costituiscono un unico lotto di vendita poiché mancano da completare alcune opere di urbanizzazione e sono ancora da cedere le aree pubbliche.

Nel caso vi fosse comunque dimostrazione d'interesse per l'acquisto dei singoli terreni, tenuto conto alle superfici e ai millesimi spettanti agli acquirenti per determinare i costi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione, i lotti potranno essere venduti anche separatamente.

LOCALIZZAZIONE

I terreni si trovano nella zona montana del Comune di Barcis, in località Losie, entro un comparto di lottizzazione.



Fotogrammetria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

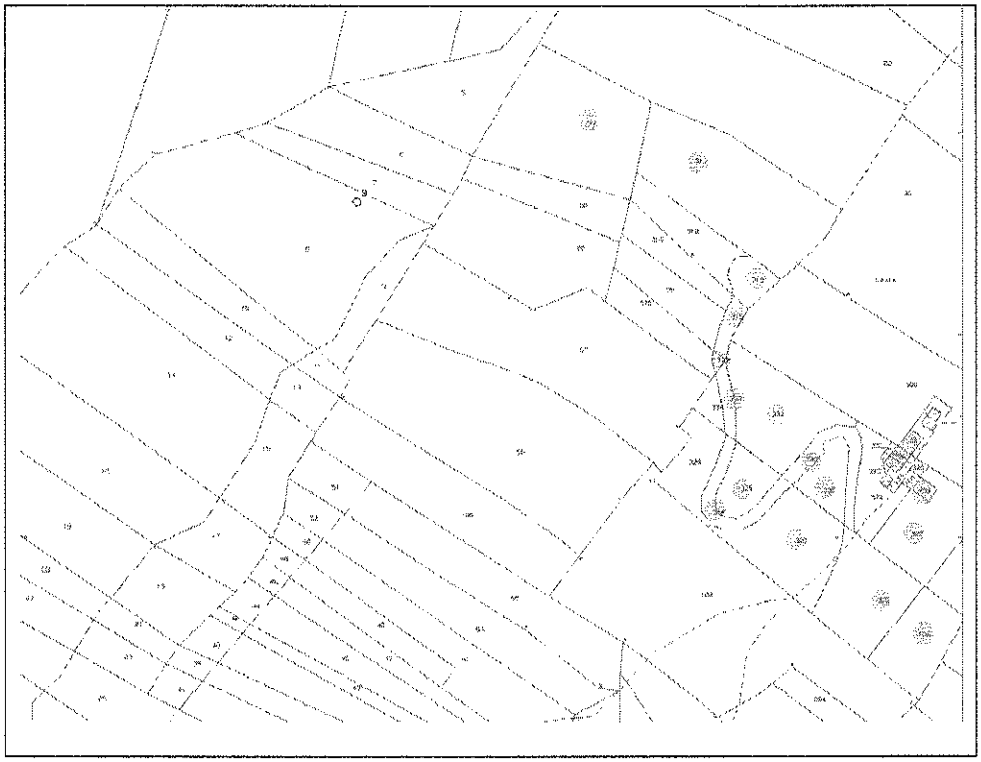
CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI BARCIS

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Re
25	**60**	**00.40.38**	Prato	3	2,09	1,88
25	**102**	**00.13.27**	Prato	2	1,30	0,96
25	**103**	**00.12.90**	Prato	2	1,27	0,93
25	**316**	**00.02.08**	Prato	3	0,11	0,10
25	**317**	**00.41.72**	Prato	3	2,15	1,94
25	**319**	**00.03.97**	Prato	3	0,21	0,18
25	**321**	**00.00.28**	Prato	3	0,01	0,01
25	**322**	**00.18.44**	Prato	2	1,81	1,33
25	**323**	**00.22.08**	Prato	2	2,17	1,60
25	**324**	**00.05.07**	Prato	3	0,50	0,37
25	**325**	**00.06.95**	Prato	2	0,68	0,50
25	**327**	**00.16.05**	Prato	2	1,57	1,16

25	**330**	**00.05.42**	Prato	2	0,53	0,39
25	**331**	**00.06.32**	Prato	2	0,62	0,46
25	**332**	**00.20.60**	Prato	2	2,02	1,49
25	**333**	**00.01.64**	Prato	2	0,16	0,12
25	**337**	**00.00.75**	Prato	2	0,07	0,05

ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



Estratto di Mappa – Barcis Fg.25

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto di compravendita del Notaio Giorgio Pertegato in data 22 ottobre 2002 Rep.172115/8620 Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Pordenone in data 30 ottobre 2002 ai numeri 18052/12956.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 05.06.2017

1.ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 595 Registro Generale 4376 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 138093/33302 del 08/04/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 537 del 24/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 459 Registro Generale 612 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 68/2016 del 15/12/2016.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barcis in data 31.05.2017 con Prot.1560, del quale si allega copia, si desume che tutti i terreni ricadano in **zona urbanistica G2C (Loise) attività turistiche.**

DESCRZIONE DEI BENI

Lotti di terreno edificabili, viabilità e area verde in zona montana entro il PRPC denominato "Lottizzazione Losie".

La lottizzazione è a Losie, piccola località del comune di Barcis, posta a nord della frazione Pezzedda e a Ovest del Lago di Barcis.

L'accesso alla località avviene da un tratto di strada montana asfaltata di ridotta larghezza che, in località Pezzedda, si dirama dalla strada che collega Barcis a Piancavallo.

La relazione tecnica sulle opere di urbanizzazione e l'andamento dei lavori, redatta dal tecnico progettista nel maggio del 2007 riporta quanto segue:

" la convenzione prevedeva l'impegno a realizzare una strada di penetrazione della larghezza di mt.5 per la formazione del cassonetto e l'asfaltatura mediante binder e tappeto.

La strada doveva essere completata dai parcheggi, dalla rete stradale per il drenaggio delle acque meteoriche mediante posa in opera di collettore di diametro 300 mm. con deviazione per raccogliere le acque sia delle cunette che delle caditoie o griglie.

Ogni lotto inoltre doveva avere l'allacciamento alla rete acquedottistica, telefonica e di energia elettrica.

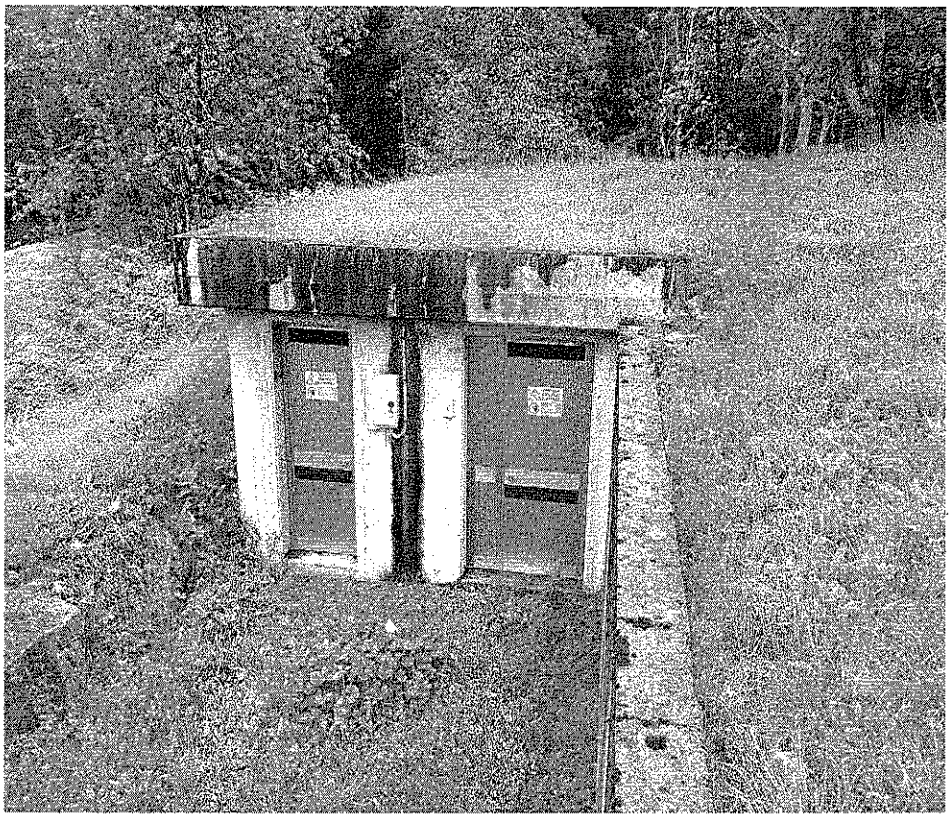
Il tutto doveva essere completato dalla pubblica illuminazione mediante la posa in opera di un numero adeguato di punti luce....."

