

Sent. 94/2016
Rep. n. 110/2016

TRIBUNALE DI UDINE

Giudice Delegato DOTT. GIANMARCO CALIENNO

Curatore: DOTT. GIOVANNI TURAZZA

**Rapporto di valutazione dell'immobile in
ex RUGGERINI ora concessionario AUTOSTAR
in TAVAGNACCO Via nazionale di proprietà della
VIDONI SPA
con sede legale in Tavagnacco (UD) Via Palladio n.66 P.IVA
02115470300**

Legenda

- A - Premessa, richiedente e mandato
- A.1 - Premessa
- A.2 - Assunzioni e limiti della perizia
- 1 - Identificazione dei beni
- 2 - Verifica delle trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine
- 3 - Descrizione sommaria dei beni
 - 3.1 - Ubicazione territoriale
 - 3.2 - -- Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in TAVAGNACCO
- 4 - Eventuali rapporti di locazione trasmessi dalla procedura
- 5 - Verifica della situazione edilizio-urbanistica dell'immobile
- 6 - Determinazione del valore base d'asta dei beni
 - 6.1 - Considerazioni generali del mercato
 - 6.2 - Considerazioni generali sull'eventuale vendita dell'immobile
- 7 - Classificazione energetica

A – Premessa, richiedente e mandato

A.1 - PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione viene redatto dal tecnico geom. Marco Peresson di Udine (UD) regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Udine al n.2863, a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine su incarico del Curatore della procedura.

A.2 – ASSUNZIONI E LIMITI DELLA PERIZIA

Assunzioni e limiti della perizia:

- per facilità di esposizione e lettura si riprendono e si integrano alcune parti del rapporto di valutazione presentato nella procedura di concordato preventivo.
- sull'immobile sono stati effettuati due sopralluoghi: 16.01.2017 e 06.03.2017 effettuando diverse fotografie;
- le visure catastali e le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine sono state effettuate prevalentemente a gennaio 2017;
- le superfici degli immobili sono puramente indicative e sono state desunte in parte dalla pratica catastale Docfa e in parte dagli elaborati grafici rinvenuti presso il Comune di Tavagnacco. Si evidenzia che la valutazione finale e l'eventuale vendita è comunque da considerarsi a corpo e non a misura;
- NON sono stati effettuati rilievi celerimetrici o strumentali per: l'esatta ubicazione degli immobili; per la misurazione delle superfici; per la misurazione dei fabbricati e altezze degli stessi;
- i dati riportati in perizia in ordine alla situazione urbanistica sono stati reperiti dal certificato di destinazione urbanistica e di commerciabilità rilasciato dal Comune di Tavagnacco;
- non sono stati rilevati certificati energetici sull'immobili. Di conseguenza in caso di vendita, sarà da valutare la necessità di far redigere tutti quei certificati che verranno ritenuti utili compreso l'aggiornamento catastale;
- non sono state eseguite analisi sul terreno al fine di rilevare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti o nocive. Lo scrivente si riserva di integrare la presente perizia in caso emergano da eventuali analisi e campionature sui compendi in oggetto, dei possibili costi di interventi di disinquinamento.

DEFINIZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per rapporto di valutazione si definisce il documento conclusivo del processo di valutazione e ha il compito di comunicare i valori stimati e di riportare le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione (*International Valuation Standards, IVS 3*).

1 – Identificazione dei beni

I beni immobili esaminati risultano attualmente così allibrati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali della Provincia di Udine:
intestati a VIDONI S.P.A. con sede in Tavagnacco proprietà 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di TAVAGNACCO

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
31	265	3	1		D/8				Euro 36.032,00

VIA NAZIONALE n. 13 piano: T-1;

Corrispondente nel Catasto Terreni al Fg 31 mapp. 265 E.U. di ha 1.65.00

2 – Verifica delle trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Udine

DITTA : **DITTA A. RUGGENINI S.p.A. con sede in Tavagnacco** REP. 6643.112

Visura ipotecaria effettuata in data : 13.01.2017 Udine
Situazione aggiornamento al : 12.01.2017

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO : (dal 24.07.1957 al 12.01.2017)

