

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
17/07/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine
Fg. 32 map. 229 sub.43
Via Marco Volpe n. 10/D
Piano: T

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

Tel. 0432.509738
cell. 349.8601007
cf. VRCLCU71P30L483Y
p. iva 01943790301

Sommario

1. Premessa	
1.1. Soggetto incaricato alla valutazione	3
1.2. Estremi e finalità dell’incarico	3
1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico	4
1.4. Descrizione generale.....	6
1.5. Identificazione catastale	8
1.6. Provenienze e concordanza con catasto	8
1.6.1 Provenienze	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	10
1.6.3 Stato locativo	11
1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	11
1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	12
2. Due diligence immobiliare(Audit documentale e conformità edilizia-urbanistica)	
2.1 Audit documentale	
2.1.1 La destinazione urbanistica.....	13
2.1.2 La commerciabilità.....	14
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	19
2.3 La regolarità catastale.....	19
3. Valutazione	
3.1 Valore di mercato	200
3.2 Basi diverse dal valore di mercato	233
3.3 Procedimento di stima.....	25
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	30
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	32
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.	32
3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds	33
4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation).....	34
5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)	
5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192	35
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	36

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Incarico al professionista: Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD)
Viale Tricesimo 103/A.

Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al n. 2.932 e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations".

1.2. Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n. 94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) facente parte di un complesso immobiliare residenziale/terziario denominato "Residenza Elena", costituito da tre corpi di fabbrica, con sette livelli massimi fuori terra e due livelli scantinati. Il complesso immobiliare è sito in Comune di Udine, con affacci su Via Marco Volpe e Viale del Ledra, zona centrale posta a Sud-Ovest dal centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 1 Km di strada. La posizione permette di arrivare con identica facilità nei negozi del centro, nei cinema, in superstrada, in stazione dei treni, al Teatro, in piscina, in autostrada, ai parcheggi pubblici "Moretti" e "Magrini" e si trovano a breve distanza il Tribunale e i diversi uffici comunali della città. Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso residenziale.

1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) capitolo 11 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subject) de quo.
- Sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente;
- Non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- Sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica,
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere

(della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

- ▣ Non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ▣ La verifica della situazione edilizia urbanistica è stata esperita limitatamente alla sola unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 19/11/2016;
- ▣ Non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la cessione delle unità immobiliari urbane de quo;
- ▣ Non è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni de quo con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse);
- ▣ Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 1 anno circa);
- ▣ Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da

- chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ▣ Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
 - ▣ Ai fini della fruizione del nomenclatore *stato di manutenzione* (STM) si fa espressamente riferimento alla condizione dello stato di conservazione dell'immobile esterno stante che non si è potuto accedere presso gli immobili assunti come comparabili;
 - ▣ Il saggio mensile medio è stato calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno anziché per 6 mesi, non avendo a disposizione la quotazione a un anno dell'andamento medio del mercato. Tuttavia ai fini valutativi si assume il medesimo valore nell'arco temporale di un anno, ipotizzando che anche nel secondo semestre non vi siano variazioni sostanziali (incrementi o decrementi). (all.1 – Prezzo marginale della data).

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

1.4. Descrizione generale

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un moderno complesso condominiale denominato "*Residenza Elena*" di recente costruzione, composto da tre corpi di fabbrica multipiano, con sette piani fuori terra e due piani interrati, ad uso residenziale/commerciale/direzionale, ubicato in Viale del Ledra. Il compendio

immobiliare di cui trattasi è di pregevole aspetto architettonico risultando essere, verosimilmente, edificato per mezzo di strutture portanti in c.a. e laterizio, con solai d'interpiano in latero-cemento e/o a piastre tipo Predalles in c.a., solai di copertura a falde inclinate a orditura lignea, estradossa in manto di lamiera coibentata, vani scale in c.a. con ascensore, facciate con intercapedine e rivestimento tipo "*pietra del Nilo*". L'ufficio è sito al piano terra ed è ubicato presso la scala F, del corpo di fabbrica B2. Risulta distribuito come infra descritto e specificato:

L'immobile catastalmente e da mera ispezione visiva risulta costituito da un unico ambiente e da un wc con accesso dall'antibagno.

La pavimentazione interna è del tipo "galleggiante e ispezionabile", realizzata con pannelli di dimensioni 600 x 600 mm, composti da anima di trucioli di legno e resine termoindurenti dello spessore di 38 mm, rivestiti superiormente in materiale gres ceramico. Detta pavimentazione posa su una struttura di sostegno in acciaio galvanizzato, che consente l'ispezione del sottopavimento e un'assoluta libertà di gestione dei cavi elettrici di collegamento all'attrezzatura elettronica ed informatica mediante torrette razionalmente installate.

I serramenti esterni sono del tipo misto legno-alluminio, realizzati con profilati in alluminio estrusi esterni e struttura interna in massello di legno tinta laccato bianco. Le vetrature sono dotate di vetrocamera 4-12-4, antisfondamento. Tutti i serramenti sono dotati di sistema anta-ribalta.

L'impianto di climatizzazione dei locali (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo) è realizzato con un impianto ad aria primaria, che ha la funzione di garantire il ricambio dell'aria all'interno dei locali, abbinato ad un impianto a

ventilconvettori.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

Sempre sullo stesso piano c'è un ripostiglio di proprietà con accesso dall'atrio della scala F.

1.5. Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto fabbricati, Comune di Udine:

✚ Foglio 32 mappale 229 sub. 43 z.c. 2 cat. C/1 cl. 7 cons. 49 mq Superficie catastale 69 mq r. c. €. 1.227,36 Via Marco Volpe n. 10/D p. T;

1.6. Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

a). Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Antonio FRATTASIO di Udine in data 29 aprile 1988 rep. 53.035/5.340 registrato a Udine il 9 maggio 1988 n. 648 ed ivi trascritto in data 6 maggio 1988 ai nn. 10540/8182, la società Legnami - Udine S.r.l. 11, con sede in Udine, viale Ledra n. 19 C.F. 01580510301, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine distinti al Catasto Edilizio Urbano al foglio 32 mappale 229 sub. 1 e mappale 858 (graffati) e al foglio 32 mappale 229 sub. 2 con terreno pertinenziale da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 229 Ente Urbano di are 35.50; **b).** atto di vendita immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 28 giugno 1991, rep. n. 89.422/19.615 registrato a Udine in data 18 luglio 1991 al n. 4.527 serie 1 Pubblici ed ivi trascritto in data 4 luglio 1991 ai nn. 14.570/10.788, la società "Impresa Vidoni S. p.a.", con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice

Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mapp. 230, foglio 32 mapp. 853 sub. 1 e mapp. 855 (graffati) e foglio 32 mapp. 853 sub. 2, immobili corrispondenti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 230 di are 7.50; **c).** atto di vendite immobiliari autenticato nelle firme dal notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine in data 4 giugno 1992 al rep. n. 98.565, in data 11 giugno 1992 al rep. 98.677, in data 15 giugno 1992 al rep. n. 98.737 e al rep. n. 98.738, in data 22 giugno 1992 al rep. n. 98.965, in data 10 agosto 1992 al rep. n. 100.304, in data 22 settembre 1992 al rep. n. 101.340, in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.437 e in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.438/22.035, registrato a Udine il 23 ottobre 1992 al n. 1.453 Serie 2 Privati ed ivi trascritto in data 5 novembre 1992 ai nn. 24.566/18.968 e ai nn. 24.568/18.970 la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 2063 di are 0.47, foglio 32 mappale 2065 di are 0.58 e foglio 34 mappale 1048 di are 0.25; **d).** atto di scissione a rogito notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine, di data 27 novembre 2000, rep. n. 147.806/31.024 registrato a Udine in data 7 dicembre 2000 al n. 8.675 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 6 giugno 2001 ai nn. 16.752/12.382, la società “Vidoni S.p.a.” diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e da individuarsi al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 (graffati), foglio 32 mappale 853 sub. 2, foglio 32 mappale 230, e degli immobili da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappali 2063 e 2065 e al foglio 32 mappale 1048; **e).** atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine, di data 4 marzo 2003, rep. n. 123.481/12.911 registrato a Udine in data 20

marzo 2003 al n. 2561 Serie I Pubblici ed ivi trascritto in data 19 marzo 2003 ai nn. 8.692/6.253, la società “Legnami - Udine S.r.l.”, quale proprietaria degli immobili di cui sopra, veniva fusa per incorporazione nella società “Vidoni S.p.a.”.

1.6.2 Concordanza con catasto

a). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 32 mappale 230 di are 7.50, a seguito di tipo mappale n. 293034.1/2004 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 4 novembre 2004 al protocollo n. UD0293034 veniva soppresso ed unito al foglio 32 mappale 229 di are 35.00 che quindi diveniva di complessive are 42.50; **b).** le particelle di cui al Catasto Edilizio urbano del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 sub.1 e 858 (graffati), e foglio 32 mappale 229 sub. 2 nonché la particella di cui al foglio 32 mappale 230, a seguito di denuncia di demolizione totale n. 10117.1/2004 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 3 dicembre 2004 al protocollo n. UD0324989 venivano soppresse originando il foglio 32 mappale 229 area urbana di metri quadrati catastale 4.250,00; **c).** con variazione d’ufficio n. 223.635 di data 19 maggio 2008, protocollo n. UD0234624 la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 34 mappale 1048 veniva sostituita dal foglio 32 mappale 2353 di are 0.25; **d).** a seguito di tipo frazionamento e mappale n. 313046.1/2008 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 24 luglio 2008 al protocollo n. UD0313046: * la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 di are 42.50, veniva frazionata originando le particelle di cui al foglio 32 mappale 229 ente urbano di are 39.81, mappale 2355 ente urbano di are 0.50, mappale 2356 ente urbano di are 1.39 e mappale 2357 ente urbano di are 0.80; * le particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Udine di cui al foglio 32 mappali 2063, 2065 e 2353 venivano soppresse ed unite al foglio 32 mappale 229 che diveniva di complessive

are 41.11; e). a seguito di denuncia di variazione nello stato dell'urbano n. 40684.1/2008 approvata dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 12 agosto 2008 al protocollo n. UD0335028, le particelle di cui al foglio 32 mappale 229, foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 e foglio 32 mappale 853 sub. 2 venivano soppresse e si veniva a costituire il complesso immobiliare costituito da n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato “Residenza Elena”.

1.6.3 Stato locativo

L'immobile in oggetto risulta alla data del sopralluogo, in possesso dell'attuale ditta intestata.

1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dall'esame della documentazione fornita dalla fallita, e dai documenti reperiti a seguito di ulteriori ricerche espletate dallo scrivente presso i pubblici uffici, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente elaborato peritale, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle N.T. d'A. (norme tecniche d'attuazione) del vigente P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale);
2. statuto condominiale vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 9 luglio 1996 ai nn. 13.463/9.918 RGP a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 28 giugno 1996 rep. 91.819 e suo

atto unilaterale di adesione e ratifica d.d. 13 luglio 2001 rep. 130.504 trascritto a Udine in data 24 luglio 2001 ai nn. 21.521/15.868 RGP;

5. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 24 novembre 2007 ai nn. 38.090/23.845 a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 15 novembre 2007 rep. 168.521/12.312;

6. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 30 dicembre 2008 ai nn. 37.967/25.309 RGP a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 24 dicembre 2008 rep. 170.674/13.319;

7. verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30 aprile 2013 n. 176 avente ad oggetto la convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, è emerso che la sostanza immobiliare pignorata risulta essere gravata dalle seguenti formalità:

(aggiornamenti sino alla data del 06.04.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 7.188 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00(novemilioni virgola zero), a favore della “BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI”, con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 718 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero), a favore della “CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. in forma abbreviata CARI FVG S.P.A.”, con sede a Gorizia, di pari grado con l'ipoteca precedente;
- ad oggi non è stata ancora trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento n. 94/2016 d.d. 28/10/2016 che, se trascritta, dovrà essere debitamente cancellata per la sezione afferente l'unità immobiliare urbana (u.i.u.) de quo.

