

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

*Giudice Delegato: dott. Francesco Petrucco Toffolo*

*Curatore: dott. Giuliano BIANCO*

Fall. n. 104/2014

**SOCIETÀ:** 

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

L'Ausiliario del Giudice

## Sommario

1. – PREMESSE .....	3
1.1. Oggetto dell'incarico .....	3
1.2. Identificazione dell'Esperto Valutatore .....	3
1.3. Conferimento incarico professionale .....	4
2. – SELEZIONE PRELIMINARE E RACCOLTA DATI .....	4
2.1. Acquisizione atti e controlli documentali .....	4
3. - RAPPRESENTAZIONE DEI BENI .....	5
3.1. Identificazione catastale .....	5
3.2. Identificazione tavolare .....	5
3.3. Indicazione dei confini .....	6
3.4. Provenienza dei beni .....	6
3.5. Inquadramento territoriale .....	6
3.6. Descrizione sommaria beni immobili .....	7
3.7. Due diligence tecnico-immobiliare .....	9
3.8 Principali dati immobiliari .....	9
4. - GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI .....	9
5. – VALUTAZIONI DI STIMA .....	11
5.1. Analisi del mercato immobiliare .....	11
5.2. Definizione del criterio di stima richiesto .....	11
5.3. Procedimento di stima adottato .....	12
6. - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	14
7. – ASSUNZIONI, DICHIARAZIONI E LIMITI .....	15

# TRIBUNALE DI PORDENONE

Cancelleria dei Fallimenti

*Giudice Delegato: dott. Francesco Petrucco Toffolo*

*Curatore: dott. Giuliano BIANCO*

Fall. n. 104/2014

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del compendio immobiliare del fallimento della Società:

[REDACTED]

### 1. – PREMESSE

#### 1.1. Oggetto dell'incarico

Oggetto del presente incarico sarà quello di determinare il valore di stima dei beni immobili di proprietà della Società in liquidazione siti in Comune di San Vito al Torre (UD) e più precisamente:

#### **AREA SCOPERTA EDIFICABILE CON FABBRICATO**

in San Vito al Torre (UD) strada statale n. 252.

#### 1.2. Identificazione dell'Esperto Valutatore

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine al n. 42, in possesso della qualifica di Valutatore Esperto di 1° livello con n. 0534 del LED socio tecnico dell'Istituto di estimo e valutazioni E-



P.T. 199 c.t. 1° p.c. 20/4

P.T. 282 c.t. 1° p.c. 61/2, c.t. 2° p.c. 61/3, c.t. 3° pp.cc. 20/3, 60/1, 60/2 e 60/4

P.T. 296 c.t. 1° p.c. 19/1 e c.t. 2° p.c. 35/16

P.T. 425 c.t. 1° p.c. 20/5

P.T. 649 c.t. 1° p.c. 20/7

P.T. 675 c.t. 1° pp.cc. 19/2 e 19/3 e c.t. 2° p.c. 27/1

### **3.3. Indicazione dei confini**

L'intera proprietà formata dalle particelle catastali sopra indicate, risulta confinare a Nord con Strada Statale n. 252, a Est con i mapp. 14/4, 14/7, 14/1, 14/6, 14/2, a Sud con i mapp. 27/2, 19/5, 20/12, 24/3, 23/1, 60/3, 59, a Ovest con con i mapp. 61/1, 59, 60/3, dei Fg. 1 e 2 e "salvo se altri".

### **3.4. Provenienza dei beni**

Atto di compravendita a rogito del notaio G. Gerardi di Pordenone del 06/07/2011 rep. 577114 e successivo verbale di assemblea dd. 10/01/2014 rep. 14415/8124 notaio C. Volpe di Pordenone.

### **3.5. Inquadramento territoriale**

Indirizzo: Via Gorizia, Strada Statale n. 252.

Ubicazione: Comune di San Vito al Torre (UD), frazione Crauglio, zona periferica tra i Comuni di San Vito al Torre e quello di Visco.

