

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE
Sezione Fallimentare

Fallimento n.19/2017

G.D. dott.ssa Roberta Bolzoni

Curatore: rag. Laretta Pol Bodetto

Integrazione dell'elaborato peritale in data 15.7.2019, preso atto della delibera n.44 del 07/06/2022 dell'Amm.ne Comunale di Pramaggiore avente ad oggetto: *Piano di Lottizzazione 'scheda norma n.3 Comugne' - Considerazioni sulla attuale vigenza e sulle opzioni consentite allo stato dei fatti e decisioni per le scelte operative.*

Lo scrivente arch. Pier Antonio Pavan, con studio professionale in Via Rastrello 22 a Portogruaro, in qualità di CTU nominato dalla procedura fallimentare sopra richiamata, estensore della perizia di stima in data 15/7/2019 preso atto della richiesta d'integrazione della stessa, si prega esporre quanto di seguito:

p r e m e s s o

- che con rogito del Segretario Comunale in data 20/12/2012 sottoscriveva Convenzione urbanistica per dare attuazione al Piano di Lottizzazione "Scheda Norma 3 Comugne";
- che i termini per dare compiute le opere di urbanizzazione tutte erano così stabiliti :
"detti lavori di urbanizzazione dovranno iniziare entro un anno dalla data di rilascio della autorizzazione ed ultimati entro tre anni dalla data d'inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete o non ultimate, il Comune potrà revocare l'autorizzazione a lottizzare. Il Consiglio Comunale prima della scadenza suddetta può prorogare la validità del Piano di Lottizzazione fino ad un massimo di cinque anni";
- che nei numerosi colloqui con il dirigente dell'UTM, veniva ribadito l'obbligo al rispetto dei patti in convenzione, pur dimostrando disponibilità ad accogliere ed esaminare eventuali proposte risolutive per dare attuazione e compimento al PDL;

- che a seguito dell'incontro svoltosi presso la sede municipale anche con i rispettivi consulenti legali allo scopo di fare chiarezza riguardo la dubbia formulazione della convenzione, accolte le rispettive relazioni e approccio interpretativo, l'Amministrazione Comunale con deliberazione n.44 del 07/06/2022 riassumendo l'iter procedurale, ha confermato la validità e vigenza del Piano di Lottizzazione determinandone la scadenza al **17/5/2029**, constatando tuttavia che i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione erano scaduti;
- che l'Ente Comunale è disponibile a variare e/o rimodulare i contenuti del Piano, qualora questo fosse d'interesse della nuova ditta aggiudicataria, al fine di adeguarlo alle attuali esigenze abitative e agevolarne l'attuazione;

tutto ciò premesso

chi scrive, riscontrando la richiesta d'integrazione della originaria perizia, può affermare che l'appezzamento di terreno, così come descritto nella relazione in data 15/7/2019, non ha mutato la destinazione urbanistica e, pur a termini scaduti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, lo strumento attuativo (Piano di Lottizzazione) sia ancora vigente ed attuabile. Nel merito del valore dell'area, non essendo intervenuti nuovi elementi che abbiano rivalutato la stessa, confermo il valore già dichiarato e la metodologia seguita per determinarlo. Rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.
Con ossequio

il C.T.P.
arch. Pier Antonio Pavan

Firmato digitalmente da

PIER ANTONIO PAVAN

CN = PAVAN PIER ANTONIO
O = Ordine degli Architetti di Venezia
T = Architetto
C = IT

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **19/2017**
data udienza di verifica crediti: 12-06-2017 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Area edificabile
con PdL scaduto

Esperto alla stima: Arch. Pier Antonio Pavan
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: Via del Rastrello 22 - 30026 Portogruaro
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Descrizione zona: Località principalmente dedita all'agricoltura - viticoltura, con presenza di zona produttiva industriale di servizio