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, secondo comma, e s.m.i., L.F.

Fatte salve comunque le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del proprio notaio di fiducia.

2. Due diligence immobiliare (Audit documentale, conformità edilizia-urbanistica, strutturale, impiantistica e catastale)

2.1 Audit documentale

2.1.1 La destinazione urbanistica

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in data 22/12/2016 prot. CDU/371/2016, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 32 map. 229 ricade in zona “Ambito del centro città

Zona Bx con piano attuativo adottato, approvato con destinazione d'uso a zona residenziale mista "RM", porzione a Sud Est, esterna all'ambito del centro città, in zona residenziale "B" Sottozona B1 residenziale intensiva". Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.1.2 La commerciabilità

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificazione di commerciabilità, ex artt. 40 e 41 legge 28/02/1985 n. 47 in data 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016, a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/05/1997 è stata rilasciata ai Sigg. Giorgio SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO di Udine, Vittorio SARTOGO di Roma, Giovanna SARTOGO di Roma e IMPRESA VIDONI S.p.a. di Tavagnacco (UD), la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/233.2.1995 - per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063-2065-227-228-229-230-465 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 19/06/2008 è stata rilasciata al Sig. Mauro BERTONI, legale rappresentante IMMOBILIARE BBR s.r.l. e procuratore dei Sigg. Giorgio SARTOGO, Vittorio SARTOGO, Giovanna SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO, di Reana del Roiale (UD), alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA di Tavagnacco (UD), alla DE CANDIDO COSTRUZIONI srl e al Sig. Bruno DE CANDIDO di Rivignano I(UD) la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/68.3.2006 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 465-227-228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;

- in data 23/02/2009 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA, alla DE CANDIDO COSTRUZIONI S.r.l., al Sig. Bruno DE CANDIDO e alla DE CANDIDO COSTRUZIONI s.r.l. quale procuratore del Sig. Giorgio SARTOGO la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/85.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 227- 228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 26/08/2003 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/107.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/150.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/05/2005 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/148.3.2004 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

- in data 08/09/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/94.3.2005 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 04/08/2008 è stata presentata denuncia di Inizio Attività Edilizia per variante - pratica edilizia codice n. DVA/188.3.2008 - dalla Sig.ra Luciana DE BARBA per conto della VIDONI spa per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-RcB2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra-Via Marco Volpe, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 229-2063-2065, Foglio 34 mappale N.C.T. 1048, al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229-2063- 2065 e Foglio 34 mappale N.C.E.U. 1048;
- in data 09/03/2009 è stata rilasciata alla VIDONI spa la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/120.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 2355, 2356, 2357 e mappale 229 sub da 4 a 194;
- sono stati dichiarati abitabili in data 06/05/2009 l'edificio R e le porzioni del fabbricato B2 siti in Via Marco VOLPE nn. 10-10C, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 9-10-41-42-45-197-198, costituite: - per il fabbricato R da n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 41 e 42), scale condominiali (sub 9); - per il fabbricato B2 da n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso

direzionale (sub 45 e 198), scale condominiali (sub 10 e 197); - accessori: cantine;

- in data 04/01/2010 è stato dichiarato parzialmente abitabile l'edificio posto all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE n. 10, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 50, costituito da n. 1 unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale;
- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 30/03/2010 per le porzioni di fabbricati (B1-B2-B3) poste in Viale della Ledra nn. 13/27A e Via Marco VOLPE nn. 10/10F censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16- 17-18-19-21-22-24-28-31-32-37-38-49-51-52-55-59-60-62-63-65-66-67-68-69-194-195-196-199-200-203, costituite da: n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 24 unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale (sub 24-28-31-32-37-38- 49-51-52-55-62-63-65-66-67-68-69-199-200-203), direzionale (sub 21-22-59- 60), accessori: cantine, parti comuni (sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18- 19-194-195-196);
- in data 31/05/2010 sono stati dichiarati parzialmente abitabili i fabbricati B1-B2-B3 posti all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub 20-23-25-26-27-29-30-33-34-35-36-39-40-43-46-48-57-58-61-64-70-72-166-167-202-204; sub dal 73 al 165, sub dal 168 al 183, sub dal 184 al 193) e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2), costituite da n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 144 unità immobiliari aventi destinazione d'uso: residenziale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 23-25-26-29-30-33-34-35-6-39-40-46-48-61-64-70); commerciale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 20-27-43-57-58-72); pertinenze: autorimesse (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub dal 73 al 165); posti auto coperti (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 166-167); posti auto scoperti Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 168 al 183); accessori: cantine Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 184 al 193 e sub 202-204), e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub

nn. 1 e 2;

- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14/09/2010 per le unità immobiliari site in Via Marco VOLPE n. 10 e in Viale del Ledra n. 19, censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 56-201, aventi destinazione d'uso residenziale, accessori: sottotetti e cantine;
- in data 14/07/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. -Luciana DE BARBA l'autorizzazione edilizia - pratica edilizia codice n. AE/234.3.2003 - per l'esecuzione di lavori di sistemazione del canale principale Ledra nel tratto prospiciente il complesso residenziale "Elena" sul terreno sito in Viale Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 26/06/2015 è stata presentata comunicazione - pratica edilizia codice n. DE/347.3.2015 - da VIDONI S.p.a.- Marco VIDONI di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale e sostituzione di serramento esterno sull'immobile sito in Via Marco VOLPE e Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U. 229 sub 20-27-57-43-72;
- per l'immobile sopra indicato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- per l'immobile sopra indicato non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Si fa presente inoltre che con Prot. N. PG/E 0159102/2016 d.d. 30/06/2017 il comune di Udine ha inviato allo scrivente, per mezzo pec, rettifica certificazione di

commerciabilità n. 0003137/2017 PG/U rilasciata in data 10/01/2017. Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata, avendo riesaminato gli atti esistenti presso l'ufficio e verificato che nella succitata certificazione, per un errore materiale, non è stata riportata l'esistenza di un atto convenzionale; rettifica l'ultimo paragrafo della certificazione rilasciata in data 10/01/2017, sostituendo il testo:

- che da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Con il seguente testo, che deve intendersi parte integrante e contestuale:

- che da quanto agli atti riferibili alle pratiche edilizie sopraindicate risultano esistere vincoli e oneri gravanti sull'immobile sopraindicato, come definiti nella convenzione urbanistica rep. 91819, racc. 3767 del 28.06.1996, ed atti aggiuntivi rep. 168521, racc. 12314 del 15.11.2007, e rep. 170674, racc. 13319 del 24.12.2008, del notaio Marcello MAURO di Udine, stipulata tra il Comune di Udine e la Ditta Vidoni S.p.a. per l'attuazione del comparto CR1 di viale Ledra.

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica

- ▣ Foglio 32 mappale n. 229 sub. 43 cat. C/1

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, non si rileva nulla da segnalare.

2.3 La regolarità catastale

Planimetrie catastali risultano conformi.

3. Valutazione

3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo

predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il

miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senso di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di “*vendita forzata*”. L’obiettivo così come definito dall’IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal *valore di mercato* e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. **È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “*valore di mercato*” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull’applicabilità della valutazione esperita.** Il concetto, infatti, di *valore di mercato* si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altri basi di valutazione richiedono l’applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un’interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l’uso di espressioni come “*valore di mercato*” del compendio immobiliare oggetto di stima. L’IVS 2 definisce il valore di “*vendita forzata*” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quarta edizione, cap. 4

p. 2.12, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato *marketing*. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti: -il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; -per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di *valore di mercato*; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il *valore di mercato*, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una *base di valutazione* né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il *valore di "vendita forzata"* richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

3.3 Procedimento di stima

Nell'ambito della scelta del criterio di stima, stante l'assenza di domande all'acquisto pervenute alla curatela per immobili a destinazione commerciale, al fine di rispondere alle richieste, sempre pervenute alla curatela, per l'immobile da valutare si è prospettato il mutamento di destinazione d'uso a direzionale. Invero, al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e una potenziale (da farsi con mutamento di destinazione d'uso alternativa). Alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (market value for the existing use, MVEU) e alla seconda tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Anche il MVEU può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale il costo è nullo. Il tutto in ottemperanza al principio dell'highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale; indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- Legalmente consentite (vincolo giuridico);
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Le trasformazioni e le utilizzazioni il cui valore di trasformazione è minore del MVEU sono escluse dalla successiva valutazione anche se presenti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'HBU ha interesse nell'attività di counseling, dove identifica la trasformazione e la destinazione più redditizie dal punto di vista dell'investitore.

Nella stima del valore di mercato di un immobile si considerano l'uso attuale e il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al valore atteso calcolato come media del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi (o per le frequenze rilevate).

Per la valutazione del bene immobile di proprietà della fallita, si è adottato il criterio MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (R.I.C.S.), e si è tenuto conto dei costi di trasformazione, ivi compresi quelli tecnici. In termini generali il *Market Comparasion Approach* e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondono i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due

procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del *valore di mercato* ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

- Analisi del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.
- Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.
- Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le

prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

- Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*). In essa sono riportate le caratteristiche del *Subject* e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.
- Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

- Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.
- Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, l'esposizione dell'ufficio e il comfort luminoso, la distribuzione e posizione delle finestre, la presenza di parcheggio nelle vicinanze e la visibilità dell'ufficio rispetto la pubblica via). Il SdS separa i

loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del *Subject*.

- Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach e Sistema di Stima*).

3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili."(Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI -Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali

comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale Vendibile).

Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o

indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).

Ai fini della determinazione del “*valore di mercato dell’immobile*” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della *SCV* del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d’ispezione telematica del portale dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione*), **fogli 30-32-34 periodo**

d'ispezione dal 01.02.2016 al 20.06.2017, foglio 38 periodo d'ispezione dal 01.06.2016 al 20.06.2017, sono stati rinvenuti i seguenti atti di compravendita impiegati al fine della valutazione.