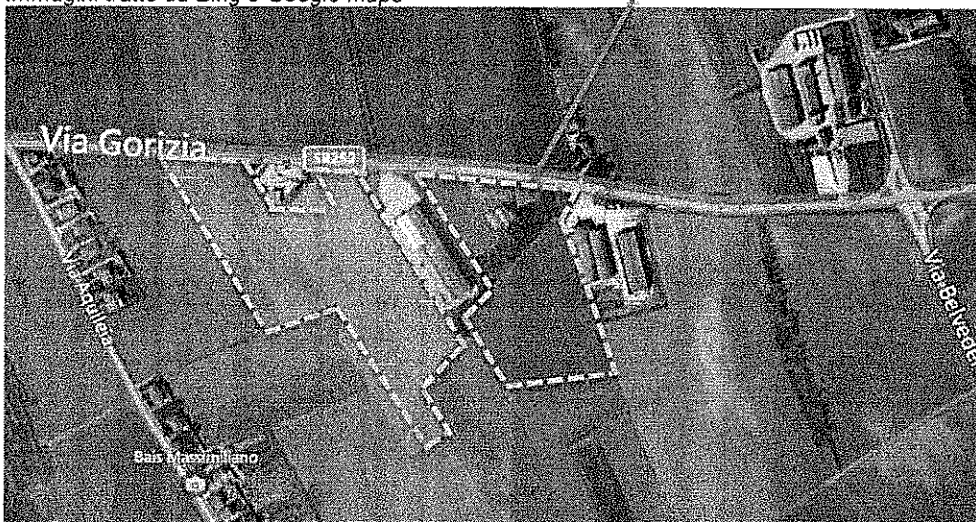
Localizzazione: zona della bassa friulana a circa 10 chilometri dallo svincolo del casello autostradale A4 di Palmanova, a pochi minuti da importanti attività regionali per il commercio [REDACTED] [REDACTED] lungo un'arteria stradale di forte scorrimento veicolare, in ambito misto produttivo/agricolo.

Cenni storici: piccolo comune di circa 1.300 abitanti, posto a cerniera tra diverse

entità territoriali tra cui la bassa friulana, Palmarino e distretto della  
sedia (da Wikipedia).



Immagini tratte da Bing e Google maps



### 3.6. Descrizione sommaria beni immobili

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita da due ampi lotti di terreno, su uno dei quali si erge un fatiscente fabbricato ex officina eretto negli anni settanta, separati da alcuni mappali di proprietà di terzi, formati dall'unione di più particelle tutte ubicate lungo la S.S. n. 252 a cavallo tra i Comuni di Visco e di San Vito al Torre in provincia di Udine.

Attualmente la proprietà non appare recintata, con buona parte dei terreni coltivati a seminativo da parte di terzi in comodato gratuito, con il già citato fabbricato completamente abbandonato oramai da diverso tempo e in precarie condizioni statiche, con una vetustà ultra trentennale.

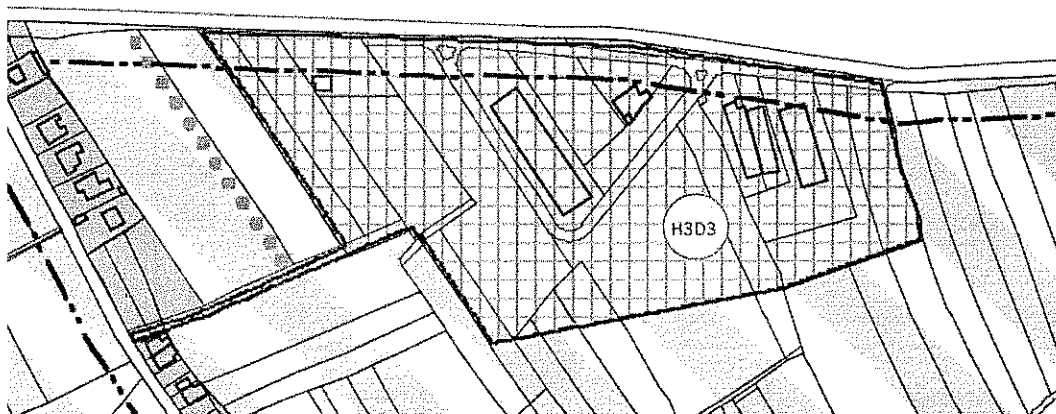
Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono date principalmente da ossatura mista in c.a. e blocchi di cls intonacati, pilastri e capriate metalliche, manto con lastre di Eternit (rotte e disgregate), pavimentazione in battuto di cls., aderente tettoia con struttura metallica, ecc.