01.12.1978 n. 21642 / 18480 - Favore Ditta Dott. A Ruggenini s.p.a. con sede in Tavagnacco Contro Ditta Dott. Angelo Ruggenini con sede in Tavagnacco di Ruggenini Angelo n. 23.11.1912 (Atto costitutivo di società per azioni in data 03.11.1978 rep. n. 86789 / 10010 Notaio Nicola Chiumarulo, reg. a Udine in data 10.11.1978 al n. 8736 Atti Pubblici) mediante il quale si precisava che gli immobili di cui sotto della ditta "Dott. Angelo Ruggenini" venivano conferiti nella società "Dott. A. Ruggenini s.p.a." : in TAVAGNACCO N.C.E.U. Partita 1982 F.31 n.265 sub 1 Via Nazionale n. 13 PT1 D/8 RM F.31 n.265 sub 2 Via Nazionale n. 13 P1 A/3 cl. 3 vani 5.-

06.12.2007 n. 39733 / 25196 - Favore Vidoni S.p.A. con sede in Tavagnacco c.f. 02115470300 Contro Dott. A. Ruggenini S.p.A. con sede in Tavagnacco c.f. 00563320308 (Fusione di società per incorporazione dd. 21.11.2007 n. rep. 6521 / 1409 Notaio Chiovari Filippo) in TAVAGNACCO F.31 n.265 sub 1 Via Nazionale n. 13 P.T-1 D/8 e F.31 n.265 sub 2 Via Nazionale n.13 P.1 A/3 vani 5,5.-

21.12.2007 n. 41634 / 8696 - **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**
del 20.12.2007 rep.6618/1464 Notaio Chiovari Filippo a
favore della BANCA POPOLARE FRIULADRIA contro
Vidoni S.p.A. con sede in Tavagnacco c.f. 02115470300
per un capitale di € 7.500.000,00, totale € 11.250.000,00
per la durata di 15 anni e 1 mese in TAVAGNACCO F.31
n.265 sub 1 e 2 Via Nazionale.-

Alla data del 9 marzo 2017 non risulta trascritta la Sentenza di fallimento che in seguito, se verrà trascritta,
dovrà essere cancellata.

3 – Descrizione sommaria dell'immobile in TAVAGNACCO

Trattasi di un pregevole complesso commerciale ad uso concessionaria auto e officina della MERCEDES BENZ della Società AUTOSTAR, con pertinenti uffici e piazzale esterno espositivo, ottimamente situato lungo la via Nazionale n.13 in Comune di Tavagnacco (UD) alle porte della città di Udine.



Caratteristiche generali dei fabbricati

Il complesso immobiliare, originariamente realizzato negli anni '70 e recentemente ristrutturato, agibilità del 2014, in maniera radicale con moderno aspetto architettonico, si compone di un corpo di fabbrica principale costituito da un capannone in struttura prefabbricata di c.a. a due piani fuori terra e da corpi accessori, con struttura prefabbricata.

Il tutto è sostanzialmente riportato nella planimetria catastale ed è rilevabile dal necessario sopralluogo prima dell'acquisto.

Finiture edilizie

Tutti i materiali delle finiture presenti nei fabbricati appaiono di elevata qualità tra cui si rilevano: pavimentazione interna con piastrelle di gres porcellanato con superficie antisdrucchiolo, serramenti della facciata continua con profili in alluminio a taglio termico con vetri di tipo stratificato di sicurezza, partizioni interne alcune in blocchi di cls alleggerito tipo "Leca" ed altre con doppie lastre in cartongesso su struttura portante metallica oltre a divisori con struttura in profili di alluminio e vetro traslucido, controsoffitti in cartongesso, pareti e soffitti tinteggiati con idropitture lavabili, ecc.

Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di diversi impianti di cui si riportano alcuni:

impianto elettrico con rete distribuzione in canalizzazioni sottotraccia e a vista;

impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia, sanitari e rubinetterie di moderna produzione;
impianto riscaldamento con caldaia a metano e corpi scaldanti in acciaio e ventilconvettori;
impianto ventilazione artificiale nei servizi igienici ciechi e nell'officina;
impianto antincendio secondo normative di legge con nspi/idranti e cisterna riserva idrica;
impianto allarme antintrusione secondo moderna concezione di sicurezza con onde radio.

Pertinenze

Al fabbricato commerciale compete una vasta area scoperta circostante totalmente asfaltata e illuminata, recintata lungo i confini, utilizzata come transito e manovre automezzi e come spazio esterno espositivo autovetture in vendita.

L'accesso è garantito dalla viabilità comunale a mezzo ingressi carrai dotati di cancelli metallici elettrocomandati.

