FALLIMENTO N° 52/2015

TRIBUNALE DI PORDENONE

[redacted]

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 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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).

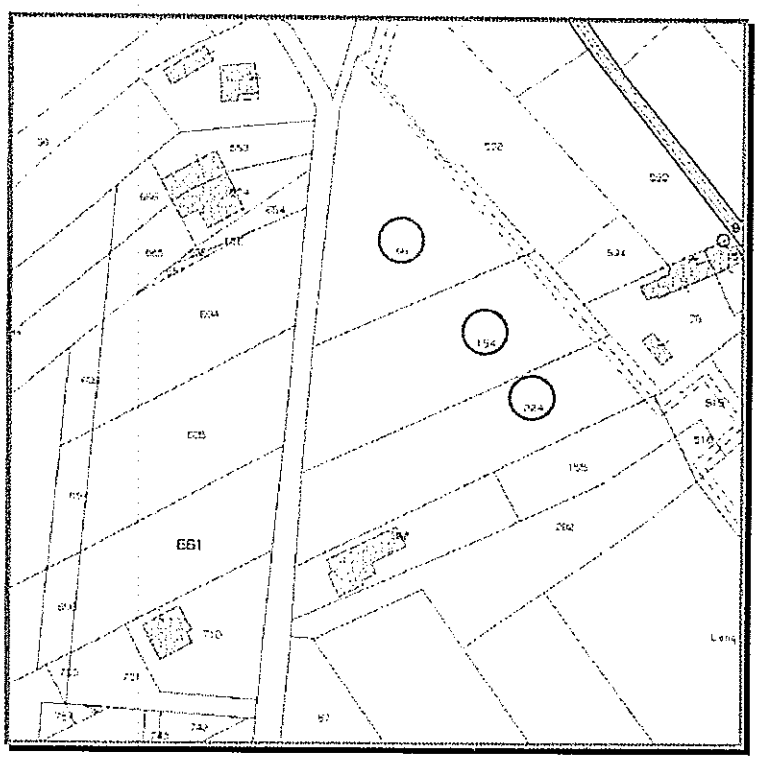
Lo scopo principale di tale perizia di stima è quello di accertare e determinare un valore per il terreno edificabile posto sul lato dx di via Castelfranco Veneto a Pordenone (PN).

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.



Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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 riportato 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

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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

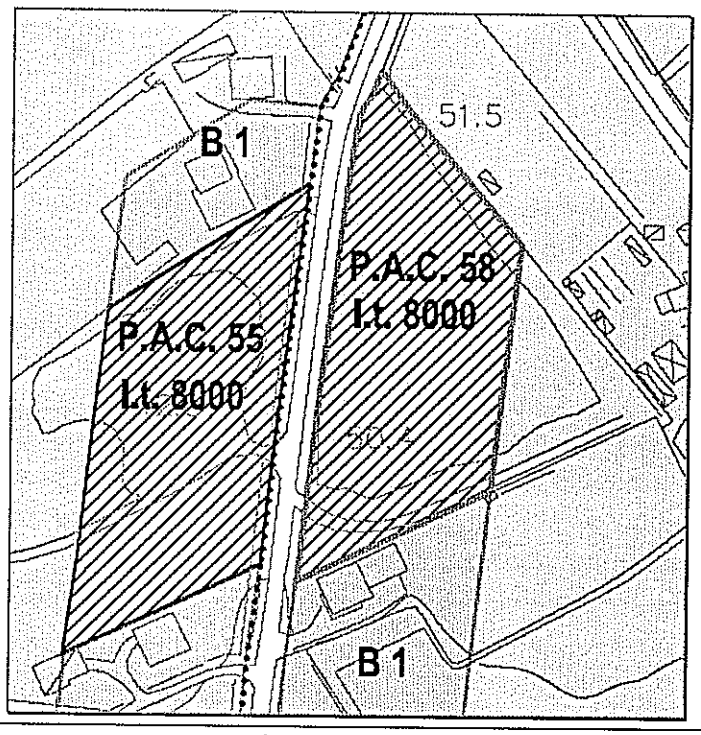
Intera proprietà come in precedenza riportato

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.



Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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 m^3/ha, assegnando attraverso il P.A.C. 58 approvato una volumetria realizzabile pari a 5.450 m^3 su una superficie di riferimento pari a 6.813 m^2.
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.AC. 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:

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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)

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

Allegato C – visure ipotecarie

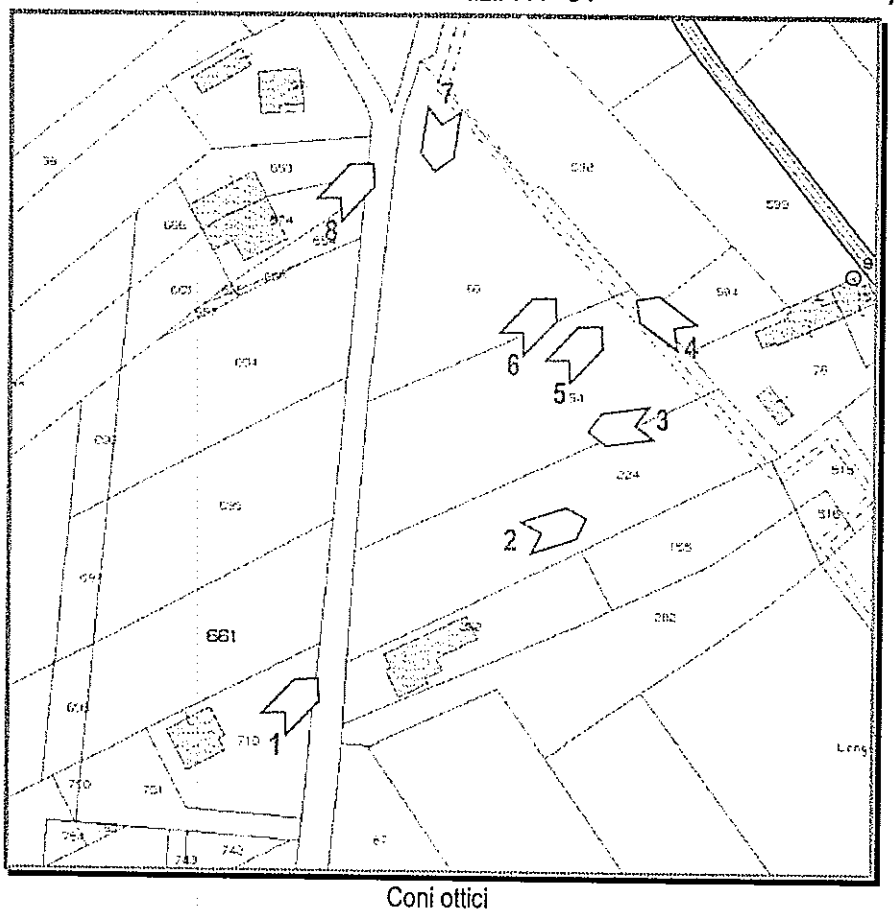
STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87

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 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Firmato Da: BUBBOLA GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 199894dea542b8cf418195bc1224ca87