3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds

Comparabile A

Trascrizione nn. 25.222/17.805 RGP d.d. 18/10/2016 rep. 110.422 racc. 40.050 d.d. 28/09/2016 notaio I. MARESCHI

Comparabile B

Trascrizione nn. 12.330/ 12.330/8.561 RGP d.d. 25/05/2017 rep. 15.758 racc. 10.125 d.d. 08/05/2017 notaio Pietro RUAN

Comparabile C

Trascrizione nn. 8.807/6.098 RGP d.d. 13/04/2017 rep. 90.076 racc. 39.945 d.d. 10/04/2017 notaio Bruno PANELLA

Comparabile D

Trascrizione nn. 32.538/23.249 RGP d.d. 27/12/2016 rep. 73.236 racc. 26.472 d.d. 07/12/2016 notaio G. SPANÒ

Comparabile E

Trascrizione nn. 30.745/21.932 RGP d.d. 12/12/2016 rep. 72.262 racc. 18.974 d.d. 24/11/2016 notaio A. GRIMALDI

Comparabile F

Trascrizione nn. 31.840/22.784 RGP d.d. 20/12/2016 rep. 47.331 racc. 25.630 d.d. 23/11/2016 notaio Pierluigi COMELLI

4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (*reconciliation*)

Nella tabella di valutazione, in linea di principio, i prezzi o i canoni corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della

componente casuale nella rilevazione dei prezzi o dei canoni, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali, i prezzi o i canoni corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi o nei canoni corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo o il canone corretto massimo $V.max$ e il prezzo o il canone corretto minimo $V.min$ ed esprime la divergenza massima dei prezzi o dei canoni corretti nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V.max - V.min}{V.min} \times 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ (Simonotti M., Manuale delle stime immobiliari, 2005) a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto. L'eventuale presenza di prezzi o di canoni corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione degli immobili di confronto e alla veridicità dei dati e subordinatamente alla scelta delle caratteristiche. Il campo di variazione dei prezzi o dei canoni corretti rappresenta di per sé la stima a intervallo dell'immobile da valutare. Nulla osta che si possa scegliere un prezzo o un canone corretto in base a considerazioni legate allo svolgimento della stima, oppure escludere un prezzo o un canone corretto in base al risultato del test di divergenza. Si possono inoltre associare semplificate funzioni di probabilità soggettiva ai diversi prezzi corretti in base alle informazioni esterne di cui si dispone e calcolare il valore atteso. In ogni caso occorre indicare il criterio seguito nella sintesi estimativa. Va osservato che il risultato di stima può essere verificato con i risultati ottenuti con differenti set di dati rilevati nello stesso

segmento di mercato, oppure con i risultati ottenuti con lo stesso set di dati e con l'aggiunta di uno o più nuovi dati. Ciò, a parere dello scrivente, è perfettamente coerente con la statistica estimativa la quale insegna che sono generalmente accettabili valori comprensivi entro un intervallo sino a tre volte la deviazione standard, per cui si considerano sempre accettabili valori che si discostino dalla media sino al 10% e sono ritenuti comunque accettabili valori che si discostano dal valore medio sino al 16% (Ribaudo F., Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima, 1967). Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudo, Brioli e altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la sopracritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa discostarsi di $\pm 10\% \div 15\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addiende ai seguenti valori:

Valore di Mercato dell'Immobile stimato	€	103.492,05
Riporto deprezzamento a corpo	-€	8.000,00
Valore di Mercato arrotondato	€	95.000,00
Deprezzamento di vendita forzata -25%	-€	23.750,00
Valore di vendita forzata	€	71.250,00

5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)

5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 27/01/2015, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 16,8 kWh/m³anno e classe energetica C.

Al fine dell'obbligo d'allegazione del documento attestante la prestazione energetica degli edifici agli atti di trasferimento immobiliare, a pena di nullità, si richiama in toto e si rimanda, nel merito, allo Studio n. 263-2014/C afferente *"Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"*, alla luce delle recenti modifiche al D. Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014, approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014).

5.2 Certificato di prevenzione incendi

In data 10/01/2017 con prot. 429 d'ingresso al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 2.641, è stata depositata Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ex art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151) a firma del legale rappresentante del complesso immobiliare (amministratore condominiale pro tempore). L'Ufficio di Prevenzione Incendi ha rilasciato copia con timbro attestante l'acquisizione di rinnovo periodico di conformità antincendio ai sensi e per gli effetti ex art. 5 D.P.R. 01/08/2011 n. 151 con rinnovo successivo a farsi entro il 18/10/2021.

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Giovanni TURAZZA, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 37 (trentasette) pagine con n. 10 (dieci) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

- all.1) rapporto di valutazione del valore di mercato;
- all.2) compendio delle valutazioni esperite;
- all.3) rapporto di valutazione del valore normale;
- all.4) documentazione catastale;
- all.5) copia attestato di certificazione energetica;
- all.6) Certificato di commerciabilità ex artt.40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 0159102/2016 d.d. 10/01/2017 e rettifica d.d. 30/06/2017;
- all.7) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/371/2016 d.d. 22/12/2016;
- all.8) copia del verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30/04/2013 n. 176 d'ord. afferente convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte);
- all.9) missiva d.d. 19/01/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificato di prevenzione incendi (cpi) e sua attestazione di rinnovo periodico;
- all.10) copia variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano terra e sezioni G-G).

Udine lì, 17 luglio 2017

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

SUBJECT			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Ufficio PT	72,83	100%	72,83
Ripostiglio PT	5,65	50%	2,83
Totale	78,48		75,66



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Marco Volpe

civ. 10/D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 43

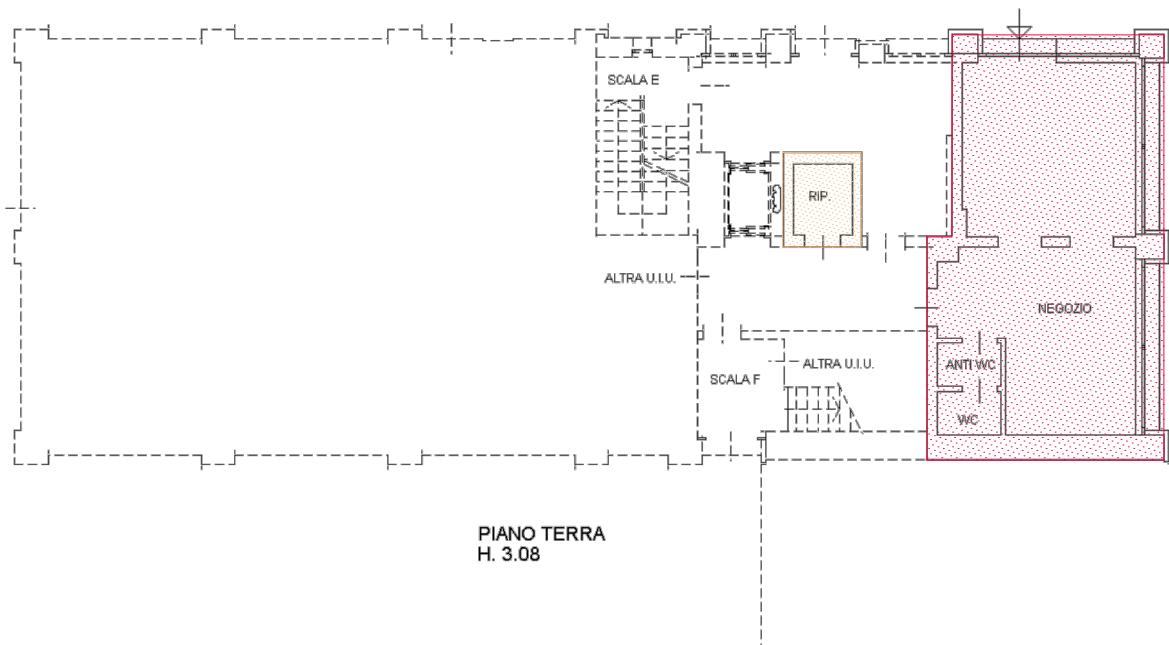
Compilata da:
Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2017 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 43 >
Formato: A4 - Data: 15/02/2017 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y
VIA MARCO VOLPE n. 10/D piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2017 - n. T57742 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 2]

Compendio delle valutazioni esperite

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Compendio delle valutazioni esperite

Valore di Mercato dell'Immobile sub. 43	€ 103.492,05	€ 1.367,95 €/mq
---	--------------	-----------------

- Deprezzamento prudenziale sul valore dell'immobile sub. 43 per pratiche di mutamento di destinazione d'uso (oneri professionali a corpo comprensivi di iva e cassa di legge)	-€ 8.000,00
--	-------------

Valore di mercato stimato per l'Immobile sub. 43	€ 95.492,05	1.262,20 €/mq
--	-------------	---------------

Valore di Mercato arrotondato Immobile sub. 43	€ 95.000,00	€ 1.255,70	€/mq
---	--------------------	-------------------	-------------

Deprezzamento di vendita forzata: -25% sul valore di mercato arrotondato del sub. 43	-€ 23.750,00	
--	--------------	--

Valore di vendita forzata Immobile sub. 43	€ 71.250,00	€ 941,78	€/mq
---	--------------------	-----------------	-------------

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 4]

Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2016

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483) Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 229 Sub.: 43

INTESTATO

1 VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO 02115470300* (1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/2010

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2009

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
-------------	--

Fine

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	43	2		C/1	7	53 m ²		Euro 1.327,55	Variazione del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)
Indirizzo			, VIA MARCO VOLPE n. 10/D piano: T;									
Annotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 12/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 32 particella 853 subalterno 1
- foglio 32 particella 855 subalterno
- foglio 32 particella 853 subalterno 2
- foglio 32 particella 229 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Via Marco Volpe

civ. 10/D

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

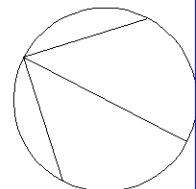
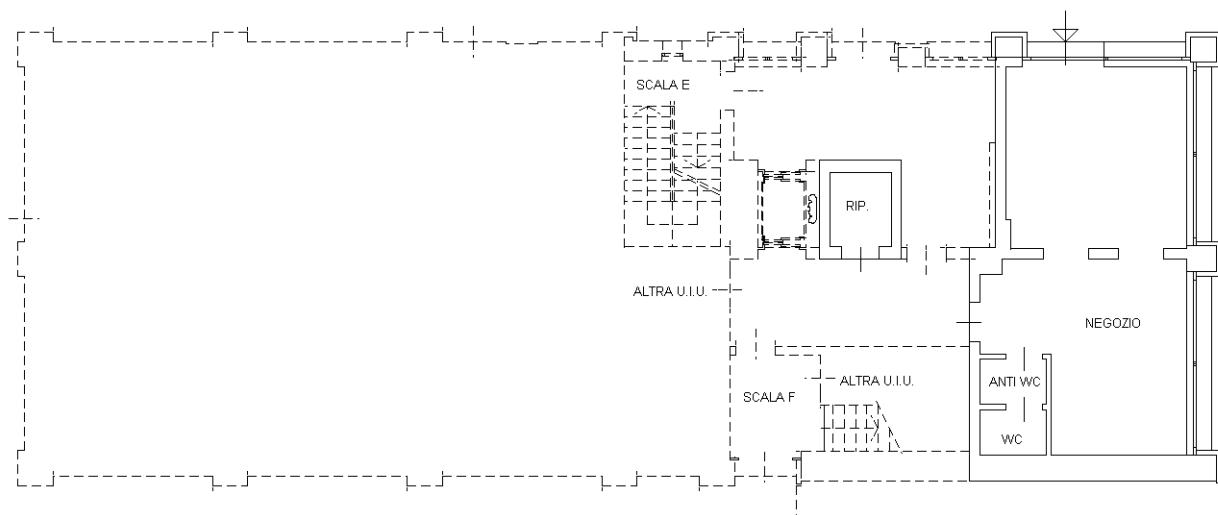
Subalterno: 43

Compilata da:
Lorenzini LodovicoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2017 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 43 >
 VIA MARCO VOLPE n. 10/D piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2017 - n. T57742 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 10]

**Copia variante n. 2 alla concessione
edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano
terra, sezioni G-G)**

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. *VAY120.308*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante
IL DIRIGENTE
Ing. Marco Disnan

COMUNE DI UDINE
SIDOC - 1. Archivio e Protocollo
11 DIC. 2008

RICEVUTO

COMUNE DI UDINE
- ESAMINATO -
il 22 GEN. 2009 dalla
Commissione Edilizia

11 DIC. 2008

VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
D. Marballuciano

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33101 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B1-R-B2

