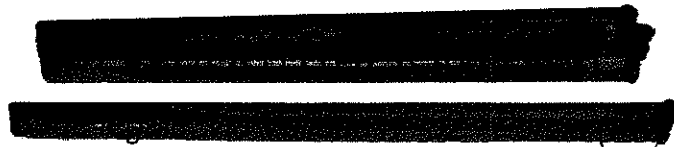


FALLIMENTO N° 52/2015
TRIBUNALE DI PORDENONE



PERIZIA DI STIMA

N° 01

TERRENO EDIFICABILE
IN VIA CASTELFRANCO VENETO A PORDENONE

Pordenone, 30.03.2016

dott. ing. Gianluca Bubbola



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654





INDICE

PREMESSA	1
1. TERRENI NON EDIFICATI	2
1.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI	4
1.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI.....	4
2. INDICAZIONE LOTTI.....	5



PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dal dott. ing. Gianluca Bubbola con studio a Pordenone in via dell'Aviere n° 6, sulla base dell'incarico conferito in data 25.11.2015 dal dott. Enrico Peresson in qualità di curatore fallimentare del fallimento della ditta [REDACTED] (sentenza di fallimento n° 52/2015).

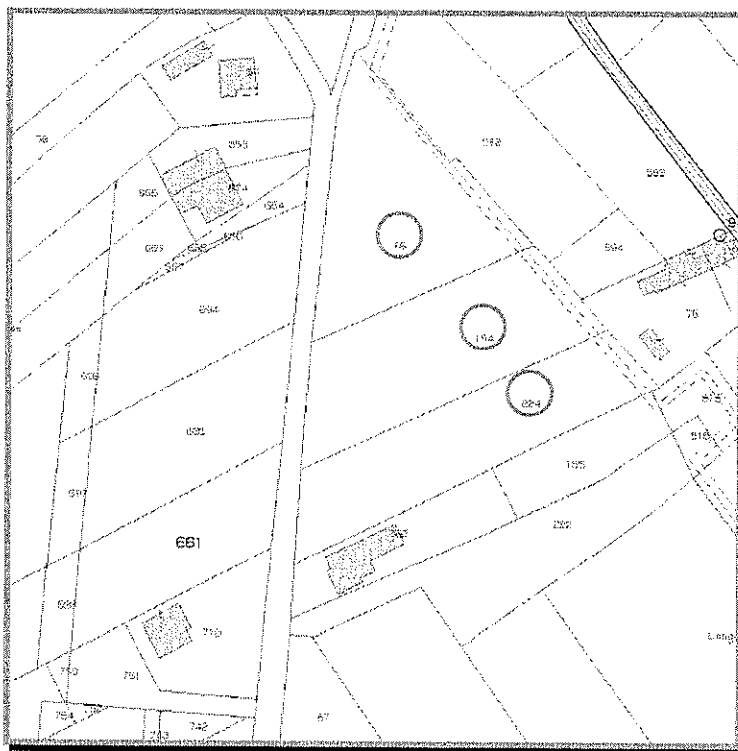
Lo scopo principale di tale perizia di stima è quello di accertare e determinare un valore per il terreno edificabile posto sul lato dx di via Castelfranco Veneto a Pordenone (PN).

I beni di seguito descritti verranno stimati confrontandoli con il valore di compravendita del bene stesso in atti precedenti, con i valori di mercato di beni simili, opportunamente incrementati o diminuiti in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni stessi al momento della presente stima, tenuto conto delle valutazioni del Borsino F.I.A.I.P. 2015 e F.I.M.A.A. 2014-2015 nonché da ricerche di mercato, tenendo altresì in considerazione l'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Il complesso dei beni stimati è il seguente, così individuato al catasto terreni:

- Foglio 5 mapp. 66;
- Foglio 5 mapp. 154;
- Foglio 5 mapp. 224;

Di seguito si riporta una rappresentazione catastale del complesso dei beni, individuati con dei cerchi rossi.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 [REDACTED] [REDACTED]



Per il complesso dei beni di seguito descritti, sono da riportare le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** risultanti da ispezione ipotecaria del 23.02.2016:

1. Iscrizione contro del 27.03.2015 - Registro Particolare n° 563 Registro Generale n° 3.602 - Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone Repertorio n° 2.785 del 13.03.2015 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di [REDACTED], interessante anche i mappali 656-657-694-696-695-697-661-698 del Fg. 5 del catasto terreni di Pordenone, che così recita: "il Giudice del Tribunale ingiunge a [REDACTED] di pagare a [REDACTED] la somma di euro 21.173,98 nonché le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.000,00, oltre contributo spese generali, iva e c.p.a., con esecutività immediata." Su indicazione del Curatore Fallimentare, si precisa che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui sopra deriva da un'ordinanza-ingiunzione e verrà cancellata, a vendita avvenuta, su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 della L. Fall..

