

TRIBUNALE DI PORDENONE**Fallimento n° 08/2020 del 22.05.2020****«Omniales S.r.l.»****Giudice Delegato: dottoressa Lucia Dall'Armellina****Curatore: dottor Enrico Peresson****Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin****Abitazione Unifamiliare in Pasiano di Pordenone**

località Cecchini, via Padre Marco d'Aviano

(relazione di valutazione e allegati)**Venezia-Mestre, 15 giugno 2022**

* scopo e data di riferimento	pagina 1
* definizioni	pagina 1
* oggetto	pagina 2
* criteri di valutazione	pagina 2
* svolgimento delle indagini	pagina 2
* descrizione	pagine 3-4
* situazione urbanistica	pagina 4
* valutazione	pagine 4-5
* limitazioni e precisazioni	pagine 5-6
* conclusioni	pagina 6

allegati alla relazione di valutazione

Oggetto

Oggetto di valutazione è stata una abitazione unifamiliare in località Cecchini di Pasiano di Pordenone (PN), via Padre Marco d'Aviano, catastalmente così individuata:

Comune di Pasiano di Pordenone

catasto terreni

- foglio 12 - mp n° 556 - Ente Urbano - 1.305m²

catasto fabbricati

- foglio 12 - mp n° 556/sub.1 - Cat A/7 - Cl. 1 - Vani 20,5 - S. Catastale 682m² /662m²(*) - RC 2.011,60€
via Galoppat (in effetti via Padre Marco d'Aviano) - piano S1-T-1
- foglio 12 - mp n° 556/sub.2 - Cat C/6 - Cl. 1 - 23m² - S. Catastale 23m² - RC 36,82€
via Galoppat (in effetti via Padre Marco d'Aviano) - piano S1
- foglio 12 - mp n° 556/sub.3 - Cat C/6 - Cl. 1 - 26m² - S. Catastale 26m² - RC 41,63€
via Galoppat (in effetti via Padre Marco d'Aviano) - piano S1

(*) totale escluso: superfici balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

Criteri di valutazione

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuto a principi e criteri di generale accettazione conosciuti come

- “Metodo del Mercato” (comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito”, che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione), mediante il quale il valore viene espresso come sommatoria tra valore dell'area e costo di rimpiazzo delle opere; quest'ultimo congruamente deprezzato per tener conto dello stato di fatto.

Considerato che trattasi unità residenziale, ho applicato in via esclusiva il “metodo del mercato”.

Svolgimento delle indagini

Per rispondere in modo qualificato al quesito proposto, ho:

- acquisito la documentazione disponibile e gli estratti mappa;
- condotto un sopralluogo di presa visione della abitazione/villa e rilevato ubicazione, posizione, fruibilità e facilità di accesso;
- disposto analisi di mercato circa i prezzi praticati in loco per unità confrontabili per destinazione urbanistica, dimensioni e posizione;
- raccolto ulteriori informazioni e dati di supporto alla valutazione.

Ho infine elaborato le informazioni raccolte integrandole in un adeguato processo di analisi basato, oltre che su specifiche conoscenze di pratica estimativa, sui prezzi di mercato rilevati e ritenuti più congrui a rappresentare il valore della proprietà in esame.

Descrizione

Abitazione unifamiliare con accessori (2 garages) di 2 piani fuori terra e uno seminterrato in frazione Cecchini di Pasiano di Pordenone (PN); circa 3km a Nord del centro di Pasiano, lungo via Galoppat, parallela alla strada provinciale "SP.9-Prata/Pasiano", da cui si dirama la strada di lottizzazione denominata via Padre Marco d'Aviano.

È raggiungibile dalla provinciale, da via Galoppat e da altre strade che confluiscono nella «SR.251-della Val di Zoldo e Val Cellina» (a circa 7/8km); dista inoltre circa 10÷15km dagli svincoli Cimpello e Azzano Decimo della bretella autostradale «A.28-Portogruaro/Conegliano» che pone in collegamento "A.4" e "A.27".

La zona, prossima ad alcuni compendi produttivi facenti parte dell'agglomerato industriale omonimo (Zona Industriale Cecchini), comprende residenze sparse, uni e plurifamiliari, il centro della frazione con piccole attività commerciali e del terziario e le scuole elementari.