PROGETTO : PIANTA PIANO TERRA (+0,02)

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

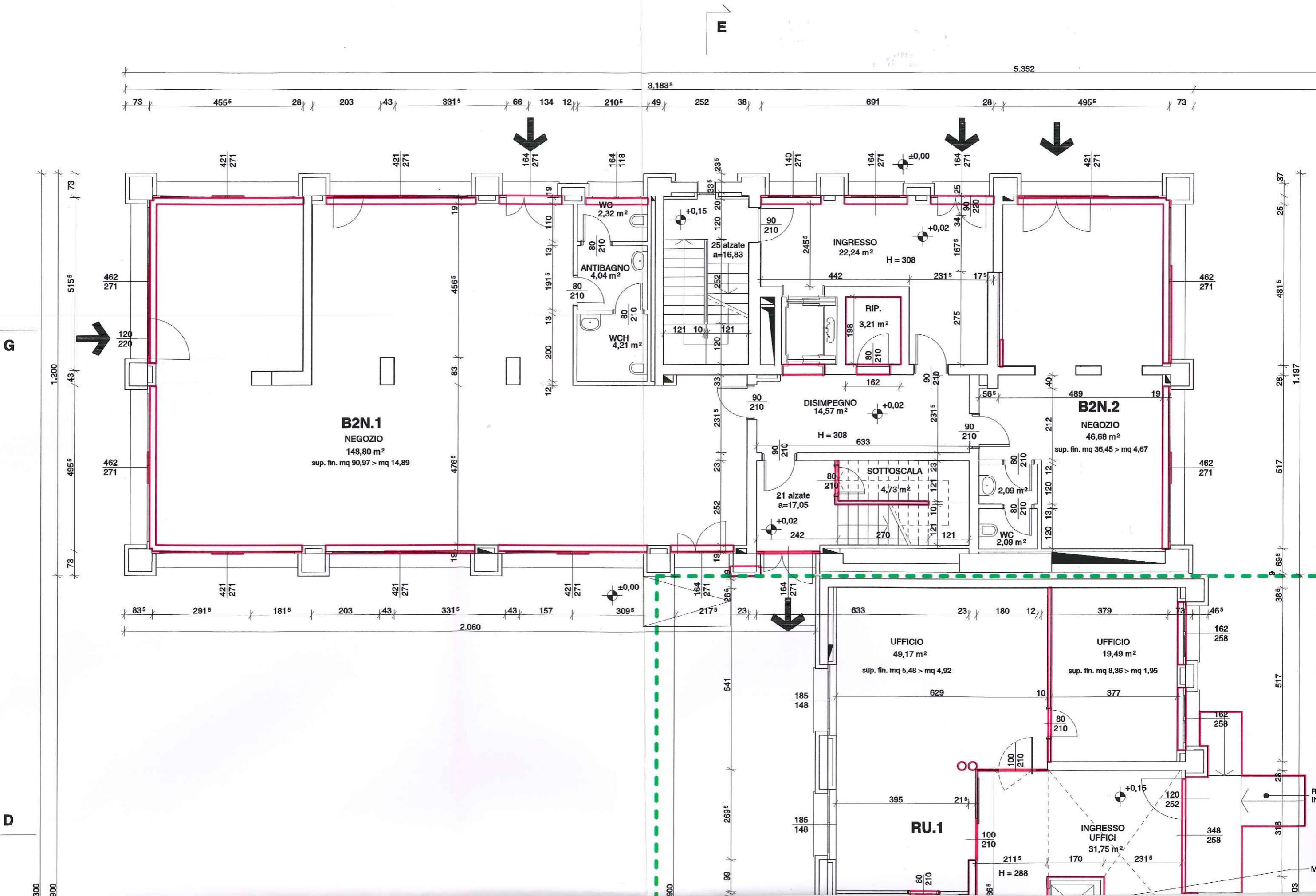
Daniele Picco
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
daniele picco
albo sez. A/a-numero 640
architetto

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		<input checked="" type="checkbox"/>	

Data **DICEMBRE 2008** Codice **CR1**

Scala **1/100** Formato **A1**

Disegno n. **P R . 0 4 . 0**

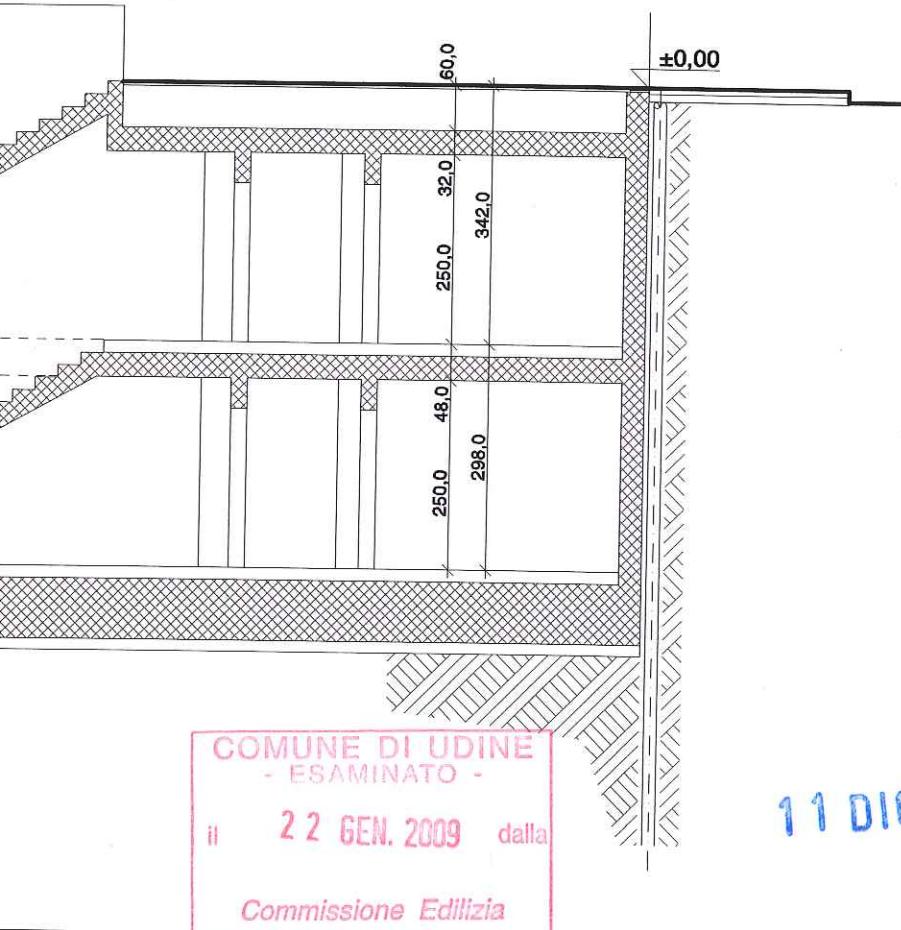


COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. *14120.308*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante

IL DIRIGENTE
Ing. Marco Disnani



COMUNE DI UDINE
SIDOC - 11 DIC. 2008
RICEVUTO

11 DIC. 2008

VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
De Barba Luciana

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B2

PROGETTO : SEZIONE G-G

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

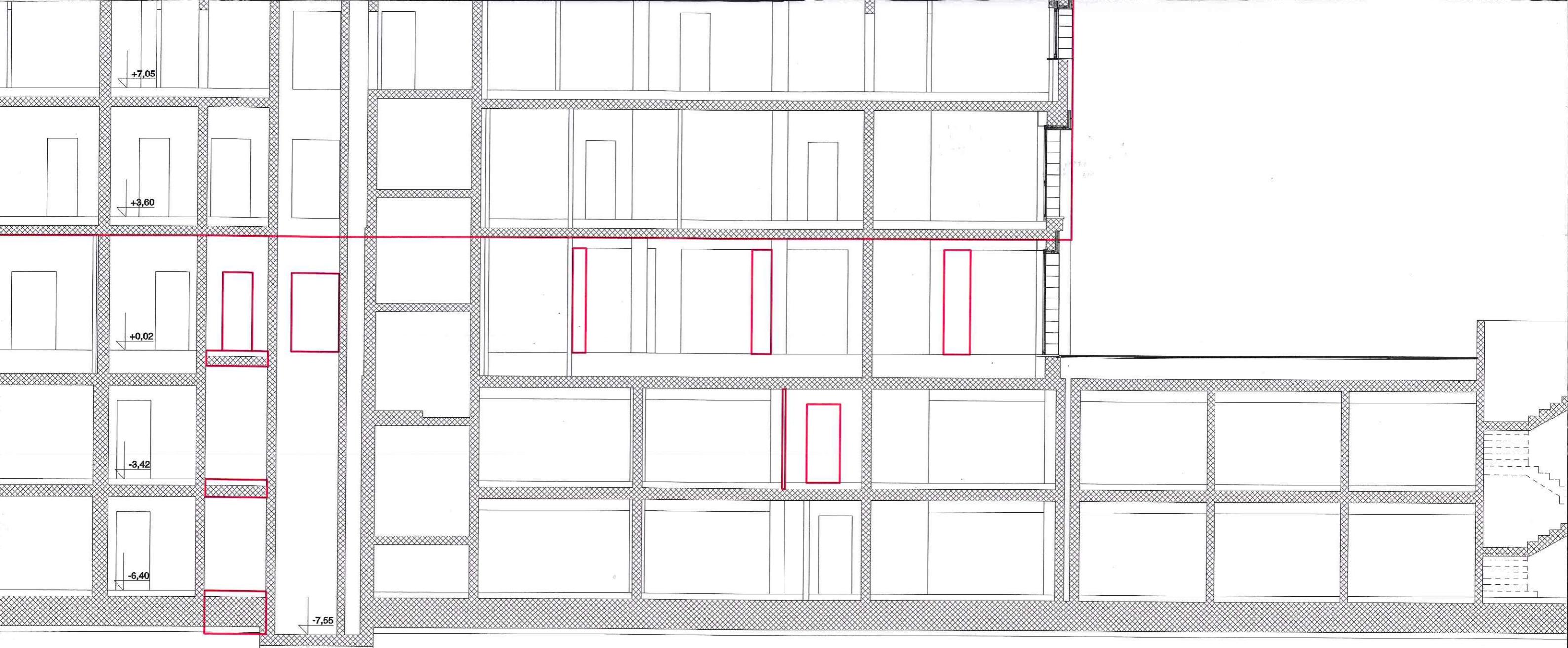
Daniele Picco
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
daniele picco
albo sez. A/a-numero 640
architetto

Tipo di documento	Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
			<input checked="" type="checkbox"/>	

Data	Codice
DICEMBRE 2008	CR1

Scala	Formato
1/100	A1

Disegno n.
P R . 1 8 . 0



TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì in Udine,
del mese di in Udine,
avanti il Giudice Delegato è personalmente comparso il Geom. Luca Vuerich al quale,
in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede
di asseverarlo mediante giuramento.

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente
proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".-*

Sulle sue generalità si qualifica:

- “Sono e mi chiamo Luca Vuerich, nato a Udine il 30.09.1971 e residente in
Comune di Tricesimo (UD) Via C. Caneva n. 56, con studio tecnico in Via Tricesimo
n. 103/a, di professione geometra”.

Dal che è verbale.-

L.C.S.

