

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 5/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Roberta Bolzoni

Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Ingrao

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Lotto 002

Unità immobiliare in complesso residenziale in corso di
ristrutturazione e classamento
fg.20 mappale 732 sub. 17
in San Vito al Tagliamento (PN)

Esperto alla stima: Geom. Diego Vendruscolo

Codice fiscale: VNDDGI78A27G888X

Pordenone, 29.08.2022

PREMESSE

In data 12.05.2022, lo scrivente professionista geom. Diego Vendruscolo - con studio in Pordenone (PN), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone N.10/2011, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65 -, ha ricevuto da parte della dott. Paolo Ingrao con studio in Pordenone, in qualità di Curatore Fallimentare della ditta citata in epigrafe - il seguente incarico (sintesi):

Redigere perizia di stima dei beni immobili in capo al fallimento, come di seguito meglio precisati:

- 1) **Lotto 002:** unità immobiliare (nel progetto di ristrutturazione ad uso monolocale) foglio 20 mappale 732, subalterno 17, cat. F/4.

A seguito di ciò, si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo, tavole tecniche, dichiarazioni di conformità, planimetrie, estratti di mappa, visure catastali, documentazione tecnica di vario genere, ecc.) presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, annunci di vendita, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di liquidazione o vendita forzata ("VF") dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del sopralluogo.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, con l'esclusione della garanzia dei vizi (occulti e non) e si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione

eventualmente non completa, riscontro, accertamento e adeguamento normativo anche edilizio ed urbanistico siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Pertanto, è fatto obbligo la preventiva presa visione dei cespiti prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonchè gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Inoltre, qualora si ravvisassero difformità dimensionali dalle planimetrie (a causa di errato fattore di scala, vestustà delle stesse, difetti di rasterizzazione, ecc.) o vi sia semplicemente la necessità di procedere ad un controllo dello stato di fatto con conseguenti verifiche in loco, i rilievi vengono effettuati a campione con strumento laser Leica Disto.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel

“Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio” edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel “Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare” pubblicate dall’Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

■ ACCERTAMENTI

Il sottoscritto perito, nell’ambito del mandato ricevuto, ha provveduto ad effettuare:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- acquisire la necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presso l’azienda, enti preposti e le ulteriori informazioni utili all’espletamento dell’incarico assegnato (analisi di mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale;
- effettuare accesso atti presso il Comune di San Vito al Tagliamento, con i tempi richiesti vista l’emergenza Covid e le richieste per le agevolazioni del bonus 110%.
- in merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

Per svolgere completamente le attività di cui sopra, tenuto conto dei tempi di legge a disposizione dagli Enti interpellati per la risposta, si è chiesto una proroga (60 gg) rispetto all’originario calendario stabilito in sede di affidamento dell’incarico.

In generale, nel caso vengano eseguite verifiche relative a regolarizzazioni catastali ed urbanistiche o necessità di sanatorie dello stato di fatto, il sottoscritto perito precisa che gli eventuali costi, sanzioni, onere, spese, ecc. vengono ipotizzate in via orientativa e

prudenziale ai fini della decurtazione del valore finale dei beni oggetto della presente relazione.

Infatti, pur volendo adempiere completamente all'incarico assegnato, in sede peritale il tecnico non può sostituirsi agli uffici deputati per legge alla determinazione degli adempimenti amministrativi, degli oneri, delle sanzioni, dei costi accessori, della documentazione da fornire, dei tempi di espletamento della pratica, delle normative a cui attenersi in vigore al momento dell'avvio di pratica e/o quant'altro, poiché essi scaturiscono da un iter amministrativo e dalle istruttorie che gli uffici competenti eseguiranno una volta preso atto dello stato di fatto e delle attività in variazione, modifica o riconferma dello stesso.

Inoltre, il tecnico non può prevedere a priori gli esiti di eventuali verifiche o collaudi statistici ed i relativi costi specifici che dipendono dal tipo di attività di verifica ed alle modalità più opportune di collaudo.

■ ESCLUSIONI

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione tutti i beni non riportati negli allegati alla presente. Sono, inoltre, esclusi tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda o in altra documentazione di pratica.

SVOLGIMENTO PERIZIA ESTIMATIVA

■ SITUAZIONE ATTUALE DELL'AZIENDA e BREVI CENNI STORICI

All'atto del sopralluogo nonché della redazione del presente elaborato, la società citata in epigrafe risulta non essere in attività.

■ CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti, a cui la presente relazione si riconduce nei limiti dello scopo dell'incarico,

(Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV–OIV ecc.) sono i seguenti:

VALORE DI MERCATO

Procedimento n.1:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (*comparables*) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

Procedimento n.2:

METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Procedimento n.3:

METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica).

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- Deterioramento fisico e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;
- Obsolescenza funzionale e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzione in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo case si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.
- Obsolescenza economica derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizione del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale “Prezzi e tipologie edilizie” edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente).

Bibliografia:

- “Manuale operativo delle stime immobiliari” a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.;
- Marco Simonotti: “Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico”, p. 306 e ss.

Lotto 002

Nel caso in esame, il metodo di valutazione assunto per il lotto in esame è quello di confronto di mercato, tenendo anche in considerazione il fatto che, nel 2017, vi è stata la cessione di un' unità consimile nel medesimo complesso il cui valore a mq. risulta essere pari ad euro 280,00/mq. al grezzo (allora da ristrutturare).

Viste le consistenze e lo stato di grezzo avanzato dell'unità, viene assunto il valore di euro 400/mq. comprensivo delle opere fino ad ora realizzate.