L'area esterna, non recintata, è a verde in parte piantumato con piazzale di servizio direttamente comunicante con via Padre Marco d'Aviano.

Catastalmente l'unico ingresso sarebbe posizionato all'estremità Sud del lato che dà sulla via, ma stante l'assenza di recinzione l'accesso alla proprietà è consentito da qualsiasi punto dello stesso.

L'area pertinenziale, un quadrato pressoché regolare avente conformazione ondulata, è degradante dal retro dell'edificio (a Est), più elevato, verso il piano strada su cui dà il fronte principale (Ovest); per questo il piano inferiore dell'edificio risulta in parte interrato lungo le pareti Nord, Est e Sud.

Confina su tre lati con il mappale n° 890 in cui, tranne che per lo sbocco in strada, è "immerso".

Fondazioni a sacco e travi di collegamento di c.a. in opera e struttura in elevazione di c.a. e muratura portante; solai di laterizio armato.

Copertura a piovanti di lamiera grecata preverniciata e tegole su solaio di laterizio armato; tamponamenti intonacati e pitturati; divisori interni di laterizio intonacato/pitturato in parte rivestiti con perline di legno nel seminterrato.

Scale di interpiano di c.a. rivestite di legno, al grezzo o con gradoni di cemento lavorato.

Pavimenti di piastrelle ceramiche e parquet di legno nelle camere; nei porticati e terrazze di c.a. e piastrelle di cemento; vani tecnici al grezzo di cemento; piazzale esterno in parte asfaltato.

Porte interne/esterno di legno/vetro; finestre di legno/vetro, in parte con oscuranti a battente di legno e inferriato ai fori del seminterrato; portoni garage a basculante di metallo; corrimano di metallo e doghe di legno.

Servizi piastrellati completi di accessori e impianto idrosanitario.

La zona soffitte del secondo piano è al grezzo.

Impianti

- * Riscaldamento/condizionamento
autonomo con generatore acqua calda a gas e corpi radianti,
generatore acqua calda a gasolio (**fuori servizio**)
camino e forno a legna
gruppo autonomo raffrescamento
- * Elettrico Illuminazione
- * Idrico/Acqua potabile
- * Segnale TV

Consistenza

Al seminterrato sono ricavati ingresso, taverna, cucina di servizio, cantina e legnaia, 2 ripostigli, lavanderia, centrale termica e servizio igienico; 2 garages.

Il piano terra comprende ingresso, studio, salotto, cucina e tinello, ripostiglio e disimpegno, camera con bagno e ripostiglio, 2 camere con bagno in comune, camera con bagno, bagno e ripostiglio autonomi.

Infine il primo camera con bagno, camera singola, corridoio/disbrigo, 3 soffitte con corridoio.

La superficie lorda del complesso unifamiliare è la seguente

<u>piano seminterrato</u>	
* locali a uso improprio e accessori (Sub.1)	410m ²
* porticato (Sub.1):	70m ²
* 2 garages (Sub.2+3):	55m ²
<u>piano terra</u>	
* locali abitativi e accessori (Sub.1)	290m ²
* porticato (Sub.1):	155m ²
<u>piano primo</u>	
* locali abitativi (Sub.1)	100m ²
* soffitte (Sub.1):	120m ²
	<hr/>
	abitativo 800m²
	porticati/soffitte 345m ²
	garage 55m ²

Lo stato di conservazione e manutenzione appare largamente insufficiente; l'immobile infatti abbisogna di interventi ordinari e straordinari alle componenti edilizie e finiture, sia interne che esterne, ed agli impianti.

Va inoltre realizzata la recinzione al fine di delimitare l'area di pertinenza dell'edificato.

Situazione urbanistica

Secondo il PRGC attualmente vigente in comune di Pasiano di Pordenone l'area ricade in

- «Zona B.2 - di completamento estensiva».

L'attuazione è regolata agli articoli n° 6 + 10 delle NTA da cui, oltre ad altre prescrizioni e disposizioni risulta così fissato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0m^3/m^2$.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura integrale delle NTA oltre che ad ogni altra norma locale, regionale o nazionale eventualmente applicabile.

Valutazione

Avendo ritenuto opportuno applicare il solo "metodo del mercato", il valore attribuito è basato sui prezzi richiesti o praticati in zona relativi a unità immobiliari comparabili per posizione, dimensioni, tipologia e dotazioni.