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

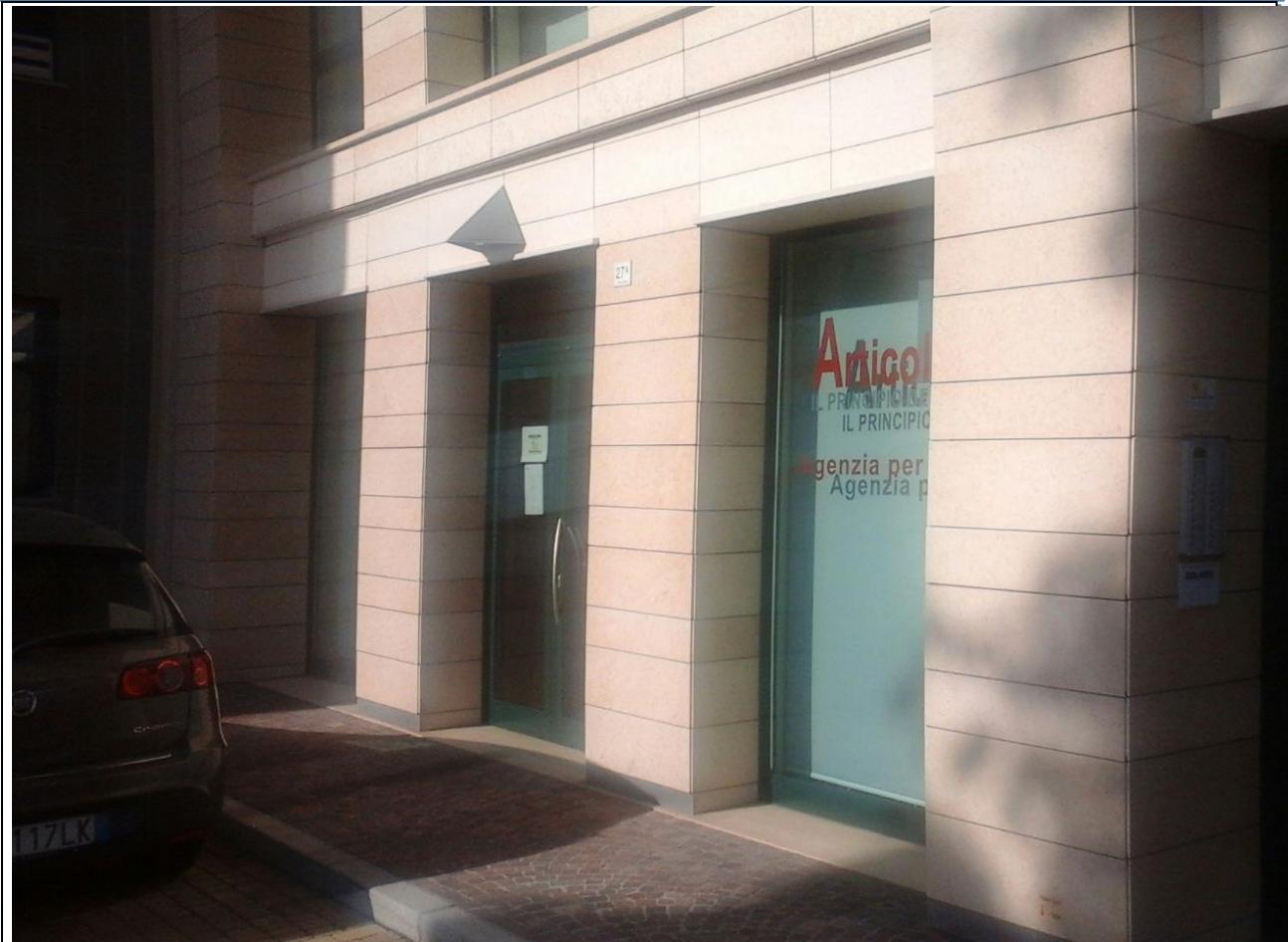
Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
17/07/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine
Fg. 32 map. 229 sub.220
Viale del Ledra n. 27/A
piano: S1-T

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

Tel. 0432.509738
cell. 349.8601007
cf. VRCLCU71P30L483Y
p. iva 01943790301

Sommario

1. Premessa	
1.1. Soggetto incaricato alla valutazione	3
1.2. Estremi e finalità dell’incarico	3
1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico	4
1.4. Descrizione generale.....	6
1.5. Identificazione catastale	8
1.6. Provenienze e concordanza con catasto	8
1.6.1 Provenienze	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	10
1.6.3 Stato locativo	11
1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	11
1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	12
2. Due diligence immobiliare(Audit documentale e conformità edilizia-urbanistica)	
2.1 Audit documentale	
2.1.1 La destinazione urbanistica.....	13
2.1.2 La commerciabilità.....	14
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	19
2.3 La regolarità catastale.....	22
3. Valutazione	
3.1 Valore di mercato	22
3.2 Basi diverse dal valore di mercato	25
3.3 Procedimento di stima.....	27
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	31
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	33
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.	33
3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds	34
4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation).....	36
5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)	
5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192	36
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	37

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Incarico al professionista: Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD)
Viale Tricesimo 103/A.

Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al n. 2.932 e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations".

1.2. Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n. 94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) facente parte di un complesso immobiliare residenziale/terziario denominato "Residenza Elena", costituito da tre corpi di fabbrica, con sette livelli massimi fuori terra e due livelli scantinati. Il complesso immobiliare è sito in Comune di Udine, con affacci su Via Marco Volpe e Viale del Ledra, zona centrale posta a Sud-Ovest dal centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 1 Km di strada. La posizione permette di arrivare con identica facilità nei negozi del centro, nei cinema, in superstrada, in stazione dei treni, al Teatro, in piscina, in autostrada, ai parcheggi pubblici "Moretti" e "Magrini" e si trovano a breve distanza il Tribunale e i diversi uffici comunali della città. Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso residenziale.

1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) capitolo 11 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subject) de quo.
- Sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente;
- Non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- Sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica,
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere

(della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

- ▣ Non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ▣ La verifica della situazione edilizia urbanistica è stata esperita limitatamente alla sola unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 19/11/2016;
- ▣ Non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la cessione delle unità immobiliari urbane de quo;
- ▣ Non è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni de quo con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse);
- ▣ Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 1 anno circa);
- ▣ Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da

- chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ▣ Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
 - ▣ Ai fini della fruizione del nomenclatore *stato di manutenzione* (STM) si fa espressamente riferimento alla condizione dello stato di conservazione dell'immobile esterno stante che non si è potuto accedere presso gli immobili assunti come comparabili;
 - ▣ Il saggio mensile medio è stato calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno anziché per 6 mesi, non avendo a disposizione la quotazione a un anno dell'andamento medio del mercato. Tuttavia ai fini valutativi si assume il medesimo valore nell'arco temporale di un anno, ipotizzando che anche nel secondo semestre non vi siano variazioni sostanziali (incrementi o decrementi). (all.1 – Prezzo marginale della data).

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

1.4. Descrizione generale

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un moderno complesso condominiale denominato "*Residenza Elena*" di recente costruzione, composto da tre corpi di fabbrica multipiano, con sette piani fuori terra e due piani interrati, ad uso residenziale/commerciale/direzionale, ubicato in Viale del Ledra. Il compendio

immobiliare di cui trattasi è di pregevole aspetto architettonico risultando essere, verosimilmente, edificato per mezzo di strutture portanti in c.a. e laterizio, con solai d'interpiano in latero-cemento e/o a piastre tipo Predalles in c.a., solai di copertura a falde inclinate a orditura lignea, estradossa in manto di lamiera coibentata, vani scale in c.a. con ascensore, facciate con intercapedine e rivestimento tipo "*pietra del Nilo*". Il piano abitativo dell'ufficio è il piano terra ed è ubicato presso la scala G, del corpo di fabbrica B3. Risulta distribuito come infra descritto e specificato:

L'immobile catastalmente e da mera ispezione visiva risulta costituito da un unico ambiente e da un wc con accesso dall'antibagno.

La pavimentazione interna è del tipo "galleggiante e ispezionabile", realizzata con pannelli di dimensioni 600 x 600 mm, composti da anima di trucioli di legno e resine termoindurenti dello spessore di 38 mm, rivestiti superiormente in materiale gres ceramico. Detta pavimentazione posa su una struttura di sostegno in acciaio galvanizzato, che consente l'ispezione del sottopavimento e un'assoluta libertà di gestione dei cavi elettrici di collegamento all'attrezzatura elettronica ed informatica mediante torrette razionalmente installate.

I serramenti esterni sono del tipo misto legno-alluminio, realizzati con profilati in alluminio estrusi esterni e struttura interna in massello di legno tinta laccato bianco. Le vetrature sono dotate di vetrocamera 4-12-4, antisfondamento. Tutti i serramenti sono dotati di sistema anta-ribalta.

L'impianto di climatizzazione dei locali (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo) è realizzato con un impianto ad aria primaria, che ha la funzione di garantire il ricambio dell'aria all'interno dei locali, abbinato ad un impianto a

ventilconvettori.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

Al piano primo interrato c'è una cantina.

1.5. Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto fabbricati, Comune di Udine:

▪ Foglio 32 mappale 229 sub. 220 z.c. 2 cat. A/10 cl. 3 cons. 3,5 vani Superficie catastale 101 mq r. c. €. 1.455,12 Viale del Ledra n. 27/A p. S1-T;

1.6. Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

a). Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Antonio FRATTASIO di Udine in data 29 aprile 1988 rep. 53.035/5.340 registrato a Udine il 9 maggio 1988 n. 648 ed ivi trascritto in data 6 maggio 1988 ai nn. 10540/8182, la società Legnami - Udine S.r.l. 11, con sede in Udine, viale Ledra n. 19 C.F. 01580510301, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine distinti al Catasto Edilizio Urbano al foglio 32 mappale 229 sub. 1 e mappale 858 (graffati) e al foglio 32 mappale 229 sub. 2 con terreno pertinenziale da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 229 Ente Urbano di are 35.50; **b).** atto di vendita immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 28 giugno 1991, rep. n. 89.422/19.615 registrato a Udine in data 18 luglio 1991 al n. 4.527 serie 1 Pubblici ed ivi trascritto in data 4 luglio 1991 ai nn. 14.570/10.788, la società "Impresa Vidoni S. p.a.", con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di

Udine e distinti al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mapp. 230, foglio 32 mapp. 853 sub. 1 e mapp. 855 (graffati) e foglio 32 mapp. 853 sub. 2, immobili corrispondenti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 230 di are 7.50; **c).** atto di vendite immobiliari autenticato nelle firme dal notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine in data 4 giugno 1992 al rep. n. 98.565, in data 11 giugno 1992 al rep. 98.677, in data 15 giugno 1992 al rep. n. 98.737 e al rep. n 98.738, in data 22 giugno 1992 al rep. n. 98.965, in data 10 agosto 1992 al rep. n. 100.304, in data 22 settembre 1992 al rep. n. 101.340, in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.437 e in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.438/22.035, registrato a Udine il 23 ottobre 1992 al n. 1.453 Serie 2 Privati ed ivi trascritto in data 5 novembre 1992 ai nn. 24.566/18.968 e ai nn. 24.568/18.970 la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 2063 di are 0.47, foglio 32 mappale 2065 di are 0.58 e foglio 34 mappale 1048 di are 0.25; **d).** atto di scissione a rogito notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine, di data 27 novembre 2000, rep. n. 147.806/31.024 registrato a Udine in data 7 dicembre 2000 al n. 8.675 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 6 giugno 2001 ai nn. 16.752/12.382, la società “Vidoni S.p.a.” diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e da individuarsi al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 (graffati), foglio 32 mappale 853 sub. 2, foglio 32 mappale 230, e degli immobili da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappali 2063 e 2065 e al foglio 32 mappale 1048; **e).** atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine, di data 4 marzo 2003, rep. n. 123.481/12.911 registrato a Udine in data 20 marzo 2003 al n. 2561 Serie I Pubblici ed ivi trascritto in data 19 marzo 2003 ai nn.