Per quanto riguarda gli **atti di provenienza** dei beni abbiamo:

1. relativamente al **mappale 66**: atto di compravendita repertorio n° 61.364/28.371 del 30.03.2012, Notaio M. Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 3.751 Registro Generale n° 4.971 del 12.04.2012;
2. relativamente ai **mappali 154 e 224**: atto di compravendita repertorio n° 61.364/28.371 del 30.03.2012, Notaio M. Luisa Sperandeo, trascritto a Pordenone al Registro Particolare n° 3.752 Registro Generale n° 4.972 del 12.04.2012;

Si procederà ora alla descrizione dei beni in precedenza elencati.

1. TERRENI NON EDIFICATI

Di seguito si riportano i principali dati per l'individuazione dei beni:

Comune Pordenone (PN)
Indirizzo Via Castelfranco Veneto

Dati catastali

Catasto terreni	Foglio 5		
	Mapp. 66	Qualità:	seminativo
		Classe:	3
		Superficie:	3.180 mq
		Reddito dominicale:	27,10 €
		Reddito agrario:	18,89 €
	Mapp. 154	Qualità:	seminativo
		Classe:	3



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 [REDACTED]



Superficie:	3.230 mq
Reddito dominicale:	27,52 €
Reddito agrario:	19,18 €

Mapp. 224

Qualità:	seminativo
Classe:	3
Superficie:	3.040 mq
Reddito dominicale:	25,91 €
Reddito agrario:	18,06 €

Provenienza

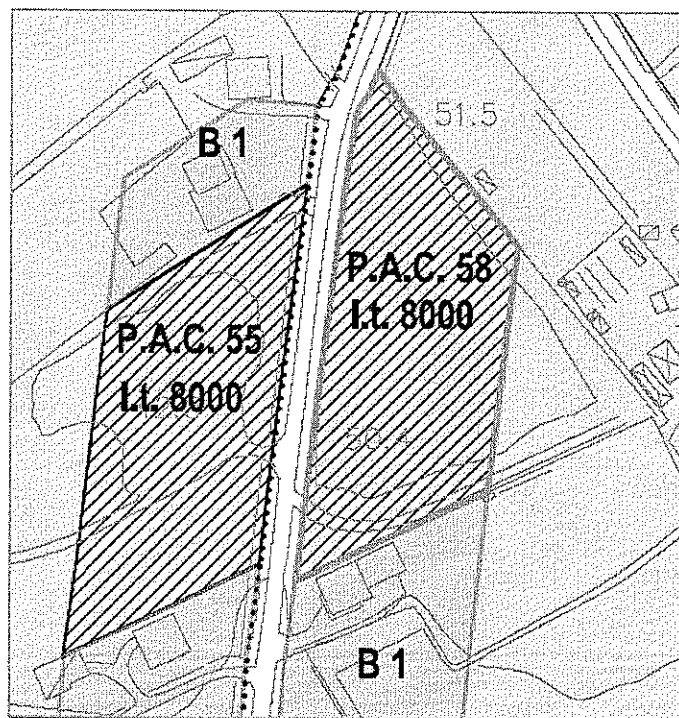
Intera proprietà come in precedenza riportato

Situazione attuale

Le aree attualmente risultano parzialmente sgombre ed incolte. All'interno dell'area è presente un cumulo di terreno probabilmente derivante dalle attività di scavo della vicina lottizzazione (stessa proprietà originaria) ed alcuni cumuli di materiale edile di risulta, in parte ricoperti da vegetazione spontanea, da smaltire conformemente alle norme di legge.

Destinazione urbanistica

Come desumibile da C.D.U. del 21.12.2015, le aree ricadono in parte in "Zona C – di espansione residenziale identificato dal PRGC con PAC 58 (già approvato e vigente)", in parte in zona di "Viabilità esistente e/o di previsione" e parzialmente in "Zona E6 di preminente interesse agricolo – produttivo", come riportato nell'estratto sottostante del P.R.G.C.