Si è inoltre tenuto debito conto che Omniales possiede il 50% della proprietà e che la parte restante è suddivisa in parti uguali tra altri cinque intestatari (vedere visura allegata); condizione tale da rendere difficile, se non addirittura impossibile, l'appalesarsi di soggetti, esclusi questi, interessati all'acquisto della quota.

In definitiva, con riferimento alla ordinarietà di mercato o al realizzo immediato, il valore è stato determinato come segue.

La superficie riparametrata ai fini del calcolo (superficie vendibile/commerciale) è

piano seminterrato

- * locali a uso improprio e accessori (**Sub.1**) $410\text{m}^2 \times 30\% = 123.0\text{m}^2$
- * porticato (**Sub.1**): $70\text{m}^2 \times 5\% = 3.5\text{m}^2$
- * 2 garages (**Sub.2+3**): $55\text{m}^2 \times 50\% = 27.5\text{m}^2$

piano terra

- * locali abitativi e accessori (**Sub.1**) $290\text{m}^2 \times 100\% = 290.0\text{m}^2$
- * porticato (**Sub.1**): $155\text{m}^2 \times 10\% = 15.5\text{m}^2$

piano primo

- * locali abitativi (**Sub.1**) $100\text{m}^2 \times 50\% = 50.0\text{m}^2$
- * soffitte (**Sub.1**): $120\text{m}^2 \times 25\% = 30.0\text{m}^2$

totale vendibile/commerciale 539.5m²

arrotondato a 540.0m²

Per correlazione con i prezzi di mercato praticati in zona nonché con le specifiche dimensioni, tipologia costruttiva, qualità delle finiture, dotazioni di impianti e stato di conservazione dell'immobile, è stato attribuito il valore unitario per vendita ordinaria di 650,00€/m²; quindi per l'intera proprietà ne deriva

- «valore di mercato (per vendita ordinaria)» 350.000,00€ (100% proprietà)
[540.0m² x 650,00€/m² = 351.000,00€ - 350.000,00€ arrotondato]

Sempre per l'intero, quello di liquidazione/realizzo, riferito al differenziale medio tra prezzi di libero mercato e di aggiudicazione a seguito di asta fallimentare del 45%÷50%, sarebbe di

- «valore di liquidazione (immediato realizzo)» 180.000,00€ (100% proprietà)
[valore di mercato 350.000,00€ x -48,0% = 182.000,00€ - 180.000,00€ arrotondato]

Stante che, per distribuzione spazi e caratteristiche l'immobile non è frazionabile, per la cessione della quota del 50% detenuta da Omniales si ritiene che il valore di mercato per vendita ordinaria dell'intera proprietà debba essere ridotto di non meno del 40%, cioè

- «valore di mercato (per vendita ordinaria) della quota 105.000,00€ (50%)
[valore di mercato totale 350.000,00€ x 50.0% x -40% = 105.000,00€]

Per contro, stante che trattasi della cessione di una parte di «proprietà indivisa» di un immobile intestato a 6 soggetti (Omniales 50% + altri 5 al 10%), la sola «percentuale di possesso» non può rappresentare il valore di liquidazione/realizzo alla quota.

Infatti oltre al differenziale tra prezzi in libero mercato e di aggiudicazione in asta fallimentare devono essere tenute ben presenti le problematiche sopra citate; in definitiva la specifica scarsa vendibilità del 50% del bene in esame.

Ritenuto che la riduzione applicabile non possa essere inferiore al 70% si ottiene

- «valore di liquidazione (immediato realizzo) della quota » 30.000,00€ (50% proprietà)
[valore di mercato 105.000,00€ x -70% = 31.500,00€ - 30.000,00€ arrotondato]

Limitazioni e precisazioni

Mediante ispezione ipotecaria ho accertato il titolo di proprietà nonché l'assenza di ipoteche, servitù, gravami e/o altri diritti di terzi.

La destinazione d'uso corrisponde a quanto rilevato mediante esame dei documenti e delle tavole disponibili sul sito del Comune Pasiano di Pordenone.

Considerata la situazione complessiva rilevata, al momento non mi sono recato presso gli uffici preposti del Comune per esaminare la corrispondenza tra stato di fatto, concessioni e eventuali altri titoli edilizi; mi riservo di provvedere qualora in seguito dovesse essere ritenuto necessario.