8.692/6.253, la società “Legnami - Udine S.r.l.”, quale proprietaria degli immobili di cui sopra, veniva fusa per incorporazione nella società “Vidoni S.p.a.”.

1.6.2 Concordanza con catasto

a). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 32 mappale 230 di are 7.50, a seguito di tipo mappale n. 293034.1/2004 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 4 novembre 2004 al protocollo n. UD0293034 veniva soppresso ed unito al foglio 32 mappale 229 di are 35.00 che quindi diveniva di complessive are 42.50; **b).** le particelle di cui al Catasto Edilizio urbano del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 sub.1 e 858 (graffati), e foglio 32 mappale 229 sub. 2 nonché la particella di cui al foglio 32 mappale 230, a seguito di denuncia di demolizione totale n. 10117.1/2004 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 3 dicembre 2004 al protocollo n. UD0324989 venivano soppresse originando il foglio 32 mappale 229 area urbana di metri quadrati catastale 4.250,00; **c).** con variazione d’ufficio n. 223.635 di data 19 maggio 2008, protocollo n. UD0234624 la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 34 mappale 1048 veniva sostituita dal foglio 32 mappale 2353 di are 0.25; **d).** a seguito di tipo frazionamento e mappale n. 313046.1/2008 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 24 luglio 2008 al protocollo n. UD0313046: * la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 di are 42.50, veniva frazionata originando le particelle di cui al foglio 32 mappale 229 ente urbano di are 39.81, mappale 2355 ente urbano di are 0.50, mappale 2356 ente urbano di are 1.39 e mappale 2357 ente urbano di are 0.80; * le particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Udine di cui al foglio 32 mappali 2063, 2065 e 2353 venivano soppresse ed unite al foglio 32 mappale 229 che diveniva di complessive are 41.11; **e).** a seguito di denuncia di variazione nello stato dell’urbano n.

40684.1/2008 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 12 agosto 2008 al protocollo n. UD0335028, le particelle di cui al foglio 32 mappale 229, foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 e foglio 32 mappale 853 sub. 2 venivano soppresse e si veniva a costituire il complesso immobiliare costituito da n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all’interno del complesso edilizio denominato “Residenza Elena”.

1.6.3 Stato locativo

L’immobile in oggetto risulta alla data del sopralluogo, locato alla società La Articolo 1 S.r.l., con sede Milano, Via Generale Gustavo Fara n. 20, P.IVA 10727980152, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n.1400814, in persona del Legale Rappresentante Dott. Giuseppe Campelli nato a Palermo il 08/04/1940; C.F. CMPGPP40D08G273A, domiciliato per l’incarico presso la sede legale della Società. La durata della locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dal 15/05/2014 fino al 14/05/2020.

1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dall’esame della documentazione fornita dalla fallita, e dai documenti reperiti a seguito di ulteriori ricerche espletate dallo scrivente presso i pubblici uffici, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente elaborato peritale, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle N.T. d’A. (norme tecniche d’attuazione) del vigente P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale);
2. statuto condominiale vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni

legislative vigenti;

4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 9 luglio 1996 ai nn. 13.463/9.918 RGP a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 28 giugno 1996 rep. 91.819 e suo atto unilaterale di adesione e ratifica d.d. 13 luglio 2001 rep. 130.504 trascritto a Udine in data 24 luglio 2001 ai nn. 21.521/15.868 RGP;

5. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 24 novembre 2007 ai nn. 38.090/23.845 a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 15 novembre 2007 rep. 168.521/12.312;

6. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 30 dicembre 2008 ai nn. 37.967/25.309 RGP a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 24 dicembre 2008 rep. 170.674/13.319;

7. verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30 aprile 2013 n. 176 avente ad oggetto la convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure

eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, è emerso che la sostanza immobiliare pignorata risulta essere gravata dalle seguenti formalità:

(aggiornamenti sino alla data del 06.04.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 7.188 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00(novemilioni virgola zero), a favore della “BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI”, con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 718 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero), a favore della “CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. in forma abbreviata CARI FVG S.P.A.”, con sede a Gorizia, di pari grado con l'ipoteca precedente;
- ad oggi non è stata ancora trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento n. 94/2016 d.d. 28/10/2016 che, se trascritta, dovrà essere debitamente cancellata per la sezione afferente l'unità immobiliare urbana (u.i.u.) de quo.

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, secondo comma, e s.m.i., L.F.

Fatte salve comunque le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del proprio notaio di fiducia.

2. Due diligence immobiliare (Audit documentale, conformità edilizia-urbanistica, strutturale, impiantistica e catastale)

2.1 Audit documentale

2.1.1 La destinazione urbanistica

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in data 22/12/2016 prot. CDU/371/2016, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 32 map. 229 ricade in zona “Ambito del centro città Zona Bx con piano attuativo adottato, approvato con destinazione d'uso a zona residenziale mista “RM”, porzione a Sud Est, esterna all'ambito del centro città, in zona residenziale “B” Sottozona B1 residenziale intensiva”. Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.1.2 La commerciabilità

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificazione di commerciabilità, ex artt. 40 e 41 legge 28/02/1985 n. 47 in data 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016, a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/05/1997 è stata rilasciata ai Sigg. Giorgio SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO di Udine, Vittorio SARTOGO di Roma, Giovanna SARTOGO di Roma e IMPRESA VIDONI S.p.a. di Tavagnacco (UD), la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/233.2.1995 - per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063-2065-227-228-229-230-465 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 19/06/2008 è stata rilasciata al Sig. Mauro BERTONI, legale rappresentante IMMOBILIARE BBR s.r.l. e procuratore dei Sigg. Giorgio SARTOGO, Vittorio SARTOGO, Giovanna SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO, di Reana del Roiale (UD), alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA di Tavagnacco (UD), alla DE CANDIDO COSTRUZIONI srl e al Sig. Bruno DE CANDIDO

di Rivignano I(UD) la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/68.3.2006 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 465-227-228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;

- in data 23/02/2009 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA, alla DE CANDIDO COSTRUZIONI S.r.l., al Sig. Bruno DE CANDIDO e alla DE CANDIDO COSTRUZIONI s.r.l. quale procuratore del Sig. Giorgio SARTOGO la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/85.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 227- 228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 26/08/2003 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/107.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/150.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/05/2005 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/148.3.2004 - per l'esecuzione dei lavori di

variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

- in data 08/09/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/94.3.2005 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 04/08/2008 è stata presentata denuncia di Inizio Attività Edilizia per variante - pratica edilizia codice n. DVA/188.3.2008 - dalla Sig.ra Luciana DE BARBA per conto della VIDONI spa per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-RcB2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra-Via Marco Volpe, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 229-2063-2065, Foglio 34 mappale N.C.T. 1048, al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229-2063- 2065 e Foglio 34 mappale N.C.E.U. 1048;
- in data 09/03/2009 è stata rilasciata alla VIDONI spa la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/120.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 2355, 2356, 2357 e mappale 229 sub da 4 a 194;
- sono stati dichiarati abitabili in data 06/05/2009 l'edificio R e le porzioni del

fabbricato B2 siti in Via Marco VOLPE nn. 10-10C, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 9-10-41-42-45-197-198, costituite: - per il fabbricato R da n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 41 e 42), scale condominiali (sub 9); - per il fabbricato B2 da n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 45 e 198), scale condominiali (sub 10 e 197); - accessori: cantine;

- in data 04/01/2010 è stato dichiarato parzialmente abitabile l'edificio posto all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE n. 10, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 50, costituito da n. 1 unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale;
- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 30/03/2010 per le porzioni di fabbricati (B1-B2-B3) poste in Viale della Ledra nn. 13/27A e Via Marco VOLPE nn. 10/10F censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16- 17-18-19-21-22-24-28-31-32-37-38-49-51-52-55-59-60-62-63-65-66-67-68-69-194-195-196-199-200-203, costituite da: n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 24 unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale (sub 24-28-31-32-37-38- 49-51-52-55-62-63-65-66-67-68-69-199-200-203), direzionale (sub 21-22-59- 60), accessori: cantine, parti comuni (sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18- 19-194-195-196);
- in data 31/05/2010 sono stati dichiarati parzialmente abitabili i fabbricati B1-B2- B3 posti all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub 20-23-25-26-27-29-30-33-34-35-36-39-40-43-46-48- 57-58-61-64-70-72-166-167-202-204; sub dal 73 al 165, sub dal 168 al 183, sub dal 184 al 193) e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2), costituite da n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 144 unità immobiliari aventi destinazione d'uso: residenziale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 23-25-26-29-30-33-34-35-6-39-40-46-48-61-64-70); commerciale (Foglio

32 mappale N.C.E.U 229 sub 20-27-43-57-58-72); pertinenze: autorimesse (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub dal 73 al 165); posti auto coperti (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 166-167); posti auto scoperti Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 168 al 183); accessori: cantine Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 184 al 193 e sub 202-204), e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2;

- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14/09/2010 per le unità immobiliari site in Via Marco VOLPE n. 10 e in Viale del Ledra n. 19, censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 56-201, aventi destinazione d'uso residenziale, accessori: sottotetti e cantine;
- in data 14/07/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. -Luciana DE BARBA l'autorizzazione edilizia - pratica edilizia codice n. AE/234.3.2003 - per l'esecuzione di lavori di sistemazione del canale principale Ledra nel tratto prospiciente il complesso residenziale "Elena" sul terreno sito in Viale Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 26/06/2015 è stata presentata comunicazione - pratica edilizia codice n. DE/347.3.2015 - da VIDONI S.p.a.- Marco VIDONI di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale e sostituzione di serramento esterno sull'immobile sito in Via Marco VOLPE e Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U. 229 sub 20-27-57-43-72;
- per l'immobile sopra indicato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- per l'immobile sopra indicato non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni,

- da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Si fa presente inoltre che con Prot. N. PG/E 0159102/2016 d.d. 30/06/2017 il comune di Udine ha inviato allo scrivente, per mezzo pec, rettifica certificazione di commerziabilità n. 0003137/2017 PG/U rilasciata in data 10/01/20017. Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata, avendo riesaminato gli atti esistenti presso l'ufficio e verificato che nella succitata certificazione, per un errore materiale, non è stata riportata l'esistenza di un atto convenzionale; rettifica l'ultimo paragrafo della certificazione rilasciata in data 10/01/2017, sostituendo il testo:

- che da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Con il seguente testo, che deve intendersi parte integrante e contestuale:

- che da quanto agli atti riferibili alle pratiche edilizie sopraindicate risultano esistere vincoli e oneri gravanti sull'immobile sopraindicato, come definiti nella convenzione urbanistica rep. 91819, racc. 3767 del 28.06.1996, ed atti aggiuntivi rep. 168521, racc. 12314 del 15.11.2007, e rep. 170674, racc. 13319 del 24.12.2008, del notaio Marcello MAURO di Udine, stipulata tra il Comune di Udine e la Ditta Vidoni S.p.a. per l'attuazione del comparto CR1 di viale Ledra.