Coni ottici

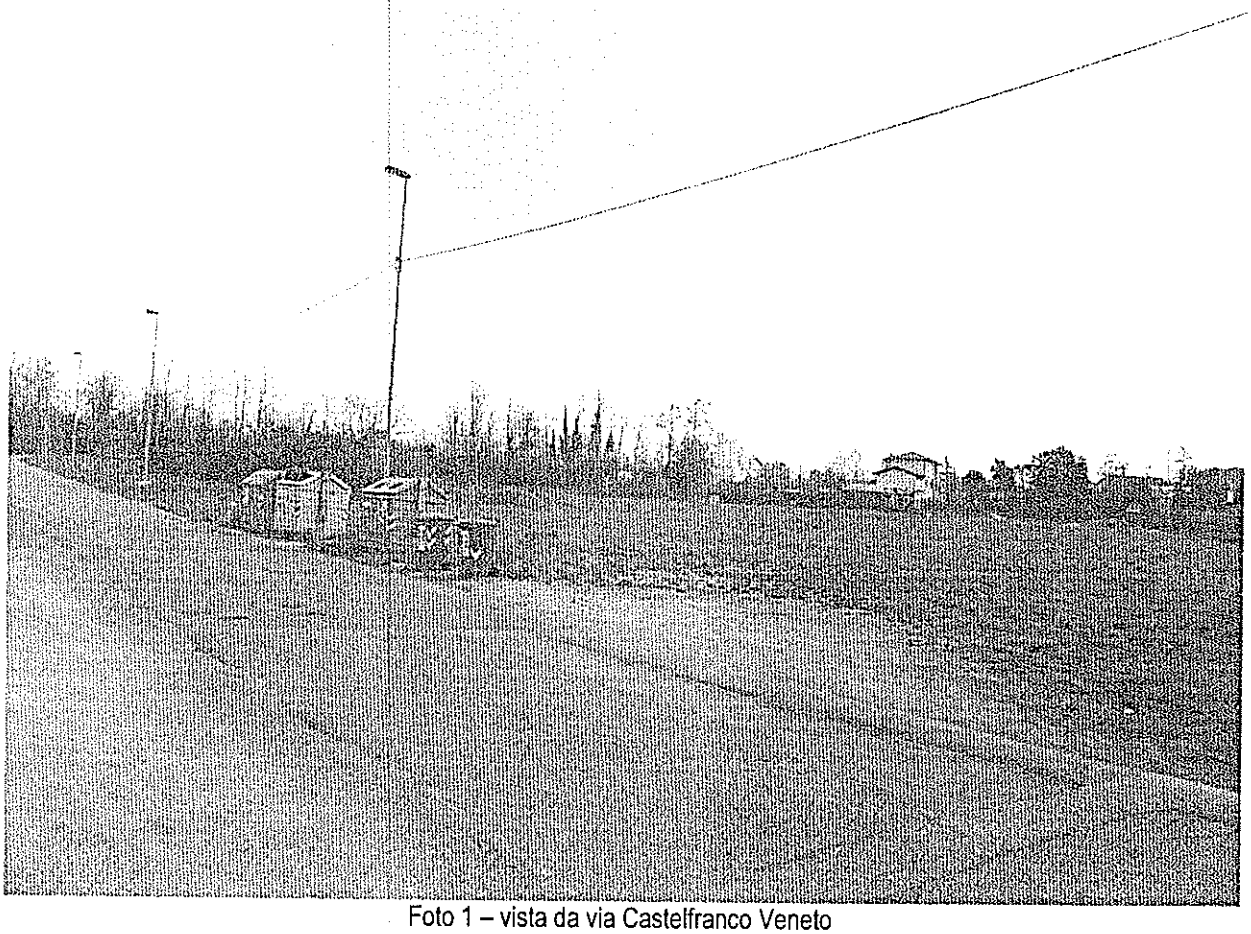


Foto 1 – vista da via Castelfranco Veneto