Finiture edilizie quasi del tutto assenti con impianti obsoleti e non più in regola secondo norme di legge in materia.

All'interno del capannone si rileva la presenza di un significativo quantitativo di pneumatici usati lasciati in abbandono.

Al momento odierno, stante l'incuria del ciglio stradale e dell'area attorno al fabbricato, non si rileva la presenza di un passo carraio che permette l'accesso diretto dalla strada statale all'area scoperta pertinenziale il capannone.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Vito al Torre i terreni vengono quasi tutti classificati come ricadenti in una zona commerciale D3/H3 soggetta però ad approvazione di un P.R.P.C. di iniziativa privata o pubblica, con fascia di rispetto stradale, ad esclusione di una minima parte di circa 900,00 mq di superficie (mapp. 60/4) ricadente in ambito agricolo.



### **3.7. Due diligence tecnico-immobiliare**

In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ex officina depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio, appare sostanzialmente conforme all'odierno stato di fatto ma che comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

### **3.8 Principali dati immobiliari**

La misurazione delle superfici commerciali avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa conformemente alle norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in considerazione dei "Rapporti mercantili superficiali" desunti in loco.

Le superfici rilevate sulle planimetrie catastali (S.E.L.)<sup>1</sup> risultano pertanto essere le seguenti:

Corpo di fabbrica principale ex officina	mq 325,00
Corpi accessori a deposito e tettoia	mq 135,00

### **4. - GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Udine - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare non sono emersi gravami sulla proprietà esaminata.

Mentre all'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli risulta la seguente situazione:

---

<sup>1</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 19 p. 4



**Pres. 03.08.2011 G.T. 1715**

in base all'atto di vendita rep. 57714/22938 dd. 06.07.2011 notaio G. Gerardi di Pordenone si intavola il diritto di proprietà a nome di [REDACTED]

**Pres. 03.08.2011 G.T. 1716**

si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede in Vicenza per la somma capitale di € 2.100.000,00 rep. 57715/22939 dd. 06.07.2011 notaio G. Gerardi di Pordenone a peso delle PP.TT. 199-282-296-649-675-425 di Crauglio;

**Pres. 09.01.1958 G.T. 16/58**

Costituzione di servitù dd. 10.12.1957 di transito con carri, automezzi, animali ed a piedi a peso delle pp.cc. 61/2 e 61/3 e a favore delle pp.cc. 60/3, 60/1 e 60/2;

**Pres. 23.01.2007 G.T. 134/07**

dalla P.T. 306 si estende la servitù iscritta sub. G.T. 16/58 a peso pp.cc. 60/1, 60/2 e a favore 60/3;

**Pres. 04.05.2007 G.T. 819/07**

in base all'atto dd. 02.04.2007 rep. 65348 notaio Andrioli si intavola il diritto di servitù di transito per una larghezza di 5,00 ml a peso della p.c. 27/1 e a favore pp.cc. 27/2, 19/5 nei limiti segnati in atti

**Pres. 21.05.2013 G.T. 1150/13**

in base all'atto c/v dd. 11.04.2013 rep. 13494/7375 notaio Volpe si intavola il diritto di servitù di transito e di passaggio interrato a favore della p.c. 24/3 PT 682 e a peso pp.cc. 61/2, 20/3, 60/1, 60/2 e 60/4

**Pres. 26.02.2015 G.T. 369/15**

Annotamento sentenza dichiarativa di fallimento - in corso di intavolazione

## **5. – VALUTAZIONI DI STIMA**

### **5.1. Analisi del mercato immobiliare**

Propedeutica alla valutazione di stima degli asset sarà per lo scrivente l'esperto valutatore un'attenta analisi economico-estimativa della situazione del mercato immobiliare attuale, soprattutto nel comparto del settore commerciale e produttivo come quello in questione che, oramai da alcuni anni, risente di una profonda crisi sociale ed economica, tanto da porre oggi i valori dei beni in una tipica fase ciclica di *recessione immobiliare*.