1.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Tutti i terreni sopra indicati sono comodamente raggiungibili dalla strada comunale Via Castelfranco Veneto di dimensioni adeguate al transito di mezzi a motore.

Su via Castelfranco Veneto sono inoltre presenti i principali sottoservizi comunali e pubblici su cui procedere all'allacciamento della futura lottizzazione realizzabile.

Le aree hanno forma complessiva pressoché regolare triangolare, presentandosi pianeggianti e prive di ostacoli o alberature importanti se non che ai confini con gli altri mappali vicini.

Sono presenti una canaletta di irrigazione del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna sul lato est del terreno e la linea aerea di pubblica illuminazione sul fronte strada.

Attualmente le aree sono incolte e libere. Non sono state svolte indagini geologiche e geognostiche, ne si è eseguita la caratterizzazione del terreno, al fine di determinare possibili o meno presenze di inquinanti.

All'interno dell'area è presente un cumulo di terreno, probabilmente derivante dalle attività di scavo della vicina lottizzazione (stessa proprietà originaria) ed alcuni cumuli di materiale edile di risulta, in parte ricoperti da vegetazione spontanea, da smaltire conformemente alle norme di legge.

Di seguito verrà proposta la valutazione per l'intero complesso dei terreni, in quanto la destinazione urbanistica attribuisce loro un valore di mercato interessante solo se in forma unitaria per l'attuazione del P.A.C., non essendo possibile procedere all'insediamento di singole abitazioni (attuazione diretta).

1.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI

La stima dei terreni è stata effettuata riferendosi ai valori medi di mercato, riparametrati sulla scorta della destinazione urbanistica e la correlazione con gli edifici esistenti, tenuto conto della potenzialità edificatoria, comunque legata all'attuazione del P.A.C. 58.

Per la porzione di terreno ricadenti in zona C il piano regolatore comunale permette la realizzazione di edilizia civile con indice territoriale pari a I.t. = 8.000 m³/ha, assegnando attraverso il P.A.C. 58 approvato una volumetria realizzabile pari a 5.450 m³ su una superficie di riferimento pari a 6.813 m².

Inoltre, nell'attribuzione del valore del bene, si è tenuto conto che sull'angolo estremo a nord del mappale 66 è in previsione la realizzazione di cabina ENEL a servizio sia della già realizzata lottizzazione P.A.C. 55 che della futura lottizzazione P.A.C. 58. L'acquirente per contro, prende atto che su tale porzione di area del mappale 66 è prevista la realizzazione di tale opera di urbanizzazione a servizio dell'intera via Castelfranco Veneto, necessaria e propedeutica alla realizzazione e completamento dei P.A.C. 55 E 58.

Una parte dei lotti di terreno ha destinazione urbanistica a viabilità, quindi con valore esiguo, essendo vincolati ad inedificabilità, ma da considerare funzionali e necessari all'attuazione del P.A.C. 58 e per tale motivo vengono ricompresi nella valutazione dell'area edificabile stessa.

Una porzione a est, di forma pressoché triangolare, delle aree oggetto di stima mantengono l'originaria destinazione agricola, con ridotte e vincolate possibilità edificatorie, se nonché legate all'attività imprenditoriale agricola.

Pertanto si ha:



Bene / Destinazione urbanistica	Parametro	prezzo unitario	Importi
Area all'interno del P.A.C. 58 e fascia di allargamento stradale	volume edificabile 5.450 mc	€ 100,00	€ 545.000,00
area a destinazione agricola	corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Totale			€ 557.000,00
Riduzione in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, dell'onere di smaltimento dei rifiuti presenti, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.		-20%	-€ 111.400,00
BASE D'ASTA			€ 445.600,00

2. INDICAZIONE LOTTI

Sulla scorta delle considerazioni sopra formulate, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'intera area costituita dai mappali 66 – 154 - 224 ricadenti in buona parte nella zona urbanistica "Zona C – di espansione residenziale identificato dal PRGC con PAC 58 (già approvato e vigente)", si consiglia la vendita in un unico lotto, con il vincolo nei confronti dell'acquirente, del consenso alla realizzazione della cabina ENEL sul mappale 66, come indicato nell'Allegato D della presente relazione, cabina ENEL a servizio anche della futura lottizzazione da realizzarsi sulle aree in vendita.

Pordenone, 30.03.2016

IL PERITO
(dott. ing. Gianluca Bubbola)

Stampa professionale: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PORDENONE. Firmato: Gianluca Bubbola, n. 327, sez. 1. Indirizzo: Pordenone, Bell'Isola.