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica

- ➡ Foglio 32 mappale n. 229 sub. 220 cat. A/10

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione,

verosimilmente, si rileva:

- variazione dell'altezza della cantina afferente all'unità immobiliare urbana p. S1 (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,70 rilevata).

Per quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a).** per il computo dei volumi autorizzati il pubblico ufficio preposto a tutt'oggi **dovrebbe fruire** del computo dell'involucro (vuoto per pieno) così come dai conteggi in atti del Comune per la concessione edilizia rilasciata e successive varianti. Ne consegue, pertanto, che la variazione dell'altezza degli interpiani non dovrebbe variare di fatto il computo degli indici edilizio-urbanistici (superficie coperta e cubatura) di quanto già autorizzato dal Comune; se non sono state eseguite variazione del costruito rispetto le quote di campagna e le altezze dei corpi di fabbrica del compendio immobiliare de quo. A tal uopo lo scrivente vuole precisare ed evidenziare che NON è stato incaricato di verificare la rispondenza di quanto autorizzato con quanto in essere, ad oggi, attinente l'intero compendio edilizio realizzato ma di appurare meramente la rispondenza delle sole unità immobiliari urbane, oggetto del presente elaborato peritale, a quanto autorizzato dai pubblici uffici preposti. Ne consegue che allo stato attuale NON ci si può pronunciare oltremodo nel merito stante la limitazione dell'incarico ricevuto; **b).** per le difformità ut supra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **possa trovare applicazione** la L.R. 19/2009, il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e .s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate infra

riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998) e di intavolazione (R.D. 429/1929). Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al competente ufficio del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito; **c).** con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009); **d).** sia opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, **valutare la presentazione di debita istanza** ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamata (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente *“Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio”* redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Allo stato attuale lo scrivente, pertanto, fa presente che NON è in grado di quantificare dettagliatamente i relativi costi per le sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali saranno determinati unitamente all'amministrazione comunale al

momento della presentazione di afferente domanda debitamente istruita (oneri professionali esclusi).

Nella valutazione a seguire si è tenuto in debita considerazione tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

2.3 La regolarità catastale

Planimetrie catastali risultano NON conformi per quanto riguarda la difformità delle altezze al piano interrato (vedasi nel merito quanto già descritto e specificato nella sezione La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica).

3. Valutazione

3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"*L'ammontare stimato ...*" si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per

l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul

mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i.,

in cui si afferma che “per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell’immobile”, sia alla circolare della Banca d’Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: “per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente.”

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di *“vendita forzata”*. L’obiettivo così come definito dall’IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal *valore di mercato* e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. **È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i**

fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra “*valore di mercato*” e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull’applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di *valore di mercato* si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altri basi di valutazione richiedono l’applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un’interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l’uso di espressioni come “*valore di mercato*” del compendio immobiliare oggetto di stima. L’IVS 2 definisce il valore di “*vendita forzata*” analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quarta edizione, cap. 4 p. 2.12, in quanto assimilabile. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato *marketing*. Infatti secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti: -il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; -per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di *valore di mercato*; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una

relazione casuale con il *valore di mercato*, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una *base di valutazione* né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il *valore di "vendita forzata"* richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

3.3 Procedimento di stima

Per la valutazione del bene immobile di proprietà della fallita, si è adottato il criterio MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (R.I.C.S.). In termini generali il *Market Comparasion Approach* e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondono i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro

caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del *valore di mercato* ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

- Analisi del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.
- Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

- Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.
- Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*). In essa sono riportate le caratteristiche del *Subject* e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.
- Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione

della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

- Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.
- Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, l'esposizione dell'ufficio e il comfort

luminoso, la distribuzione e posizione delle finestre, la presenza di parcheggio nelle vicinanze e la visibilità dell'ufficio rispetto la pubblica via). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del *Subject*.

⊕ Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach e Sistema di Stima*).

3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili."(Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI -Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla

particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale Vendibile).

Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche

convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).

Ai fini della determinazione del “*valore di mercato dell’immobile*” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della *SCV* del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d’ispezione telematica del portale dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1*

Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione), fogli 30-32-34 periodo d'ispezione dal 01.02.2016 al 20.06.2017, foglio 38 periodo d'ispezione dal 01.06.2016 al 20.06.2017, sono stati rinvenuti i seguenti atti di compravendita impiegati al fine della valutazione.

3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds

Comparabile A

Trascrizione nn. 25.222/17.805 RGP d.d. 18/10/2016 rep. 110.422 racc. 40.050 d.d. 28/09/2016 notaio I. MARESCHI

Comparabile B

Trascrizione nn. 12.330/ 12.330/8.561 RGP d.d. 25/05/2017 rep. 15.758 racc. 10.125 d.d. 08/05/2017 notaio Pietro RUAN

Comparabile C

Trascrizione nn. 8.807/6.098 RGP d.d. 13/04/2017 rep. 90.076 racc. 39.945 d.d. 10/04/2017 notaio Bruno PANELLA

Comparabile D

Trascrizione nn. 32.538/23.249 RGP d.d. 27/12/2016 rep. 73.236 racc. 26.472 d.d. 07/12/2016 notaio G. SPANÒ

Comparabile E

Trascrizione nn. 30.745/21.932 RGP d.d. 12/12/2016 rep. 72.262 racc. 18.974 d.d. 24/11/2016 notaio A. GRIMALDI

Comparabile F

Trascrizione nn. 31.840/22.784 RGP d.d. 20/12/2016 rep. 47.331 racc. 25.630 d.d. 23/11/2016 notaio Pierluigi COMELLI

4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

Nella tabella di valutazione, in linea di principio, i prezzi o i canoni corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi o dei canoni, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali, i prezzi o i canoni corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi o nei canoni corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo o il canone corretto massimo $V.max$ e il prezzo o il canone corretto minimo $V.min$ ed esprime la divergenza massima dei prezzi o dei canoni corretti nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V.max - V.min}{V.min} \times 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ (Simonotti M., Manuale delle stime immobiliari, 2005) a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto. L'eventuale presenza di prezzi o di canoni corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione degli immobili di confronto e alla veridicità dei dati e subordinatamente alla scelta delle caratteristiche. Il campo di variazione dei prezzi o dei canoni corretti rappresenta di per sé la stima a intervallo dell'immobile da valutare. Nulla osta che si possa scegliere un prezzo o un canone corretto in base a considerazioni legate allo svolgimento della stima, oppure escludere un prezzo o un canone corretto in base al risultato del test di divergenza. Si possono inoltre associare semplificate funzioni di probabilità soggettiva ai diversi prezzi corretti in base alle informazioni esterne di cui si dispone e calcolare il valore atteso. In ogni caso occorre indicare il criterio

seguito nella sintesi estimativa. Va osservato che il risultato di stima può essere verificato con i risultati ottenuti con differenti set di dati rilevati nello stesso segmento di mercato, oppure con i risultati ottenuti con lo stesso set di dati e con l'aggiunta di uno o più nuovi dati. Ciò, a parere dello scrivente, è perfettamente coerente con la statistica estimativa la quale insegna che sono generalmente accettabili valori comprensivi entro un intervallo sino a tre volte la deviazione standard, per cui si considerano sempre accettabili valori che si discostino dalla media sino al 10% e sono ritenuti comunque accettabili valori che si discostano dal valore medio sino al 16% (Ribaudo F., Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima, 1967). Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudo, Brioli e altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la sopracritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa discostarsi di $\pm 10\% \div 15\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addviene ai seguenti valori:

Valore di Mercato dell'Immobile stimato	€	148.818,68
Riporto deprezzamento del 5%	-€	7.440,93
Riporto deprezzamento a corpo	-€	8.000,00
Valore di Mercato arrotondato	€	141.000,00
Deprezzamento di vendita forzata -25%	-€	35.250,00
Valore di vendita forzata	€	105.750,00

5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)

5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 19/03/2014

allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 20,9 kWh/m³anno e classe energetica C.

Al fine dell'obbligo d'allegazione del documento attestante la prestazione energetica degli edifici agli atti di trasferimento immobiliare, a pena di nullità, si richiama in toto e si rimanda, nel merito, allo Studio n. 263-2014/C afferente *"Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"*, alla luce delle recenti modifiche al D. Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014, approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014).

5.2 Certificato di prevenzione incendi

In data 10/01/2017 con prot. 429 d'ingresso al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 2.641, è stata depositata Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ex art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151) a firma del legale rappresentante del complesso immobiliare (amministratore condominiale pro tempore). L'Ufficio di Prevenzione Incendi ha rilasciato copia con timbro attestante l'acquisizione di rinnovo periodico di conformità antincendio ai sensi e per gli effetti ex art. 5 D.P.R. 01/08/2011 n. 151 con rinnovo successivo a farsi entro il 18/10/2021.

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Giovanni TURAZZA, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 39 (trentanove) pagine con n. 11 (undici) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni,

distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

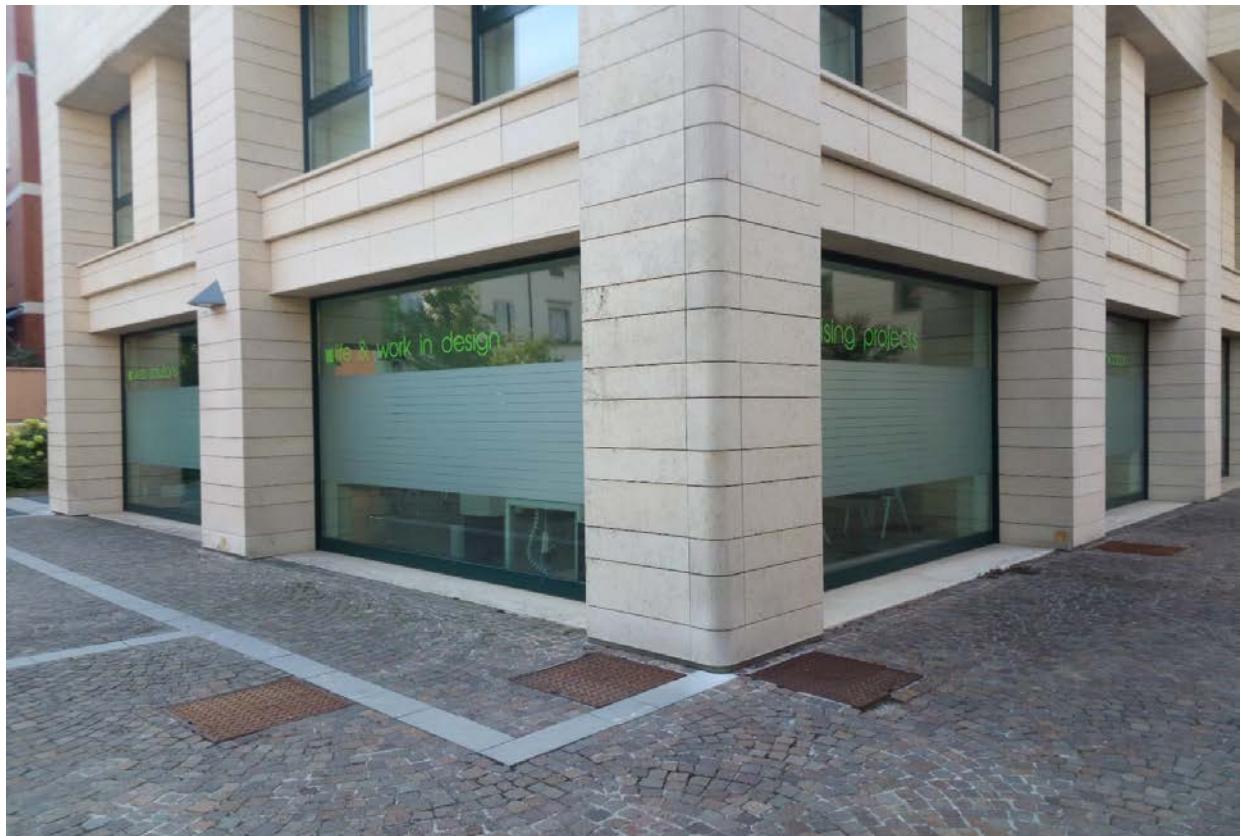
- all.1) rapporto di valutazione del valore di mercato;
- all.2) compendio delle valutazioni esperite;
- all.3) rapporto di valutazione del valore normale;
- all.4) documentazione catastale;
- all.5) copia attestato di certificazione energetica;
- all.6) Certificato di commerciabilità ex artt.40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 0159102/2016 d.d. 10/01/2017 e rettifica d.d. 30/06/2017;
- all.7) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/371/2016 d.d. 22/12/2016;
- all.8) copia del verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30/04/2013 n. 176 d'ord. afferente convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte);
- all.9) missiva d.d. 19/01/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificato di prevenzione incendi (cpi) e sua attestazione di rinnovo periodico;
- all.10) copia variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano scantinato -1 e piano terra, sezioni I-I);

all.11) copia contratto di locazione ad uso commerciale e sua registrazione.