"Di sua iniziativa e non previsti in convenzione, la proprietà ha realizzato tutti i muri di contenimento contro terra, il bacino d'acquedotto con serbatoio, pompe e locale clorazione, il tutto perfettamente funzionante."

Per quanto è stato possibile appurare dal sopralluogo (l'area è abbandonata con presenza di folta vegetazione), eseguito con la presenza del progettista e direttore lavori, le opere di urbanizzazione ancora da completare sono la pavimentazione della strada, la posa dei pali d'illuminazione e le relative armature e lampade.

Per la ripresa dei lavori, oltre alla richiesta dei nuovi permessi edilizi, paesaggistici, forestali ect. , è necessario eseguire una accurata pulizia della strada e delle banchine, sistemare e completare il sottofondo per tutta la larghezza della viabilità e dei parcheggi per renderli idonei alla posa della pavimentazione oltre a verificare, per quanto possibile, la conformità e il funzionamento dei sotto servizi.

Alla fine dei lavori le opere andranno collaudate e in seguito le strade, i parcheggi e le aree verdi ceduti al comune così come previsto nelle convenzioni urbanistiche.



PERMESSI EDILIZI

Con comunicazione del 31.05.2017, l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcis, dava riscontro alla richiesta inoltrata dallo scrivente perito con Prot.1081 dd.18.04.2017 per informazioni riguardo alla pratica relativa alla lottizzazione LOSIE.

La lettera riporta quanto segue:

Evidenziato che allo stato attuale non si è stati in grado di reperire la pratica originaria ed i relativi elaborati tecnici allegati, presso l'archivio comunale, si riportano gli esiti della ricerca d'ufficio nella seguente sintesi:

1) Su istanza della [redacted] in data 04.05.1983 veniva rilasciata la concessione edilizia n.18 del 29.07.1983.
2) Tale concessione veniva prorogata con atto n.10 del 17.06.1991 sulla base della convenzione approvata con deliberazione consiliare n.98 del 11.11.1983.
3) Con deliberazioni consiliari n.64 e 65 del 30.05.1987 l'originaria convenzione veniva modificata per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
4) In data 19.04.2007 prot.1079 veniva presentata istanza a costruire dalla [redacted]er la realizzazione di n.4 fabbricati residenziali sulla medesima area di cui alla "Lottizzazione Losie".
5) In data 24.07.2008 veniva rilasciato il permesso a costruire n.16 del 24.07.2008 per la realizzazione di n.4 fabbricati residenziali sulla medesima area di cui alla "Lottizzazione Losie".
6) Per gli stessi fabbricati, in data 17.07.2009 veniva depositato l'atto di inizio lavori per la data del 20.07.2009.

Si precisa che alla data odierna tutte le succitate autorizzazioni sono scadute e pertanto per la ripersa dei lavori dovrà essere presentata nuova richiesta di permesso a costruire e dei pareri di competenza, oltre alla stipulata di una nuova convenzione urbanistica.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'ufficio tecnico del Comune di Barcis non ha recuperato la documentazione e gli elaborati riguardanti il piano di lottizzazione.

I documenti raccolti, la planimetria aggiornata all'anno 2000 inserita in relazione, riportante lo schema planivolumetrico, sono stati forniti dalla fallita.

Per questo motivo lo scrivente perito non è in grado di certificare la conformità edilizia tra il progettato depositato in comune e quanto realizzato.

Poiché i permessi sono scaduti e non sono reperibili i progetti depositati in comune, per la ripersa dei lavori dovrà essere presentata nuova richiesta di permesso a costruire con i relativi pareri dei diversi enti, allegate le nuove tavole grafiche e infine stipulata convenzione urbanistica con il comune.

CONFORMITA' CATASTALE

Le attuali particelle catastali, se non hanno mantenuto l'originario numero o consistenza, derivano dal frazionamento n.1012/91 del 08.01.1992.