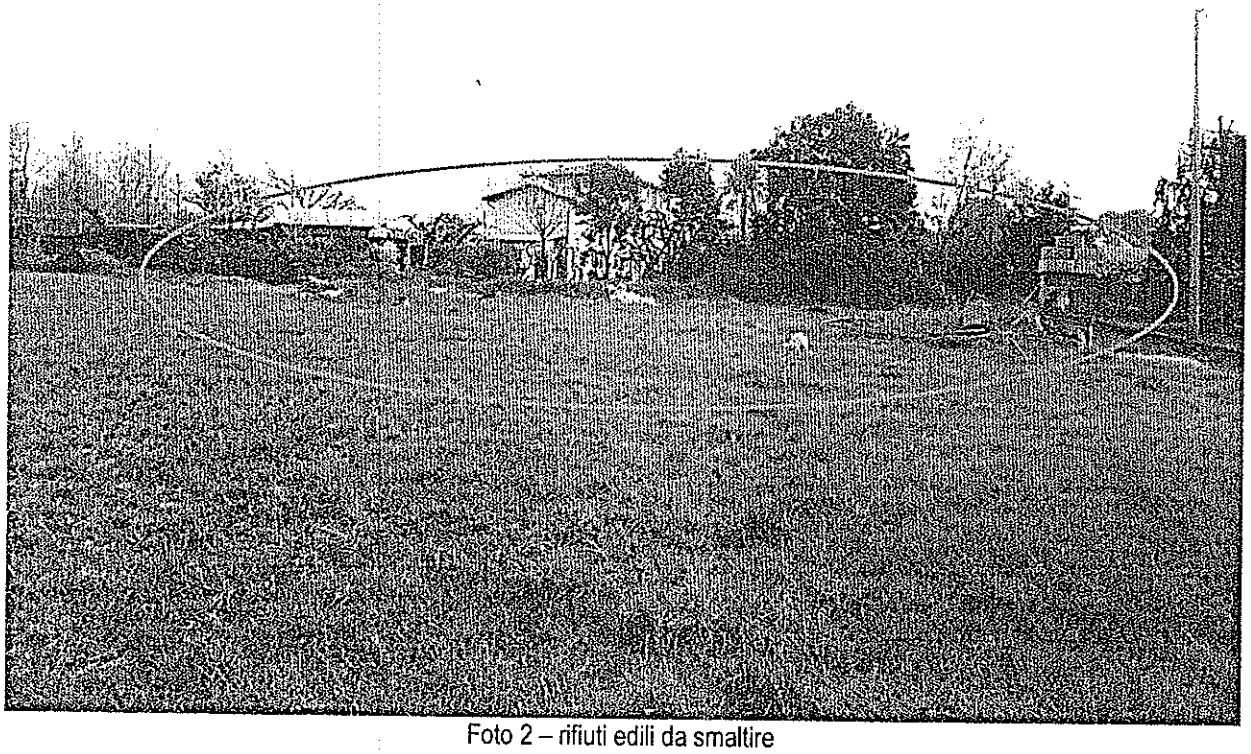


Foto 2 – rifiuti edili da smaltire

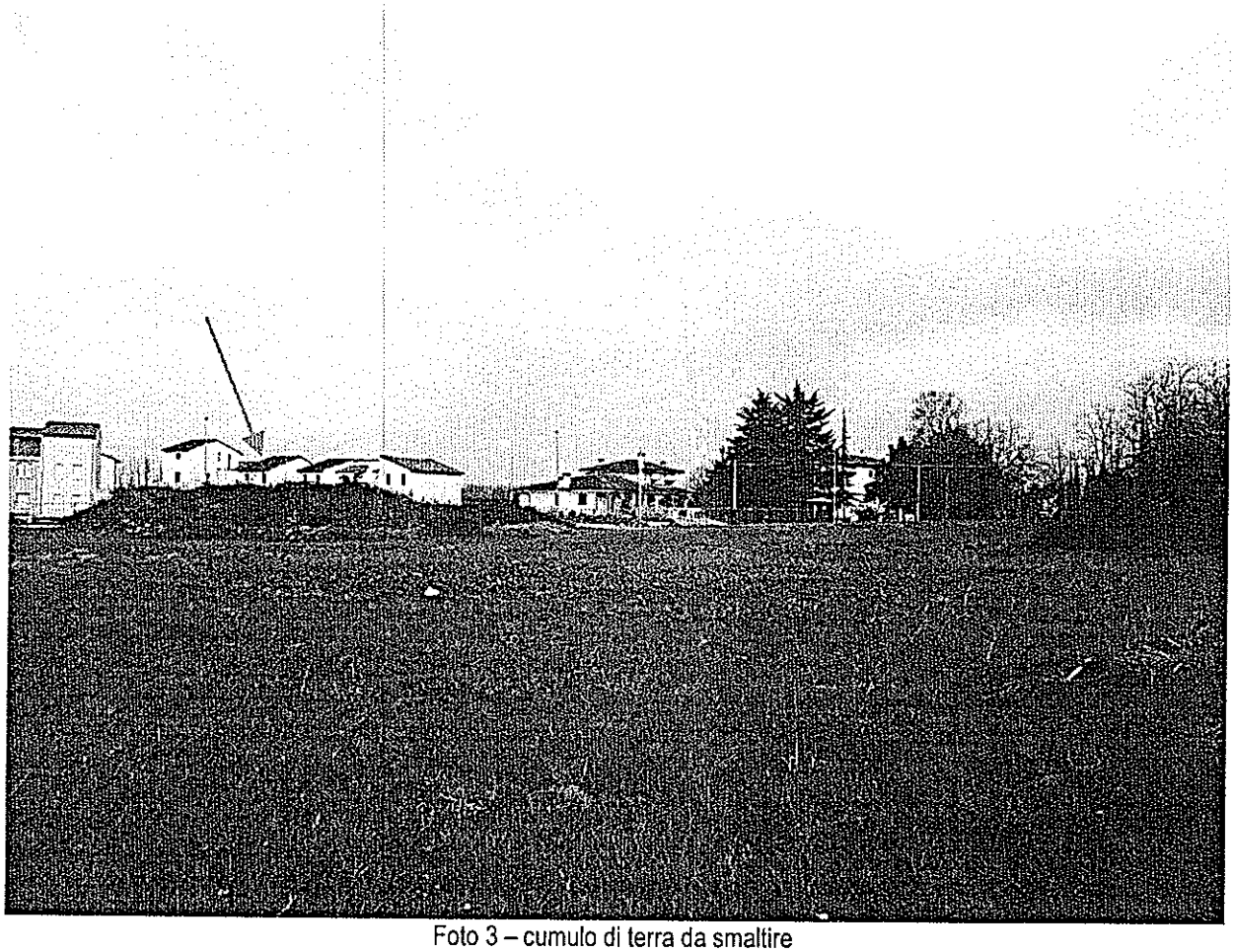