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato A – documentazione fotografica



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato B - estratti catastali



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato C – visure ipotecarie



Allegato D - C.D.U. – estratto P.R.G.C. – ubicazione cabina ENEL



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



FALLIMENTO N° 52/2015
TRIBUNALE DI PORDENONE

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

N° 02

TERRENO EDIFICABILE
LATERALE VIA DANTE ALIGHIERI
LOC. CELLA A FORNI DI SOPRA (UD)

Pordenone, 08.04.2016

dott. ing. Gianluca Bubbola

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Gianluca
Bubbola
n. 3327
[Signature]



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 [REDACTED]





INDICE

PREMESSA	1
1. TERRENI NON EDIFICATI.....	3
1.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI	5
1.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI	6
2. INDICAZIONE LOTTI.....	6



PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dal dott. ing. Gianluca Bubbola con studio a Pordenone in via dell'Aviere n° 6, sulla base dell'incarico conferito in data 25.11.2015 dal dott. Enrico Peresson in qualità di curatore fallimentare del fallimento della ditta [REDACTED] (sentenza di fallimento n° 52/2015).

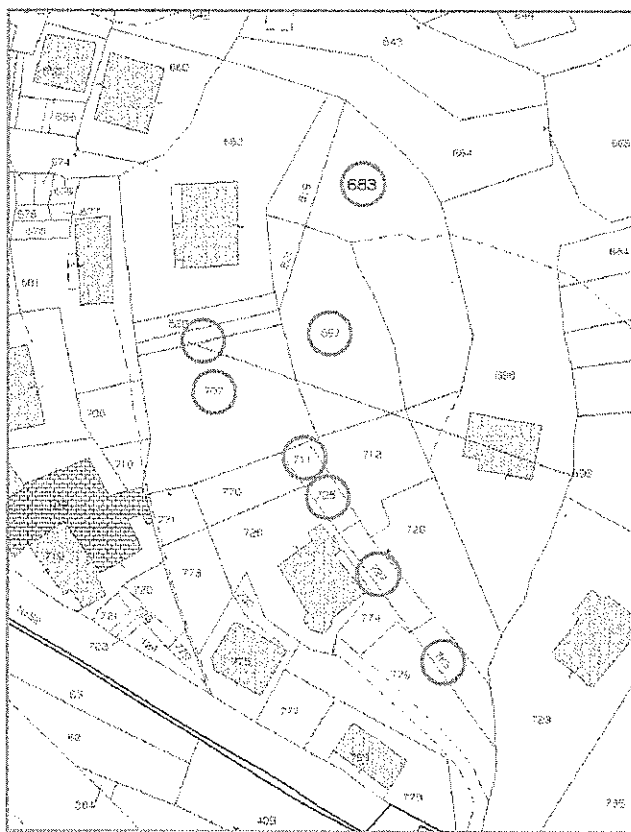
Lo scopo principale di tale perizia di stima è quello di accertare e determinare un valore per il terreno edificabile posto in prossimità di via Dante Alighieri in località Cella a Forni di Sopra (UD).

I beni di seguito descritti verranno stimati confrontandoli con il valore di compravendita del bene stesso in atti precedenti, con i valori di mercato di beni simili, opportunamente incrementati o diminuiti in virtù delle condizioni in cui si trovano i beni stessi al momento della presente stima, tenuto conto delle valutazioni del Borsino F.I.A.I.P. 2015 e F.I.M.A.A. 2014-2015 nonché da ricerche di mercato, tenendo altresì in considerazione l'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Il complesso dei beni stimati è il seguente, così individuato al catasto terreni:

- Foglio 33 mapp. 683 - Foglio 33 mapp. 696 - Foglio 33 mapp. 697 - Foglio 33 mapp. 707 - Foglio 33 mapp. 711 - Foglio 33 mapp. 725 - Foglio 33 mapp. 727 - Foglio 33 mapp. 763.

Di seguito si riporta una rappresentazione catastale del complesso dei beni, individuati con dei cerchi rossi.