Stato di conservazione e manutenzione

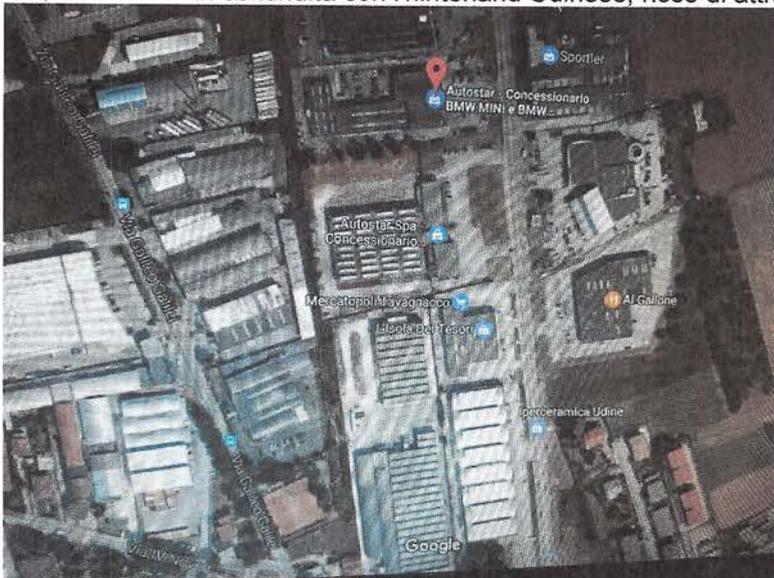
Si ritiene di giudicare ottimo lo stato conservativo del complesso immobiliare esaminato sia per la recentissima epoca di ristrutturazione e sia per la costante manutenzione operata dall'affittuario AUTOSTAR SpA.

3.1 – Ubicazione territoriale dell'immobile in TAVAGNACCO

Indirizzo: Via Nazionale n. 13 Comune di Tavagnacco (UD)

Ubicazione: in zona dedicata mista direzionale e commerciale, lungo l'importante asse viario Udine-Tricesimo identificato come Strada Provinciale SP4, al margine nord del Comune di Udine

Localizzazione: Tavagnacco è un comune italiano di circa 14.888 abitanti della provincia di Udine, in continuità con l'hinterland Udinese, ricco di attività commerciali e residenziali



3.2 – Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in TAVAGNACCO

Si riporta integralmente la parte iniziale del certificato di destinazione urbanistica: gli strumenti di attuazione e i parametri urbanistici ed edilizi vengono allegati alla fine della relazione tecnica.



COMUNE DI TAVAGNACCO

PROVINCIA DI UDINE

C.A.P. 33010 – Sede Uffici Municipali in Foleto Umberto – Piazza Indipendenza,
Cod. Fisc. 00461900301 – Tel. (0432) 577311 – Fax. 570196

AREA TECNICA – PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIO E EDILIZIA PRIVATA

edilizia_privata@comune.tavagnacco.ud.it

Prot. n. 38313 n. 97 **2855**

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 15/12/2016 del geom. MARCO PERESSON
con studio in Udine Via A.L. Moro, 51;

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Visto l'art.30 (L) D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- Visto l'art. 34 L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m.i.;

CERTIFICA

- che le particelle catastali censite al foglio **31*****

mappali **265*****

del C.C. di Tavagnacco ricadono in:

zona "H3", piccola parte in zona "Viabilità" e parte in fascia di rispetto stradale***

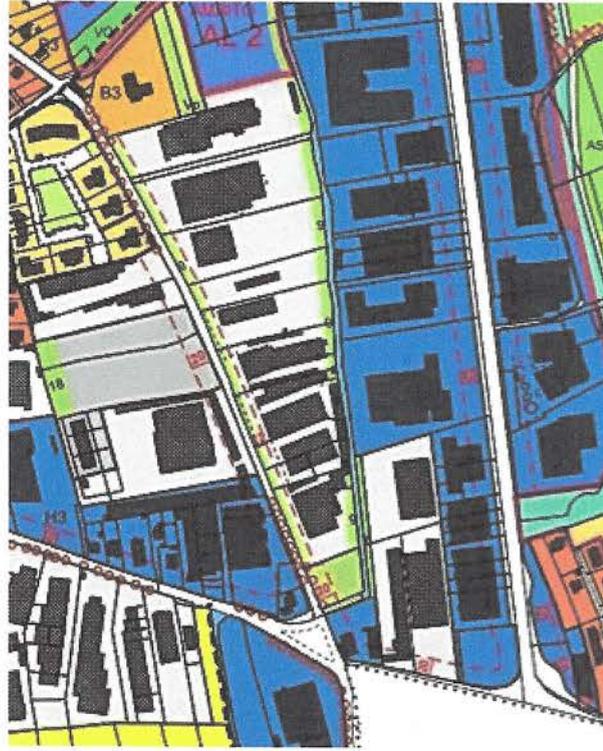
Il mappale succitato ricade in Area tutelata per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica, identificata quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 - fascia di rispetto del corso d'acqua tutelato - ex L. 431/85 - Rio Tresemene, corso d'acqua pubblico iscritto nell'elenco al n. 680.