Foto 3 – cumulo di terra da smaltire

Foto 4 – canaletta consortile a confine

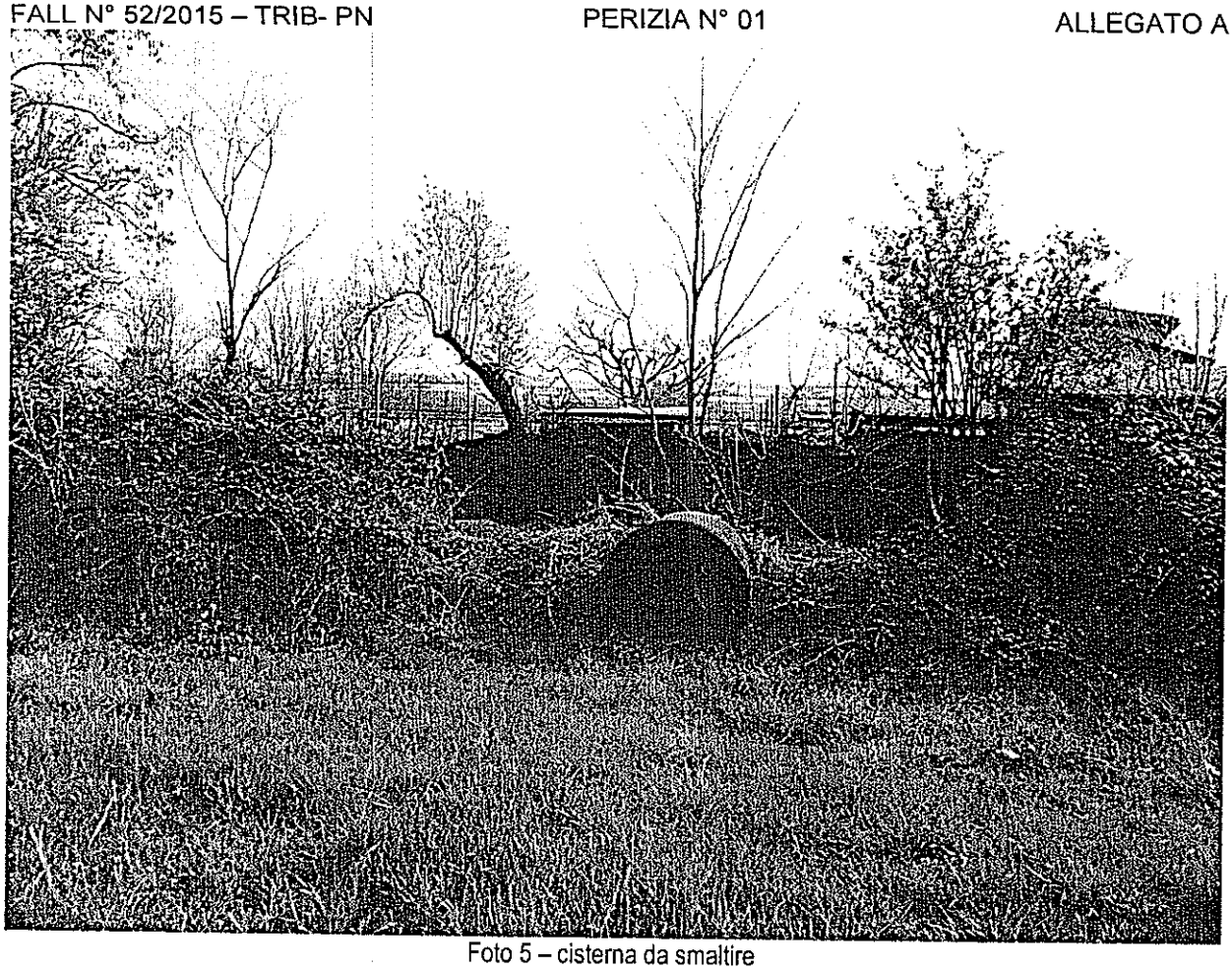


Foto 5 – cisterna da smaltire

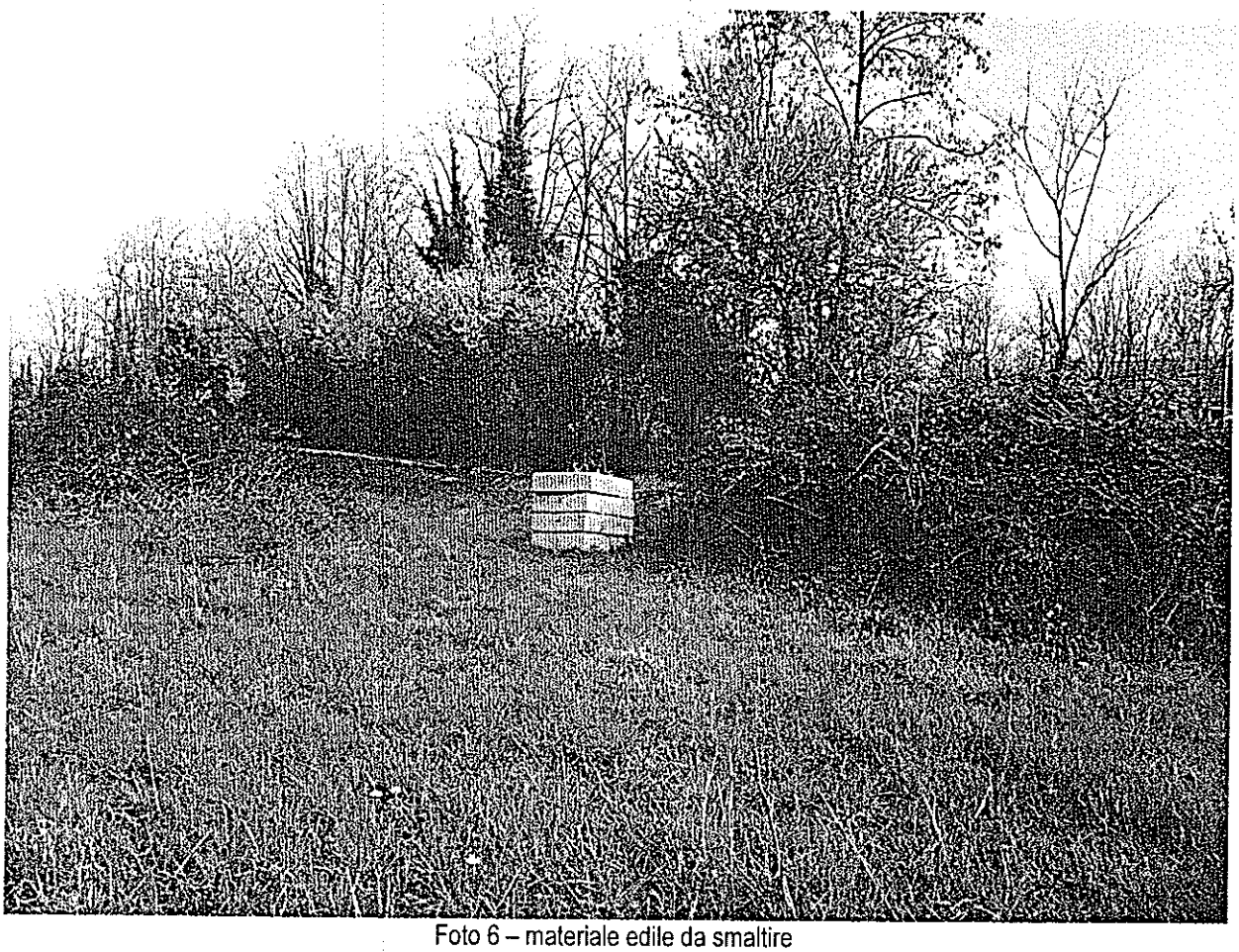