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Categoria: residenziale

Dati Catastali: con sede in CF ,
sezione censuaria Pramaggiore, foglio 15, particella 1104-1105-1106-1108-1110-1111-1112-1113-1109-1114, superficie catastale 5416,00

2. Possesso

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Comugne - Comugne - Pramaggiore (VE) - 30020

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il giorno 10/9/2017, in relazione al fallimento n.19/2017 Lauretta Pol Bodetto, cura-
tore del fallimento, nominava me sottoscritto arch. Pier Antonio Pavan, con studio in Portogruaro (VE) Via
Rastrello civ.22 Consulente Tecnico dUfficio, invitandomi a redigere la
presente stima dei beni oggetto del suddetto Fallimento.

Il bene oggetto della presente, costituisce il - Lotto 2 - annunciato nella precedente perizia già depositata.
La scelta di suddividere in due lotti i beni assunti al fallimento è derivata dalle caratteristiche e consistenza
immobiliare oltre alla possibile collocazione attraverso lo strumento dell'asta pubblica.

Infatti se il lotto 1 è un edificio d'abitazione, realizzato ed abitabile, viceversa il lotto 2 è una superficie di
terreno edificabile, secondo un P.d.L. Piano di Lottizzazione scaduto, ma mai revocato dalla Amm.ne Co-

munale con previsione di Opere di Urbanizzazione a parcheggio in scomputo degli oneri di urbanizzazione per la volumetria progettata, con destinazione residenziale.

Lo scrivente ha intrattenuto con il funzionario dell'ufficio urbanistica ed i rappresentanti della Amm.ne Comunale colloqui, volti a chiarire la realizzabilità della previsioni del P.d.L. atteso che sono decorsi i termini della convenzione e non sono state realizzate le opere di urbanizzazione (solamente iniziate) necessarie ad ottenere l'agibilità degli edifici.

Secondo quanto pattuito nella Convenzione urbanistica, il Comune ha la facoltà di escutere la fideiussione assicurativa (scaduta per mancati pagamenti del premio da parte della società fallita) e completare autonomamente le opere, oppure di considerare decaduto il piano e privare l'appezzamento di terreno (un tempo agricolo) della volumetria assentita. Rimarrebbe comunque la destinazione urbanistica di cui ho estratto la normativa negli allegati alla presente.

Beni in Pramaggiore (VE)
Località/Frazione Comugne
Via Comugne

Lotto: 002 - Area edificabile con PdL scaduto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

residenziale sito in Pramaggiore (VE) CAP: 30020 frazione: Loc. Comugne, Via Comugne

Note: Trattasi di porzione di superficie edificabile a'sensi della convenzione (decaduta) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione - Scheda norma n.3 Comugne - sottoscritta in data 20.12.2012 tra il Comune di Pramaggiore rappresentato dal Segretario comunale ed il in qualità di della società con sede in .

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: con sede in CF , sezione censuaria Pramaggiore, foglio 15, particella 1104-1105-1106-1108-1110-1111-1112-1113-1109-1114, superficie catastale 5416,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il centro frazionale di Comugne dista circa 2 chilometri dal centro di Pramaggiore (VE), ove sono ubicati i servizi dedicati alla popolazione residente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Trattasi di lotto di terreno edificabile a sensi della convenzione in data 20/12/2012 che prevedeva la realizzazione di un parcheggio da cedere al Comune di Pramaggiore a scomputo opere di urbanizzazione primaria, solo iniziato mai ultimato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro
iscritto/trascritto a in data 05/05/2017 ai nn. 14217/9341.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di . contro
, Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data 23/12/2014 ai nn. 32214/4926; Importo
ipoteca: ; Importo capitale:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Derivante da: DE-
CRETO INGIUNTIVO in data 04/02/2016 ai nn. 6216/1052; Importo ipoteca: Impor-
to capitale:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: La convenzione urbanistica che autorizzava il PdL è decaduta per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti; La polizza fidejussoria con la quale il Comune avrebbe potuto realizzare le opere in autonomia, rendendo le aree edificabili servite dalle opere di urbanizzazione tutte (strade, fognature, acquedotto, illuminazione, ecc) è scaduta per mancata corresponsione dei premi di polizza; La convenzione urbanistica non è stata sottoscritta dal proprietario del Lotto n.2 che ha acquistato l'area lo stesso giorno della firma della convenzione;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Se si, di che tipo?	PdL decaduto per decorrenza dei termini convenzionali previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	SI
Se si, quali?	Il subentro peraltro già previsto dalla Convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e nelle previsioni del P.d.L. con obbligo di costituire una servitù di accesso pedonale e ciclabile che collega il parcheggio pubblico ad un'area destinata a feste paesane.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: residenziale di cui al punto A