Il mappale succitato ricade all'interno del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, del bacino idrografico del Torrente Slizza e del bacino idrografico di Levante approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2278, pubblicato sul BUR 51 del 17 dicembre 2014.



- che gli strumenti di attuazione ed i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

Si riporta l'indicativa dislocazione dell'immobile: è sempre necessario fare riferimento al certificato ufficiale di destinazione urbanistica.



(immagini puramente indicative da PRGC e non in scala)

4 – Eventuali rapporti di locazione trasmessi dalla procedura

L'immobile è fornito in locazione alla società AUTOSTAR S.P.A. con sede in Tavagnacco Via Nazionale n.35 P.IVA 006725400309 in base al contratto registrato telematicamente a Udine il 11.03.2014 al n. 454 Serie 3T Atti Privati.

Il contratto avrà durata di 6 anni e il canone mensile risulta di € 36.000,00 pari a €/anno 432.000,00. Si richiama integralmente il contratto che viene allegato e fa parte integrante della presente relazione.

5 – Verifica della situazione edilizio-urbanistica dell'immobile Certificato di commerciabilità dell'immobile in TAVAGNACCO



COMUNE DI TAVAGNACCO

Provincia di Udine

AREA TECNICA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
- Servizio Pianificazione del Territorio e Edilizia -

DICHIARAZIONE COMMERCIALITÀ (Art.41 L.28.02.1985 n.47 e s.m.i.)

Prot. n. 38314/16 3540

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (art.73 - lett.b) del vigente Statuto Comunale)

*** **

VISTA la domanda presentata in data 15.12.2016, Prot.n.38314/16, da parte del Geom. PERESSON Marco nato a Udine il 24.09.1969 (c.f. n. PRSMRC69P24L483X), con studio in Udine, Via A. L. Moro n.51/1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine al n.2863 di posizione, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale - C.T.U. - del Tribunale di Udine, come da incarico nella procedura di fallimento n.80/16, diretta ad ottenere una dichiarazione ai sensi degli artt. 41 della Legge 28.02.1985 n.47 e s.m.i., relativamente all'immobile sito in TAVAGNACCO, Via Nazionale e distinto in mappa a:

Fg.31 mapp.265 sub.3

VISTO l'art.41 della Legge 28.02.1985 n.47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e s.m.i., riferito all'esecuzione delle sanzioni ai fini della commerciabilità dei beni;

VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i., ed in particolare l'art.107;

Sulla scorta degli atti d'Ufficio;

DICHIARA

L'unità immobiliare distinta al Fg.31 mapp.265 Sub.3 facente parte del fabbricato sito in TAVAGNACCO (UD), Via Nazionale e distinto in mappa a Fg.31 mapp.265 del C.C. di TAVAGNACCO, realizzato sulla base dei seguenti atti amministrativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n.8227 rilasciata al sig. Ruggenini dott. Angelo in data 18.12.1970 Prot.n.8227/70 per intervento di "Officina meccanica-uffici ecc." sul mappale allora identificato a Fg.31 n.124 e dichiarato agibile, al termine dei lavori, in data 21.11.1972 e 28.02.1974.
- Concessione per esecuzione dei lavori n.9616 rilasciata al sig. Ruggenini Angelo in data 21.12.1977 per intervento di "costruzione di una tettoia aperta per deposito motomezzi" sul mappale identificato a Fg.31 n.265.
- Concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria n.201 rilasciata alla Società Ruggenini Angelo s.p.a. in data 18.09.1987 prot.3620/86 pratica n.199 per intervento di "costruzione di alcuni locali accessori, centrale termica, servizio, piccolo magazzino" sul mappale n.265.
- Concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria n.202 rilasciata alla Società Ruggenini Angelo s.p.a. in data 18.09.1987 prot.3620/86 pratica n.199A per intervento di "realizzazione di una pensilina" sul mappale n.265.
- Domanda di Condonò Edilizio inoltrata dalla Società Ruggenini Angelo s.p.a. in data 03.09.1986 Prot.n.10456, identificata quale pratica n.1100 per intervento di "costruzione di un vano al primo piano in ampliamento del fabbricato esistente" sul mappale n.265.
Per la pratica è stata inoltrata la documentazione necessaria (elaborati grafici - documentazione fotografica - accertamento - dichiarazione sull'epoca dell'abuso), sono stati effettuati i versamenti iniziali e i versamenti integrativi pervenuti in data 12.09.1986, conseguentemente per esse si è formato il silenzio assenso ai sensi dell'art.35 della Legge 28.02.1985 n.47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", che dispone:
"Fermo il disposto del primo comma dell'articolo 40 e con l'esclusione dei casi di cui all'articolo 33, decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda, quest'ultima si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accertamento (...)"
(c.f. Art.35, c.19, L.28.02.1985 e s.m.i.).
- Il permesso a costruire n.45 rilasciato alla Società Vidoni s.p.a. in data 24.09.2012 prot.n.25025/11 per la "manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da artigianato di servizio (officina) a commercio al