Foto 6 – materiale edile da smaltire

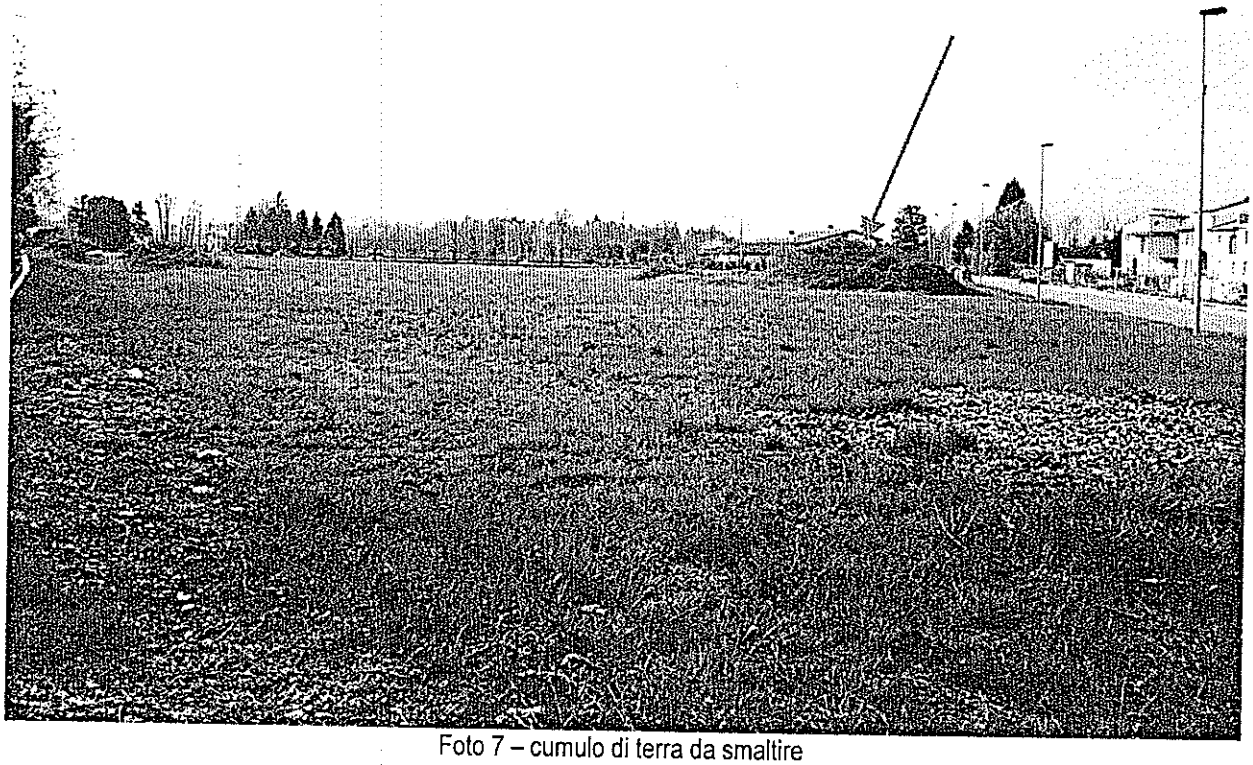