Per il complesso dei beni di seguito descritti, sono da riportare le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** risultanti da ispezione ipotecaria del 31.03.2016:

1. Iscrizione contro del 01.04.2015 - Registro Particolare n° 959 Registro Generale n° 6.216 - Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone Repertorio n° 2.785 del 13.03.2015 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di [REDACTED] interessante anche i mappali 683 – 696 – 697 – 707 – 711 – 725 – 727 – 763 del Fg. 33 del catasto terreni di Forni di Sopra (UD), che così recita: "Il Giudice del Tribunale ingiunge a [REDACTED] di pagare a [REDACTED] la somma di euro 21.173,98 nonché le spese di lite che liquida in complessivi euro 3.000,00, oltre contributo spese generali, iva e c.p.a., con esecutività immediata." Su indicazione del Curatore Fallimentare, si precisa che l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale di cui sopra deriva da un'ordinanza-ingiunzione e verrà cancellata, a vendita avvenuta, su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 della L. Fall.

Per quanto riguarda gli **atti di provenienza** dei beni abbiamo:

1. relativamente a **tutti i mappali**: atto di compravendita repertorio n° 5.535/2.623 del 30.11.2007, Notaio F. Bandieramonte, trascritto a Udine al Registro Particolare n° 26.158 Registro Generale n° 41.181 del 30.11.2007;

A favore dei beni oggetto della presente stima, esiste la costituzione di una servitù nei confronti del mapp. 776, riportata nell'atto di compravendita repertorio n° 5.535/2.623 del 30.11.2007, Notaio F. Bandieramonte, e trascritta a Udine al Registro Particolare n° 26.159 Registro Generale n° 41.182 del 30.11.2007, che così recita:

"Vengono costituite a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] le seguenti servitù: 1) la servitù di passaggio pedonale e carrabile, con divieto di sosta e di parcheggio, da esercitarsi in perpetuo e senza limitazioni sul "fondo servente"; 2) la servitù di posa in sottosuolo di tubazioni idriche, fognarie ed elettriche nonché di reti tecnologiche in genere e di tubazioni per qualsiasi altra necessità dei "fondi dominanti", da esercitarsi in perpetuo e con le limitazioni previste dalla leggi vigenti in materia, nel sottosuolo del "fondo servente". Il "fondo servente" è rappresentato dalla striscia di terreno già adibita a strada di proprietà di [REDACTED] che, partendo dalla strada comunale raggiunge il fondo individuato nel catasto terreni del comune di Forni di Sopra (UD) al foglio 33, particella 763 ed è riportata nel catasto terreni del medesimo comune al foglio 33, particella 776, qualità prato, classe 1, superficie di are 03.70, reddito dominicale euro 0,67, reddito agrario euro 0,67. I "fondi dominanti" sono rappresentati dagli appezzamenti di terreno e/o dagli edifici che saranno costruiti sui fondi stessi riportati nel catasto terreni del comune di Forni di Sopra (UD) e con i seguenti ulteriori dati: --- foglio 33, particella 683, qualità prato, classe 1, superficie are 06.00, reddito dominicale euro 1,08, reddito agrario euro 1,08; --- foglio 33, particella 697, qualità seminativo, classe u, superficie are 04.30, reddito dominicale euro 0,78, reddito agrario euro 0,78; --- al foglio 33, particella 707, qualità prato, classe 1, superficie are 04.90, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,89; --- foglio 33, particella 763, qualità prato, classe 1, superficie are 00.80, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,14; --- foglio 33, particella 725, qualità prato, classe 1, superficie are 00.40, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,07; --- foglio 33, particella 711, qualità prato, classe 1, superficie are 00.30, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,05; --- foglio 33, particella 727, qualità seminativo, classe u, superficie are 00.80, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,14; --- foglio 33, particella 696, qualità prato, classe 1, superficie are 00.45, reddito dominicale euro 0,08, reddito agrario euro 0,08. Le servitù saranno esercitate nel rispetto delle leggi vigenti in materia e delle modalità qui di seguito indicate: - a - dovrà essere arrecato minor aggravio possibile al "fondo servente" e dovranno essere rispettati i diritti di servitù già esistenti; - b - saranno esercitate in modo da consentire la fruizione sia da parte della proprietà del "fondo servente", sia di terzi ai quali gli stessi titolari del "fondo servente" dovessero concedere uguali o più limitati diritti; - c - in ordine alla servitù di passaggio pedonale e carrabile: -a) dovrà essere esercitata in perpetuo senza alcuna limitazione e con qualsiasi mezzo; -b) è assolutamente vietata la sosta ed il parcheggio dei veicoli; -c) la striscia di terreno così come identificata resta in perpetuo destinata a strada; - d) - in ordine alla servitù di posa in sottosuolo di tubazioni: a) il proprietario dei "fondi dominanti" avrà facoltà di immettere nel