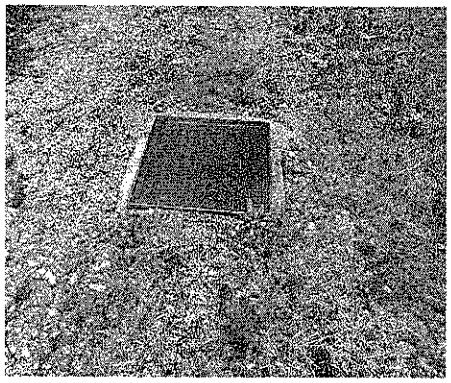
Si rileva che non è ancora stato frazionato il *LOTTO 2*, una parte della viabilità e l'area verde.

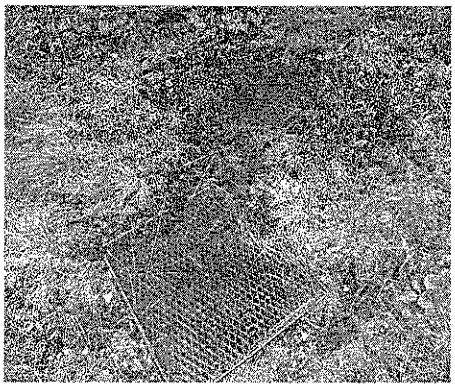
Quest'ultime, al termine dei lavori, saranno cedute al comune come previsto in convenzione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPIANTI

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici realizzati.

Ogni attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche, accessorie e conseguenti) che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.





La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

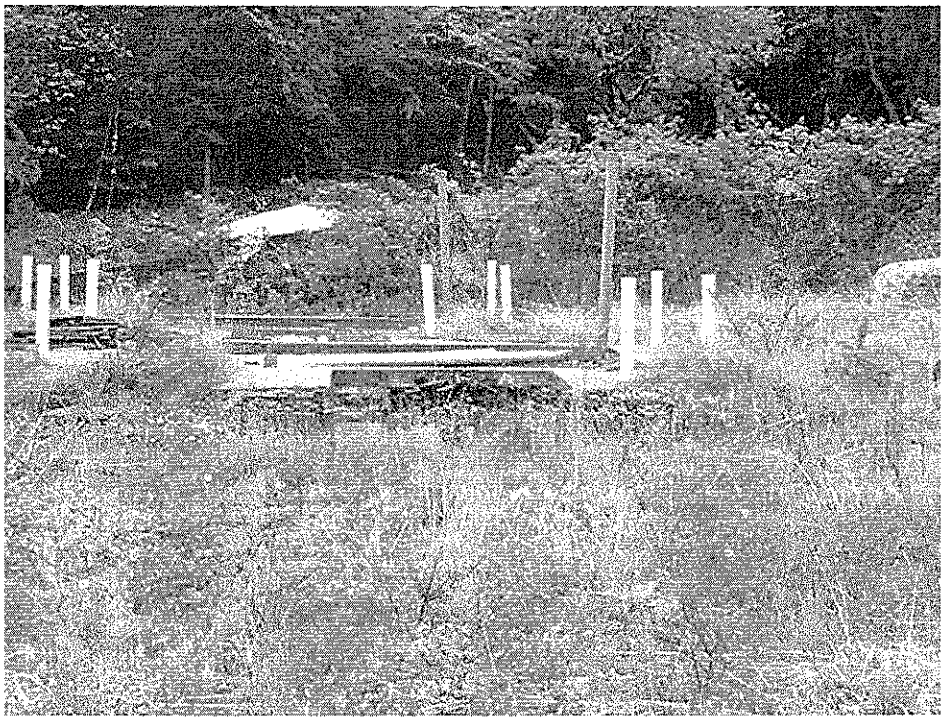
La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