In ogni caso, fatta salva qualche differenza al distributivo interno, al sopralluogo non sono state rilevate differenze sostanziali rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate.

Non sono risultate disponibili l'attestazione di prestazione energetica (APE) né le certificazioni di regolare esecuzione e conformità degli impianti.

Superfici e consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali acquisite per via telematica dal sito della Agenzia delle Entrate (settore territorio).

Non ho indagato circa la presenza di "passività ambientali", ma presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi alle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

Le indicazioni tratte dal mercato sono state ritenute rappresentative della dinamica domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante non è da escludere esistano segmenti di domanda e/o offerta riguardanti trattative condotte in modo riservato.

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà oggetto di valutazione né, più in generale, nella società «Omniales S.r.l.» o in altre eventualmente coinvolte.

Conclusioni

Tutto ciò premesso, sulla base delle analisi condotte e dei criteri applicati, è mia opinione che il «**Valore di Mercato (VM)**» (in ordinarietà di mercato) e il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (immediato realizzo), alla data convenzionale del **15 giugno 2022, dell'intero** (100%) e della quota del 50% (5/10) di abitazione unifamiliare in località Cecchini di Pasiano di Pordenone (PN), via Padre Marco d'Aviano, possano essere ragionevolmente attribuita come di seguito riportato.

valore di mercato dell'intero (100%)	VM
▪ «Valore di Mercato (VM)» (<u>per vendita ordinaria</u>)	350.000,00€ (trecentocinquantamila/00Euro);
▪ «Valore di Liquidazione (VL)» (<u>immediato realizzo</u>)	180.000,00€ (centoottantamila/00Euro).

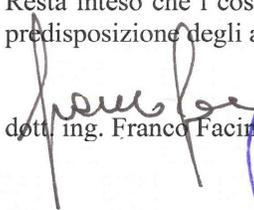
valore di mercato della quota (50% - 5/10)

La «proprietà indivisa» (e indivisibile) dell'immobile è intestata a più soggetti (**Omniales 50% + altri 5 al 10%**); condizione che rende difficile, se non impossibile, l'aggiudicazione a soggetti diversi dai comproprietari. In ogni caso tale da influire pesantemente sul "prezzo", soprattutto se riferito a quanto potenzialmente realizzabile dalla cessione dell'intero immobile.

Per questo la "percentuale di possesso" non può rappresentarne il valore, ma è ragionevole ritenere che quello "per vendita ordinaria" debba essere ridotto di almeno il 40% rispetto all'intero e, di questo, non più del 30% possa rappresentare quello di "immediato realizzo".

	VM
▪ « Valore di Mercato (VM) » (<u>per vendita ordinaria</u>)	105.000,00€ (centocinquemila/00Euro)
▪ « Valore di Liquidazione (VL) » (<u>immediato realizzo</u>)	30.000,00€ (trentamila/00Euro).

Resta inteso che i costi di acquisizione, o di integrazione, della documentazione necessaria per la predisposizione degli atti di trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario.


dott. ing. Franco Facin



allegati alla relazione

- * individuazione proprietà
- * documentazione fotografica

consulenza di valutazione

TRIBUNALE DI PORDENONE

Fallimento n° 08/2020 del 22.05.2020

«

Giudice Delegato: dottoressa Lucia Dall'Armellina
Curatore: dottor Enrico Peresson
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin

Abitazione Unifamiliare in Pasiano di Pordenone

località Cecchini, via Padre Marco d'Aviano

(allegati alla relazione di valutazione)

Venezia-Mestre, 15 giugno 2022

individuazione abitazione unifamiliare

- * inquadramento generale
- * inquadramento su area locale
- * individuazione proprietà su foto aerea
- * individuazione su estratto di mappa catastale
- * individuazione su estratto di tavola di PRG
(5 pagine)

visure e planimetrie catastali

- * **visure storiche per immobile**
Catasto: elenco subalterni
Catasto fabbricati: foglio 12 - mappale 556 Sub.1+2+3
Catasto terreni: foglio 12 - mappale 556
- * **planimetrie**
piano seminterrato
piani terra e primo
(18 pagine)

documentazione fotografica

(22 pagine - 44 foto)