Anche la lettura dell'ultimo rapporto immobiliare dell'anno 2013 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva edito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Servizi del Territorio in collaborazione con l'ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), conferma una dinamica del mercato in costante tendenza negativa oramai a partire dall'anno 2008 sia come numero di transazioni normalizzate (NTN) sia come intensità del mercato immobiliare (IMI) su tutto il territorio nazionale ed in particolare su quello del Nord-Est Italia.

### **5.2. Definizione del criterio di stima richiesto**

Scopo del presente incarico giudiziale, così come richiesto dalla Curatela, sarà in primis quello di determinare l'odierno "*più probabile valore di mercato*"<sup>2</sup> dei beni immobili in esame, ovvero conoscere il prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e senza alcuna costrizione dopo un adeguato periodo di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale

---

<sup>2</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 cap.4 punto 2.0

capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (criteri estimativi internazionalmente riconosciuti ed applicati dagli *International Valuation Standards* - I.V.S. 2007 - ripresi in Italia dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* - C.V.I. 2011 - edito da Tecnoborsa).

Anche se non specificatamente richiesto dal quesito peritale lo scrivente tecnico, sentito comunque il Curatore, ritiene che tale valore di mercato possa oggi venire condizionato dal particolare ambito giudiziario della procedura fallimentare, tanto da poter essere assimilabile al criterio del valore di vendita forzata<sup>3</sup> (forced value) secondo lo stato d'uso in cui attualmente si trovano i beni.

L'espressione si riferisce, tra le altre cose, alla somma che si può ragionevolmente ottenere dalla vendita di un bene entro un intervallo di tempo troppo breve per soddisfare i canoni temporali di marketing cui si fa invece riferimento nella definizione più comune di valore di mercato, nonché alla mancanza di garanzie postume, alla diversa fiscalità, alla mancata disponibilità immediata dell'immobile ed altri aspetti difformi dal libero mercato.

### **5.3. Procedimento di stima adottato**

A giudizio dello scrivente Esperto, non avendo recuperato in zona atti di transazione per beni simili recentemente compravenduti e di sicuro affidamento estimativo per una comparazione secondo il principio del confronto di mercato oltre al fatto di dover stimare un fabbricato fatiscente e dei terreni edificabili, il metodo che meglio si adatta all'odierno caso in questione per esprimere un corretto giudizio estimativo-economico sarà quello della stima analitica per il c.d. "valore di trasformazione"<sup>4</sup>, criterio che trova pratica applicazione nella valutazione delle aree edificabili poiché

<sup>3</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.12

<sup>4</sup> C.V.I. 2011 cap.4, 2.19

la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all'edificazione, al di sopra delle stesse, di volumetrie più o meno consistenti.

In altre parole il valore di trasformazione è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato e si calcola attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto valore di mercato finale dell'immobile trasformato e i costi che intervengono nella trasformazione del terreno, (simulazione secondo analisi dei flussi di cassa - D.C.F.A.)<sup>5</sup> ben inteso che la trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile (Highest and Best Use secondo gli standard internazionali).

Per quanto sopra quindi la stima si concretizza nella seguente misura:

spatial	superficie catalal	cap mq/mq	volumetria catalal	superficie realizzabile	superficie realizzabile	valore €/mq	valore finale
	54.073,00	0,5	-	27.036,50	29.740,15	600	€ 17.844.090,00
	900,00		-	0,00	0	2,5	2.250,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>							€ 17.846.340,00
<b>VALORE DI MERCATO SOTTOPOSTO A SOSTRAZIONE DEI COSTI</b>							€ 17.846.340,00
							€ 17.846.340,00
							€ 11.896.060,00
							€ 594.803,00
							€ 356.881,80
							€ 12.847.744,80
							€ 1.284.774,48
							€ 1.695.902,31
							€
							€ 1.225.294,18
							€ 17.053.715,77
							€ 792.624,23
							€ 725.381,37