sottosuolo della striscia di terreno così come identificata, le tubazioni per l'adduzione elettrica, idrica, per lo scarico fognario (sia per le acque bianche sia per le acque nere), nonché le reti tecnologiche in genere e le tubazioni per qualsiasi altra necessità dei "fondi dominanti"; b) nel caso in cui l'immissione delle tubazioni in sottosuolo non avvenisse contestualmente alla costruzione della strada, la società [REDACTED] avrà l'obbligo a proprie spese di ripristinare la strada stessa dopo l'esecuzione dei lavori per l'immissione delle tubazioni; c) analogo obbligo avrà il proprietario del fondo servente nel caso in cui dovesse posare nel suolo tubazioni di sua proprietà."

Si procederà ora alla descrizione dei beni, in precedenza elencati.

1. TERRENI NON EDIFICATI

Di seguito si riportano i principali dati per l'individuazione dei beni:

Comune Forni di Sopra (UD)

Indirizzo Laterale via Dante Alighieri – frazione Cella

Dati catastali

Catasto terreni

Foglio 33
Mapp. 683

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	600 mq
Reddito dominicale:	1,08 €
Reddito agrario:	1,08 €

Mapp. 696

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	45 mq
Reddito dominicale:	0,08 €
Reddito agrario:	0,08 €

Mapp. 697

Qualità:	seminativo
Classe:	U
Superficie:	430 mq
Reddito dominicale:	0,78 €
Reddito agrario:	0,78 €

Mapp. 707

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	490 mq



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it



Reddito dominicale:	0,89 €
Reddito agrario:	0,89 €

Mapp. 711

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	30 mq
Reddito dominicale:	0,05 €
Reddito agrario:	0,05 €

Mapp. 725

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	40 mq
Reddito dominicale:	0,07 €
Reddito agrario:	0,07 €

Mapp. 727

Qualità:	seminativo
Classe:	U
Superficie:	80 mq
Reddito dominicale:	0,14 €
Reddito agrario:	0,14 €

Mapp. 763

Qualità:	prato
Classe:	1
Superficie:	80 mq
Reddito dominicale:	0,14 €
Reddito agrario:	0,14 €

Provenienza

Intera proprietà come in precedenza riportato

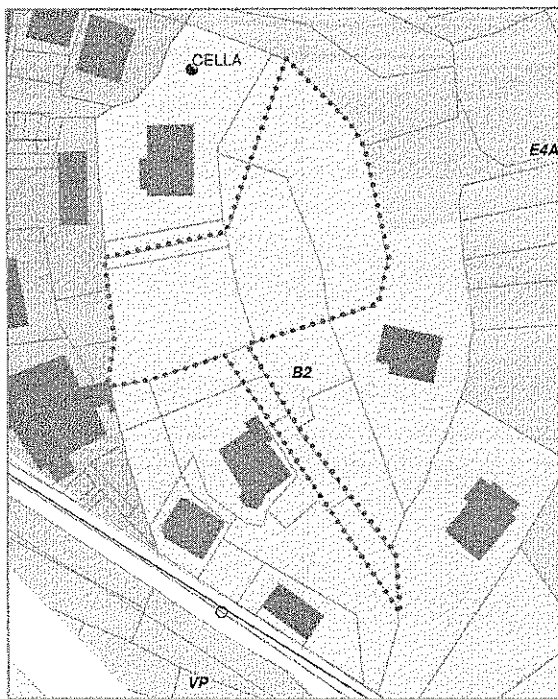
Situazione attuale

Le aree attualmente risultano sgombre ed incolte.

Destinazione urbanistica

Come desumibile da C.D.U. del 31.12.2015, le aree ricadono in parte in "Zona B2 – mista per la residenza permanente e turistica di completamento" come riportato nell'estratto sottostante del P.R.G.C. In particolare i mappali 683, 696, 697, 707 e 711 sono identificati come "aree libere edificabili".





1.a. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Tutti i terreni sopra indicati sono comodamente raggiungibili dalla strada comunale Via Dante Alighieri, laterale di via Trieste (S.S. 52) di dimensioni adeguate al transito di mezzi a motore.

Su via Dante Alighieri sono inoltre presenti i principali sottoservizi comunali e pubblici su cui procedere all'allacciamento della futura lottizzazione realizzabile.