Foto 7 – cumulo di terra da smaltire

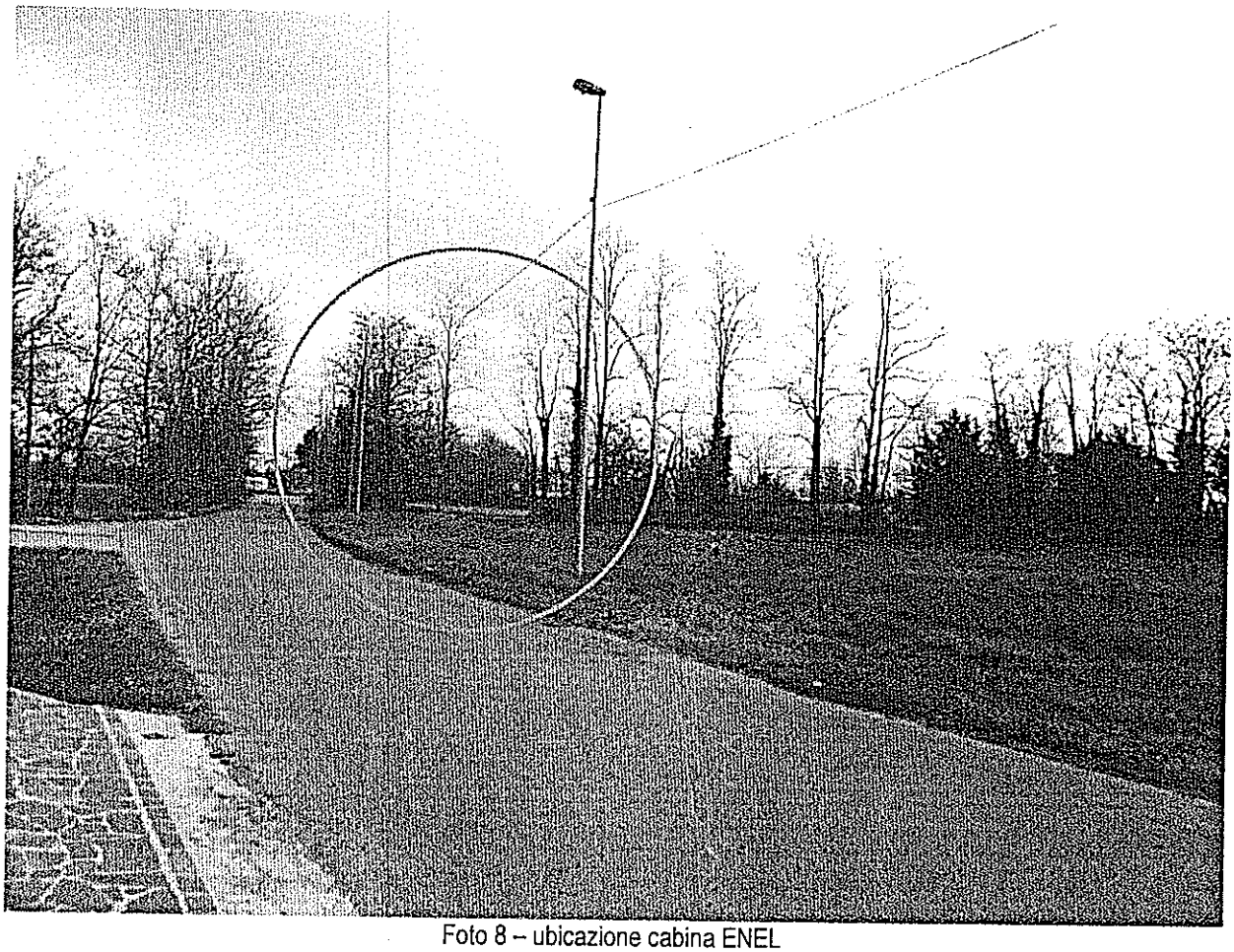


Foto 8 – ubicazione cabina ENEL