minuto" sul mappale identificato a Fg.31 n.265. Collegata autorizzazione paesaggistica prot. n.25050-34127/2011 del 19.01.2012.

Il permesso a costruire di variante n.6 rilasciato alla Società Vidoni s.p.a. in data 27.03.2014 prot. n.42223/13 per "riorganizzazione interna e limitato ampliamento volumetrico con parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale al minuto ad artigianato di servizio per la realizzazione di una concessionaria auto con officina, trasformazione alloggio del custode in uffici a servizio della concessionaria, riorganizzazione dei prospetti e degli spazi esterni" sul mappale identificato a Fg.31 n.265. Collegata autorizzazione paesaggistica prot. n.45919/2013 del 30.01.2014.

Il permesso a costruire di variante n.25 rilasciato alla Società Vidoni s.p.a. in data 25.06.2014 prot. n.10367 per "parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale al minuto ad artigianato di servizio (officina); riorganizzazione degli spazi interni, dei prospetti e degli spazi esterni" sul mappale identificato a Fg.31 n.265. Collegata autorizzazione paesaggistica prot. n.12765/2014 del 04.06.2014.

S.C.I.A. di variante presentata dalla Società Vidoni s.p.a. in data 31.07.2014 prot. n.25963.

S.C.I.A. di variante presentata dalla Società Vidoni s.p.a. in data 10.09.2014 prot. n. 29408. Collegata autorizzazione paesaggistica prot. n.26601/2014 del 08.09.2014;

Dichiarato agibile in data 15.09.2014.

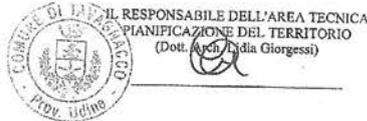
- Il permesso a costruire n.9 rilasciato alla Società Autostar s.p.a. in data 29.04.2015 prot.n.26693/14 per "l'installazione di un lavaggio automatico auto" sul mappale identificato a Fg.31 n.265. Collegata autorizzazione paesaggistica prot. n.26695/2014 del 20.10.2014.

Comunicazione di inizio dei lavori del 23.05.2016 e non si sono ancora conclusi.

Per il suddetto immobile non risultano emesse dichiarazioni di inabitabilità / inagibilità e non sussistono condizioni per dichiararla.

Si rilascia la presente, a richiesta dell'interessata, per gli usi consentiti dalla Legge.