VALORE DI MERCATO ..... arr.ti € **725.000,00**

<sup>5</sup> C.V.I. 2011 cap.9

Per quanto attiene invece al valore di immediato realizzo o di vendita forzata, così come definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), lo scrivente ritiene che sotto forma prudenziale il valore possa essere inferiore di circa il 25% di quello come sopra determinato, sulla base di particolari assunzioni a lungo termine e rilevazioni medie sui valori di vendite in aste giudiziarie, ovvero:

VALORE DI VENDITA FORZATA ..... arr.ti € **545.000,00**

## **6. - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Lo scrivente propone quindi la vendita all'asta dei beni immobili sopra indicati di compendio del fallimento "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie anche se non apparenti, il tutto in base ai rispettivi atti di provenienza così come registrati e trascritti, vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, il tutto secondo i seguenti lotti proposti in vendita:

### LOTTO UNICO

Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli

Comune Censuario di CRUGLIO

P.T. 199 c.t. 1° p.c. 20/4

P.T. 282 c.t. 1° p.c. 61/2, c.t. 2° p.c. 61/3, c.t. 3° pp.cc. 20/3, 60/1, 60/2 e 60/4

P.T. 296 c.t. 1° p.c. 19/1 e c.t. 2° p.c. 35/16

P.T. 425 c.t. 1° p.c. 20/5

P.T. 649 c.t. 1° p.c. 20/7

P.T. 675 c.t. 1° pp.cc. 19/2 e 19/3 e c.t. 2° p.c. 27/1

Agenzia delle Entrate della Provincia di Udine - Sezione Territorio - Servizi Catastali

intestati a [REDACTED] proprietà 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di SAN VITO AL TORRE sez. urb. B)

Fg.	Part.	Sub.	Z.C.	Indirizzo	Categoria	Classe	Consis.	Rendita
2	20/5			Via Gorizia n. 10, p.T	D/7			€ 1.723,42

corrispondente nel Catasto Terreni al Fg.2 mapp. 20/5 Ente Urbano di are 27.50

Catasto Terreni del Comune di SAN VITO AL TORRE

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
1	61/3	Seminativi	6	36.72	€ 26,55	€ 13,28
2	20/3	Seminativi	6	06.20	€ 4,48	€ 2,24
2	60/1	Seminativi	6	58.50	€ 42,30	€ 21,15
2	60/2	Seminativi	6	02.62	€ 1,89	€ 0,95
2	60/4	Seminativi	6	25.70	€ 18,58	€ 9,29
2	19/1	Seminativi	6	29.85	€ 21,58	€ 10,79
2	35/16	Boschi	3	03.09	€ 0,48	€ 0,13
2	19/2	Seminativi	6	06.62	€ 4,79	€ 2,39
2	19/3	Seminativi	6	1.25.47	€ 90,72	€ 45,36
2	27/1	Seminativi	6	27.92	€ 20,19	€ 10,09
2	20/4	Seminativi	6	1.05.40	€ 76,21	€ 38,10
2	20/7	Seminativi	6	39.70	€ 28,70	€ 14,35
2	61/2	Seminativi	6	54.44	€ 39,36	€ 19,68

**Prezzo base d'asta ..... € 545.000,00**

(Diconsi Euro cinquecentoquarantacinquemila/00).

## 7. – ASSUNZIONI, DICHIARAZIONI E LIMITI

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è stato redatto con i seguenti limiti:

- a) *la versione dei fatti presentata nel Rapporto è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;*

- b) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- c) il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- d) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile da valutare;*
- e) l'esperto non è legato da particolari interessi in relazione ai beni esaminati né con la parte richiedente la valutazione;*
- f) la consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali e dai dati forniti dalla procedura giudiziale;*
- g) il valutatore ha eseguito personalmente il sopralluogo, considerando i beni come liberi da vincoli, servitù o contratti di locazione a favore di terzi;*
- h) non sono state effettuate verifiche strutturali sui fabbricati o analisi nel sottosuolo della proprietà.*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto dal Curatore del fallimento, ringraziando per la fiducia accordatami, si trasmette in forma telematica la presente relazione estimativa costituita da n. 16 pagine, oltre allegati, nel rispetto anche alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si rimane comunque a disposizione degli organi giudiziali per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Udine, 16 febbraio 2015

L'ESPERTO ESTIMATORE

(geom. Enrico Boscaro)