Terreno edificabile con P.d.L. approvato e convenzionato, ora decaduto di validità. La mancata realizzazione delle opere che costituivano l'impegno nei confronti dell'Amm.ne Comunale, ovvero lo spazio a parcheggio (solo iniziato con la posa parziale delle condotte per le meteoriche) e la viabilità con i servizi tutti, come previsto nel Computo Metrico Estimativo allegato al PdL, nei tempi massimi previsti dalla citata convenzione urbanistica, ha generato la decadenza del PdL che ora dovrà essere rinnovato con apposita istanza. Non si esclude, anche se non palesato nei colloqui presso l'U.T.M., che in quella sede l'Amm.ne Comunale o l'Ufficio Urbanistica, possano richiedere delle modifiche ed adeguamenti sia in ordine alle opere ancora da realizzare che all'intera volumetria al tempo assentita. Allo stato del sopralluogo si rappresenta come un appezzamento, un tempo agricolo, pianeggiante, ubicato in località Comugne distante circa 2 km dal Centro abitato di Pramaggiore. Il terreno confina con la Strada Comunale Via Comugne la quale si dirama dalla Strada Provinciale nr.64 denominata Callalta o Persiana che attraversa Pramaggiore, per collegare il centro abitato alla frazione di Comugne.

L'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare ed occupa una superficie complessiva di circa mq.5.416 mq. al netto del lotto corrispondente al mappale 1107 sempre del F.15 della superficie di mq. 702 venduto a che è parte del PdL approvato e convenzionato.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.416,00**

il terreno risulta di forma Trapezoidale ed orografia Pianeggiante

Sistemazioni agrarie incolto

Selvicolture in stato di abbandono

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche privo di opere di urbanizzazioni. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare poi non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area/ mq, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup reale lorda	1,00	5.416,00	€ 20,00
			5.416,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente deve essere aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche se privo di opere di urbanizzazione. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, poi fallita, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area

per metro quadro, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati. Terrò pertanto in considerazione l'incidenza per metro quadro del costo di tali opere.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Pramaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €5/mq. - valore terreno agricolo - €15-20/mq. terreno con destinazione urbanistica residenziale prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione..

8.2 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 108.320,00.

Trattandosi come detto di un area sottratta alla coltivazione, il parametro principale di riferimento è il valore medio di terreni agricoli ubicati nelle vicinanze. Ovviamente deve essere aumentato del valore dato dalla possibile edificazione, resa realizzabile dalla destinazione urbanistica, anche se privo di opere di urbanizzazione. E' intenzione di chi scrive giungere al più probabile valore di mercato del bene, ripercorrendo le fasi che la Società già proprietaria, poi fallita, ha attuato per realizzare l'operazione immobiliare non terminata. E quindi parere dello scrivente che il valore del area per metro quadro, non potrà essere superiore a quello richiesto nel mercato locale per terreni lottizzati. Terrò pertanto in considerazione l'incidenza per metro quadro del costo di tali opere.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	5.416,00	€ 20,00	€ 108.320,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 108.320,00
Valore corpo	€ 108.320,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	5.416,00	€ 108.320,00	€ 108.320,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.248,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.072,00

Data generazione:
23-07-2019 11:07:46