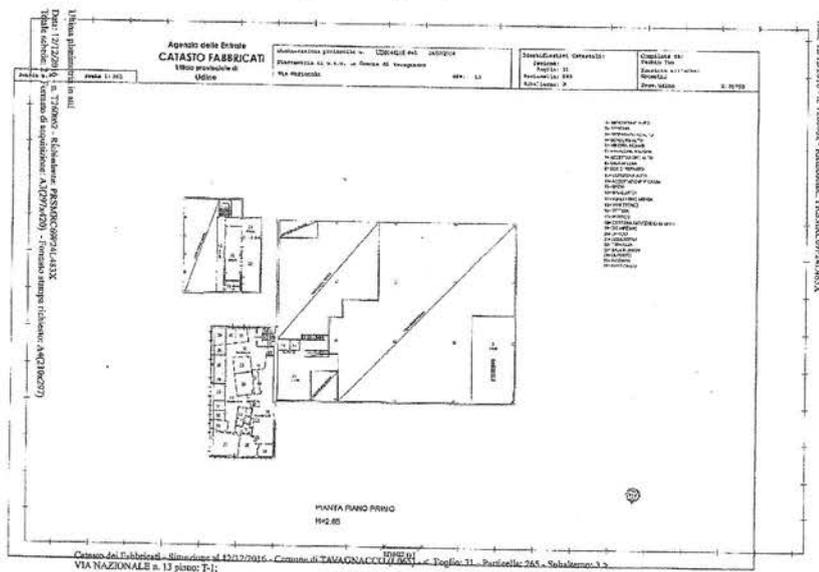
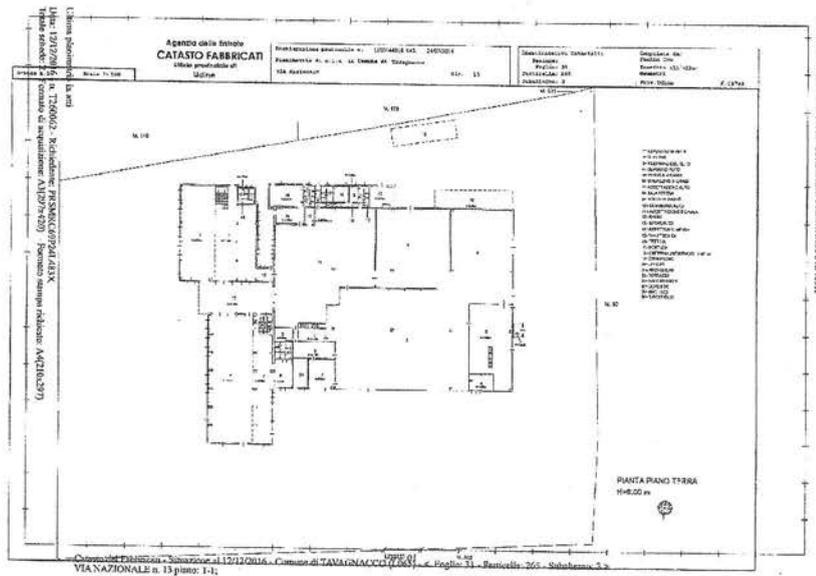
Feletto Umberto, 01.02.2017



RAPPRESENTAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati risulterebbero sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili **ad esclusione della mancata rappresentazione del nuovo auto lavaggio**.

Si evidenzia che in data 15.2.2017 la società locataria Autostart ha chiesto l'autorizzazione ad effettuare delle modifiche interne con la creazione di uffici. Di conseguenza al momento dell'atto, sarà da valutare se siano state presentate le necessarie variazioni agli uffici competenti con l'eventuale nuova disposizione della planimetria catastale.



6 – Determinazione del valore base d'asta dei beni

Premessa

In generale i metodi di valutazione adottati a livello internazionale (International Valuation Standards IVS), in cui si rilevano in forma trasparente le finalità, il metodo, le eventuali assunzioni e le condizioni limitanti alla base della valutazione, sono i seguenti:

- a) il metodo di confronto di mercato;
- b) il metodo finanziario;
- c) il metodo dei costi.

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. Al fine di poter utilizzare il metodo di confronto di mercato è necessario avere a disposizione un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

Il metodo dei costi (cost approach) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Lo scrivente per la tipologia di stima ritiene di utilizzare il metodo di stima della capitalizzazione del reddito.

Misurazione delle superfici

Le superfici sono state estrapolate dalle planimetrie catastali e dai dati forniti dalla Committenza, riferite alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), riassunte negli allegati alla relazione.

Dagli elaborato comunali si rileva che la superficie coperta dal fabbricato è di 4.995 mq oltre alla superficie coperta del lavaggio auto di 82,94 mq su un perimetro di superficie fondiaria di 15.965 mq in zona H3. Alle superfici sopra riportate va aggiunta la superficie degli uffici al primo piano $17,64 \times 35,49\text{ml} = 626$ mq, i soppalchi e l'area Break e l'ufficio P1D $20,21 \times 6,65 = 135$ mq e la terrazza. Il tutto è facilmente rilevabile dalle tavole progettuali depositate presso il comune di Tavagnacco.

Per facilità espositiva, si utilizzano le superfici puramente indicative SEL riportate nella pratica catastale DOCFA.