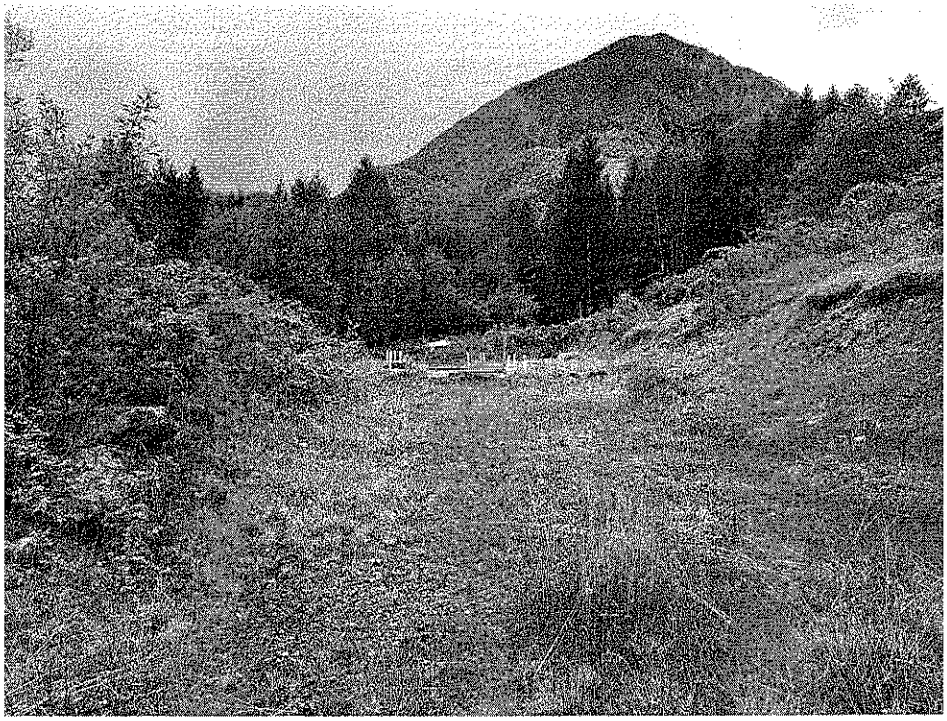
DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Al sopralluogo, per quanto è stato possibile accertare considerato lo stato di abbandono e la presenza di una fitta vegetazione, i terreni erano liberi e nella disponibilità della proprietà come la stessa ha confermato.

E' fatta solo eccezione per il lotto nr.1, identificato dalle particelle 331 e 323, dove a seguito del rilascio del Permesso a Costruire n.02/07 del 24.08.2008 (scaduto) sono stati iniziati i lavori per la costruzione di quattro unità abitative.

Le opere fin qui realizzate consistono nel parziale sbancamento del terreno e nel getto in cemento armato di una parte delle fondazioni.





Nel lotto vi è sono alcuni materiali edili e scarti di lavorazione tutti privi di valore.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

CONSISTENZA

La consistenza, la superficie e la cubatura disponibile dei lotti, è quella riportata nell'elaborato progettuale denominato "Planimetria dei Lotti" (sotto rappresentata) aggiornato all'anno 2000 e la tabella millesimale, il tutto fornito dal progettista in quanto non rinvenuto presso l'ufficio tecnico.

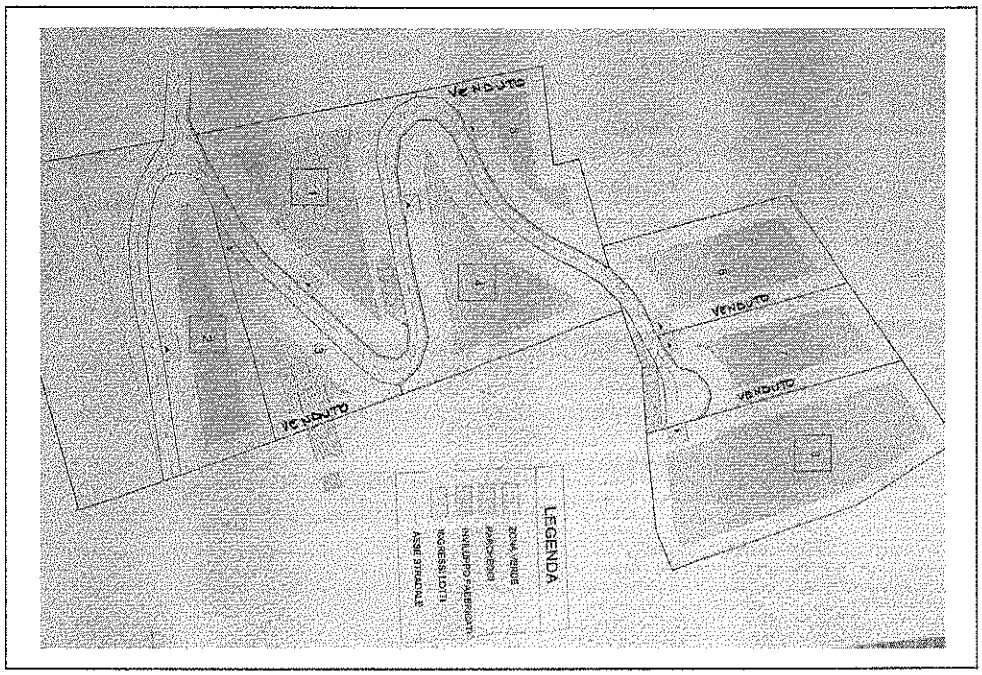
Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto poiché la stima e la successiva vendita sono a corpo e non a misura.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