L'accesso diretto all'area avviene tramite una stradina privata asfaltata, su cui vige la servitù di transito e sottoservizi sopra riportata.

Le aree si configurano come 2 falsi piani (mapp. 683-697 e 696-707) con dislivello tra di essi, di forma pressoché regolare, con una propaggine a formare la via di accesso dalla strada pubblica, prive di ostacoli o alberature importanti.

Sono presenti una canaletta di scolo sul lato a confine con i mappali 706 e 710, così come sul lato a confine con il mappale 698. Inoltre è presente una linea elettrica aerea sui mappali 683-697 a servizio di un'abitazione a monte.

Attualmente le aree sono incolte e libere. Non sono state svolte indagini geologiche e geognostiche, ne si è eseguita la caratterizzazione del terreno, al fine di determinare possibili o meno presenze di inquinanti.

Su tali aree era stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 3.905/3.552 del 30.06.2010 per la realizzazione di n° 3 palazzine per alloggi turistici. Tale permesso è stato dichiarato decaduto (Det. 57/112 del 11.08.2014 e Det. 84 del 30.10.2014) in quanto i lavori non furono mai effettivamente iniziati e la ditta concessionaria richiese ed ottenne il rimborso degli oneri di urbanizzazione già versati (€ 19.336,20)

Di seguito verrà proposta la valutazione per l'intero complesso dei terreni, in quanto l'estensione dei singoli lotti, l'accesso dalla pubblica via e la destinazione urbanistica attribuisce loro un valore di mercato interessante solo se



in forma unitaria per l'attuazione di un progetto simile a quello originario di cui al decaduto P.C. n° 3.905/3.552 del 30.06.2010.

1.b. VALORE DI STIMA DEI TERRENI

La stima dei terreni è stata effettuata riferendosi ai valori medi di mercato, riparametrati sulla scorta della destinazione urbanistica e la correlazione con gli edifici esistenti, tenuto conto della potenzialità edificatoria, per l'intero lotto di terreni.

Si è presa visione anche di un preliminare di compravendita del 24.09.2012 riguardante le aree oggetto di stima, la voltura del Permesso di Costruire n° 3.905/3.552 del 30.06.2010, l'intera progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica. Tale preliminare di compravendita è stato risolto tra le parti.

Nell'area ricadente in zona B2 con possibilità edificatoria, il piano regolatore comunale permette la realizzazione di edilizia civile con indice fondiario pari a I.f. = 0,8 m³/m², per cui la volumetria realizzabile risulta pari a 1.436 m³ su una superficie di riferimento pari a 1.795 m².

Tenuto conto di valutazioni espresse negli anni precedenti da altri tecnici incaricati dalla ditta Idea Costruzioni s.r.l., del valore concordato tra le parti nel preliminare di compravendita del 24.09.2012 poi risolto consensualmente, della sfavorevole congiuntura attuale del mercato immobiliare ed in particolare delle aree edificabili in zone turistiche montane, si è giunti ad esprimere un valore economico parametrato sulla potenzialità edificatoria delle aree stesse, nel contesto urbano della frazione Cella di Forni di Sopra.

Pertanto si ha:

Bene / Destinazione urbanistica	Parametro	prezzo unitario	Importi
Area ricadente in zona B2	volume edificabile 1.436,00	€ 90,00	€ 129.240,00
Totale			€ 129.240,00
Riduzione in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.		-20%	€ 25.848,00
BASE D'ASTA			€ 103.392,00

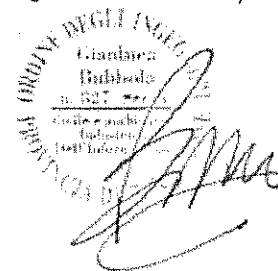
2. INDICAZIONE LOTTI

Sulla scorta delle considerazioni sopra formulate, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'intera area costituita dai mappali 683 – 696 – 697 – 707 – 711 – 725 – 727 – 763 ricadenti nella zona urbanistica "Zona B2 – mista per la residenza permanente e turistica di completamento", si consiglia la vendita in un unico lotto.

Pordenone, 08.04.2016

IL PERITO

(dott. ing. Gianluca Bubbola)



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato A – documentazione fotografica



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato B - estratti catastali



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato C – visure ipotecarie



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654



Allegato D - C.D.U. – estratto P.C. n° 3.553/3.905 del 30.06.2010



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654
e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