Destinazioni aree	superfici puramente indicative SEL	coefficienti mercantili	Superficie commerciale
Area vendita	1093	1	1093
Officina	2149	1	2149
wc-spogliatoi	141	1	141
Magazzino	1101	1	1101
Locali tecnici	69	1	69
Uffici	424	1	424
Disimpegno - sale attesa	355	1	355
Mensa - area break	107	1	107
Portico	168	0,25	42
Tettoia e terrazza	51	0,25	13
Lavaggio auto	83	0,50	42
Area scoperta	10760	0,0500	538
			6073 mq

Per completezza si ritiene utile riportare anche le superfici utili pavimentate necessarie per il calcolo della areazione e illuminazione riportate negli allegati grafici rinvenuti presso il Comune di TAVAGNACCO:

PIANO TERRA	Sup. pavimentata o vano	PRIMO PIANO	Sup. pavimentata o vano
Area Mercedes-Benz	572,00	Break	25,49
Vano scala	21,41	Ufficio_P1D	58,04
Box accettazione-Cassa-Sala attesa	137,00	Wc	2,18
Box di reparto	26,00	U_1	11,89
Box di reparto	19,00	U_2	11,23
Anti Wc 5	5,86	D_3	13,47
Wc 12	1,48	U_3	8,20
Wc 13	1,48	D_2	14,79
Anti Wc 7	1,81	U_4	7,82
Wc 14	2,05	U_5	13,88
Vendita ricambi	28,00	U_6	7,79
Officina	1000,00	U_7	7,84
Officina+magazzino	1337,00	U_8	10,98
Preparazione auto	875,27	D_1	43,39
Anti Wc-Wc ad uso officina	3,29	SR D_1	25,57
Anti Wc e docce 2	7,95	U_9	120,54
Wc 10	1,52	SOMMA Sup. pav. P.1°	383,10
Wc 9	1,52		
Spogliatoio donne	10,00		
Spogliatoio uomini	17,00		
Anti Wc e docce 1	10,10		
Wc 8	1,38		
Wc 7	1,31		
Wc 6	1,51		
Wc 5	1,51		
Anti Wc 3	3,97		
Anti Wc 4	1,66		
Wc 4	1,66		
Wc 3	1,66		
Mensa refettorio	81,09		
Disimpegno 2	15,39		
Anti Wc 2	3,60		
Wc 2	2,01		
Wc 1	1,81		
Anti Wc 1	4,22		
Disimpegno 3	2,89		
Sala esposizione	493,00		
SOMMA Sup. pav. P.T.	4698,41		
SOMMA Sup. pav. P.1°	383,10		
TOTALE Superficie pavimentata	5081,51 mq		

Prezzi unitari riportati dai borsini OMI e FIAIP

Tipologia	Fonte	Anno	Compravendite		Locazioni	
			Min. €/mq	Max. €/mq	Min. €/mq	Max. €/mq
Tavagnacco - zona periferica artigianale - negozi	OMI Agenzia Entrate	I/2016	€ 620,00	€ 930,00	€ 3,10	€ 4,60
Tavagnacco - zona centrale Feletto-Colugna-negozi	OMI Agenzia Entrate	I/2016	€ 1.000,00	€ 1.500,00	€ 5,30	€ 8,10
Udine - zona periferica a nord del capoluogo-negozi	OMI Agenzia Entrate	I/2016	€ 1.000,00	€ 1.450,00	€ 4,50	€ 7,00
Udine - Negozi - zona scorrimento	FIAIP	2016	€ 1.250,00	€ 1.700,00	€ 6,00	€ 7,50
Udine - Negozi - zona esterna	FIAIP	2016	€ 900,00	€ 1.400,00	€ 3,50	€ 6,50

Alla luce anche dei recenti atti di compravendita di alcune unità immobiliari dello stesso condominio, si ritengono di proporre i seguenti prezzi:

TABELLA A

CALCOLO DELL'INDICATIVA SUPERFICIE COMMERCIALE
 E VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE AI PREZZI UNITARI FIAIP e OMI

Destinazioni aree	superfici puramente indicative SEL	coefficienti mercantili	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Area vendita	1093	1	1093		
Officina	2149	1	2149		
wc-spogliatoi	141	1	141		
Magazzino	1101	1	1101		
Locali tecnici	69	1	69		
Uffici	424	1	424		
Disimpegno - sale attesa	355	1	355		
Mensa - area break	107	1	107		
Portico	168	0,25	42		
Tettoia e terrazza	51	0,25	13		
Lavaggio auto	83	0,50	42		
Area scoperta	10760	0,0500	538		
			6073 mq	X € 1.250,00	

In base al canone mensile di €/mese 36.000,00 / diviso la superficie indicativa di 6073 mq si ricava una valore di locazione al metro quadro in arrotondamento di €/mq 6,00.
 In applicazione al prezzo unitario di €/mq 1.250,00 ricavato dalle corrispondenti tabelle FIAIP e OMI si ricava un valore di **€ 7.591.592,50** come rilevabile dalla tabella A.