Planivolumetrico "Lottizzazione Losie"

Lotto	Mappali	Superficie	Volume
		Mq.	*Mc.*
1	323-331 *(edificabili)*	2.840	1.575
2	337-322 *porz.*-327 *porz. (edificabili)*	1.680	1.010
4	325-332 *(edificabili)*	2.755	1.250
8	317-60 *(4.172 edificabili + 4.038)*	8.210	2.050
Verde	102-103	2.617	-----
Viabilità	319-316-321-333-324-330-322porz.327porz.	1.846	-----

Planimetria generale "Lottizzazione Losie"



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente l'intero mercato immobiliare, ha interessato principalmente la compravendita dei terreni edificabili e in particolare quelli ubicati in zone turistiche secondarie e periferiche come quella dove si trovano i lotti oggetto di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il ***metodo per comparazione***, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia inoltre che, tenuto conto della zona montana/turistica e alla tipologia più probabile delle costruzioni edificabili sui lotti (costruzioni unifamiliari o schiera), nella valutazione non si è tenuto particolarmente conto della cubatura attribuita ai singoli terreni ma della loro superficie.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Valore di stima dei singoli lotti di terreno

La valutazione tiene conto al valore dei singoli lotti di terreno in considerazione allo stato attuale dei lavori e alle opere di urbanizzazione ancora da completare.

I terreni per la loro particolare ubicazione e per il difficile momento che sta vivendo il mercato immobiliare, non saranno assolutamente vendibili ad un prezzo che tenga conto di tutti i costi sostenuti (acquisto, urbanizzazione, spese accessorie, progettazione ect.).

Valore decurtato dei singoli lotti di terreno

Al valore di stima lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione in via forfetaria del 50%, in considerazione allo stato di abbandono dell'area, dell'assenza di garanzia per vizi sulle opere e sugli impianti tecnologici di

urbanizzazione, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Valore a base d'asta per la vendita in blocco dei lotti di terreno

Poiché ci sono ancora lavori di urbanizzazione e tecnologici da ultimare e pratiche edilizie/burocratiche da completate, molto probabilmente si dovrà vendere i terreni in blocco.

Detto ciò, per la vendita in blocco, considerato la minore appetibilità dei terreni, si applica un altro deprezzamento del 20%.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto allo stato dei lavori di urbanizzazione fin qui realizzati e a quelli ancora mancanti, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti di terreno, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, millesimi, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

COMUNE DI BARCIS "LOTTIZZAZIONE LOSIE"

Lotto	Superficie	Cubatura	Valore Stima	Deprezzamento	Base Asta
N.	*Mq.*	*Mc.*	*Euro*	*Euro*	*Euro*
1	2.840	1.575	*€.42.600*	*€.21.300*	*€.17.040*
2	1.680	1.010	*€.25.200*	*€.12.600*	*€.10.080*
4	2.755	1.250	*€.41.325*	*€.20.662*	*€.16.530*
8	4.172 4.038	2.050 -----	*€.62.580* *€.1.640*	*€.31.290* *€.820*	*€.25.032* *€.656*
Verde	2.617	-----	*€.00.000*	*€.00.000*	*€.00.000*
Viabilità	1.846	-----	*€.00.000*	*€.00.000*	*€.00.000*

Totali *Mq.19.948 Mc.5.885 (edificabili mq.11.447)*

Valore di stima dei singoli lotti di terreno

€.173.345 arrotondato a **€.173.000**

Valore decurtato dei singoli lotti di terreno

€.86.672 arrotondato a **€.86.000**

Valore a base d'asta per la vendita in blocco dei lotti di terreno

€.69.338 arrotondato a **€.69.000**

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 05.06.2017

Il Perito

Antonio Taiariol

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Allegati:

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Atto di ultima provenienza*
- *Certificato di destinazione urbanistica*
- *Dichiarazione del Comune di Barcis*
- *Documentazione fotografica*