TABELLA B

CALCOLO DEL VALORE IN BASE AL POSSIBILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Canone annuo	Possibile saggio di capitalizzazione variabile	Media dei valori
€ 432.000,00	Min 5%	€ 8.640.000,00
€ 432.000,00	Max 7%	€ 6.171.428,57
Valore medio in base al canone		€ 7.405.714,00

I valori sopra esposti sono simili ed ammontano ad una media arrotondata di circa € 7.500.000,00.

Solo al fine di proporre un prezzo base d'asta al fine di rendere appetibile l'immobile in oggetto, lo scrivente ritiene opportuno ridurre il valore medio almeno del 10%. Valore proposto come base d'asta € **6.750.000,00 (euro seimilionesettecentocinquantamila/00)**

6.1 – considerazioni generali del mercato

Si evidenzia che dal Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie la Banca d'Italia definisce:

a - Valore di mercato

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

b - Valore di vendita forzata

- *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato.”*

- *“La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguata, durante il quale i beni non sono stati esposti nel mercato a sufficienza.”*

- *“Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni degli immobili e allo svolgimento della trattativa.”*

- *“Una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di concordato e/o fallimentare è una vendita forzata il cui valore “è atteso essere minore del prezzo di mercato.”*

- una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura di concordato può essere considerata una vendita forzata che prevede, in funzione della risposta del mercato, delle possibili riduzioni del prezzo finale nei limiti di quanto previsto nella proposta. In caso di fallimento le riduzioni possono essere anche del 25% ciascuna del prezzo base d'asta che, a sua volta, potrebbe essere inferiori ai valori indicati in perizia seppur già prudenziale;

- permane la fase di contrazione del mercato immobiliare;

- la situazione economica generale non consente di prevedere a breve la ripresa seppur graduale del mercato.

6.2 – Considerazioni generali sull'eventuale vendita dell'immobile

La vendita degli immobili dovrà essere effettuata a corpo (e non a misura anche per il fatto che le superfici dell'immobile riportate nella perizia sono da ritenersi indicative), nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene (sia in riferimento all'immobile che agli impianti), con le relative accessioni e pertinenze, come di fatto esistenti, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non), tenendo in considerazione anche quanto riportato negli atti di provenienza e negli richiamati allegati.

In sostanza la vendita dell'immobile dovrà essere effettuata con la formula visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione sulla consistenza e su quant'altra caratteristica e qualità dei beni che lo compongono purché liberi da iscrizioni.

La vendita deve considerarsi forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun motivo, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e/o mancanza di tenuta dei contratti in essere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti oppure non evidenziati in perizia e/o per errori riportati nella stessa perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Va tenuta sempre in considerazione la situazione attuale del mercato immobiliare che si trova in fase di contrazione e soprattutto calo degli investimenti in ragione della crisi economica post estate 2008.

In sostanza la vendita dell'immobile dovrà essere effettuata con la formula più ampia del "visto e piaciuto", rimossa ogni eccezione sulla consistenza e su quant'altra caratteristica e qualità dei beni che lo compongono purché liberi da iscrizioni.

7 – Classificazione energetica

Non è stata fornita allo scrivente alcuna documentazione in merito alla certificazione APE.



Si ringrazia ed ossequia.

Udine il 10 marzo 2017

Seguono gli allegati

Visure, planimetria, contratto di locazione.

geom. Marco Peresson

A handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text: "COLLEGE DEI GEOMETRI DI UDINE", "Geom. MARCO PERESSON", and "UDINE".

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2017 il giorno 10 del mese di marzo avanti al g.d. ff. Andrea
Uliani,

il sig. Geom. Marco Peresson nato a Udine il 24.09.1969
C.F.:PRSMRC69P24L483X residente a Pasiàn di Prato via Latisana n.22 e con
studio in Udine via Anton Lazzaro Moro n.51 identificato con C.I.: AU 5830044
rilasciata dal Sindaco di Pasiàn di Prato il 03.12.2013, il quale chiede di prestare il
giuramento dell'allegata perizia di valutazione degli immobili di proprietà della
società fallita su incarico del dott. Giovanni Turazza in qualità di Curatore del
fallimento Sent. 94/2016 Rep. n. 110/2016 del Tribunale di Udine della società
VIDONI SPA con sede legale in Tavagnacco (UD) Via Palladio n.66 P.IVA
02115470300.

lo scrivitore, previe le ammonizioni di legge, invita il perito
al giuramento di rito, che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo
di far conoscere la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto.