Udine lì, 17 luglio 2017

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

SUBJECT			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Ufficio PT	97,44	100%	97,44
Cantina P -S1	19,83	50%	9,92
Totale	117,27		107,36



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0074113 del 17/04/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 27/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 220

Compilata da:
Pontarini GianpietroIscritto all'albo:
Periti Edili

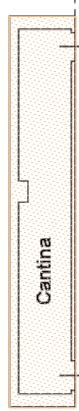
Prov. Udine

N. 01642

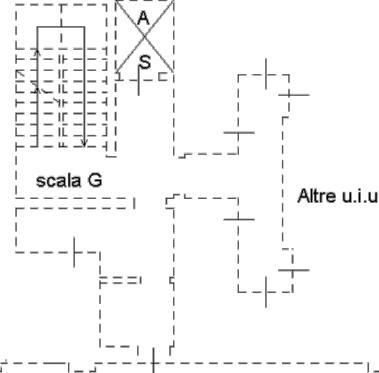
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano scantinato primo h 2.50m

Mn. 227



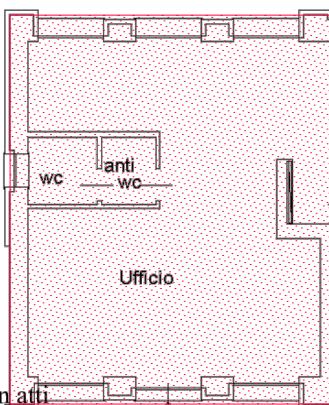
Utilità comune



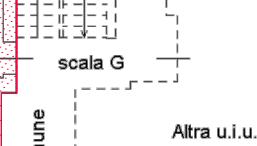
Piano terra h 3.08m

Utilità comune

Mn. 227



Utilità comune



Utilità comune

Ultima planimetria in affi



STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 2]

Compendio delle valutazioni esperite

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Compendio delle valutazioni esperite

Valore di Mercato dell'Immobile sub. 220	€	148.818,68			
- Deprezzamento del 5% sul valore dell'immobile sub. 220 per eventuali pratiche di sanatoria edilizia afferenti la mera u.i.u. oggetto di valutazione	-€	7.440,93			
Valore di mercato stimato per l'Immobile sub. 220	€	141.377,75	€ 1.316,92	€/mq	
Valore di Mercato arrotondato Immobile sub. 220	€	141.000,00	€ 1.313,40	€/mq	

Deprezzamento di vendita forzata: -25% sul valore di mercato arrotondato del sub. 220	-€	35.250,00			
Valore di vendita forzata Immobile sub. 220	€	105.750,00	€ 985,05	€/mq	

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 4]

Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2016

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
	Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 229 Sub.: 220

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	220	2		A/10	3	3,5 vani	Totale: 101 m²	Euro 1.455,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE DEL LEDRA n. 27/A piano: S1-T;
Notifica	effettuata con prot. n. UD0070861/2015 del 21/04/15
Partita	-
Anotazioni	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	220	2		A/10	3	3,5 vani		Euro 1.455,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2015 protocollo n. UD0068156 in atti dal 15/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21111.1/2015)

Indirizzo	VIALE DEL LEDRA n. 27/A piano: S1-T;
Notifica	effettuata con prot. n. UD0070861/2015 del 21/04/15
Partita	-

Anotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2014

Situazione degli intestati dal 17/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/04/2014 protocollo n. UD0074113 in atti dal 17/04/2014 Registrazione: NEGOZIO-UFFICIO (n. 22287.1/2014)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/08/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2008

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2016

Situazione degli intestati dal 12/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 17/04/2014
DATI DERIVANTI DA	del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 32 partecilla 853 subalterno 1
- foglio 32 partecilla 855 subalterno
- foglio 32 partecilla 853 subalterno 2
- foglio 32 partecilla 229 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0074113 del 17/04/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 27/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 220

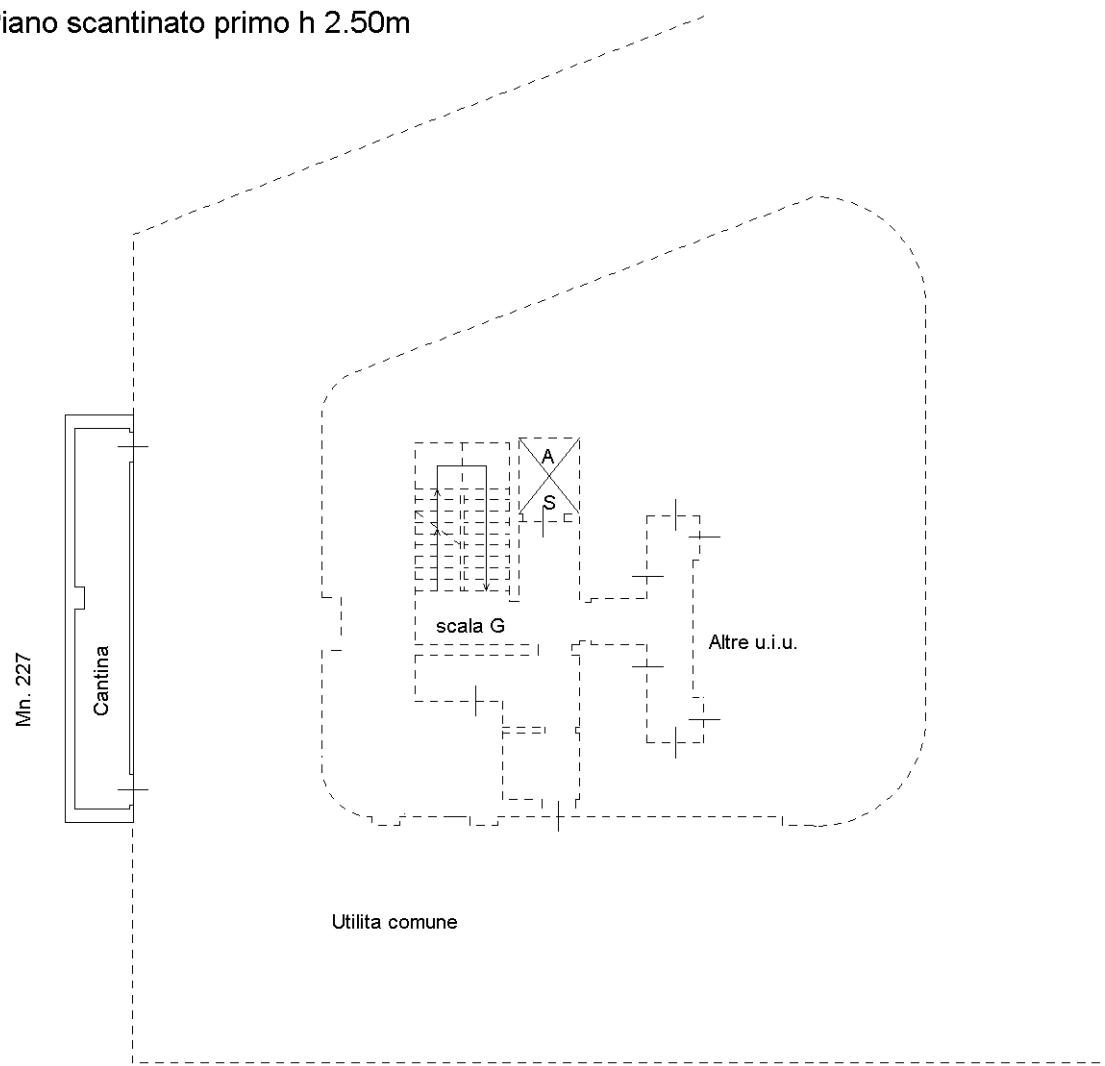
Compilata da:
Pontarini GianpietroIscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Udine

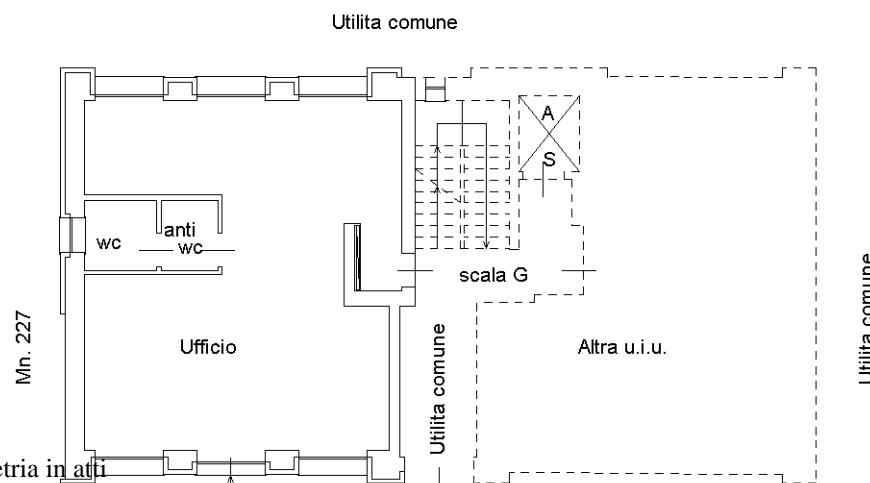
N. 01642

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano scantinato primo h 2.50m



Piano terra h 3.08m



Ultima planimetria in affi

Data: 15/02/2017 - n. T57747 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 10]

Copia variante n. 2 alla concessione
edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano
scantinato -1 e piano terra, sezioni I-I)

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. VA1120.308

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante

IL DIRETTORE
Ing. Marco Dianan

COMUNE DI UDINE
SIDOC - I° 2. Archivio e Protocollo

11 DIC. 2008

RICEVUTO



11 DIC. 2008

[Signature]
VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
D. Barba Luciana

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

VIDONI



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B1-R-B2-B3

PROGETTO : PIANTA PIANO SCANTINATO -1 (-3,42)

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecello, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

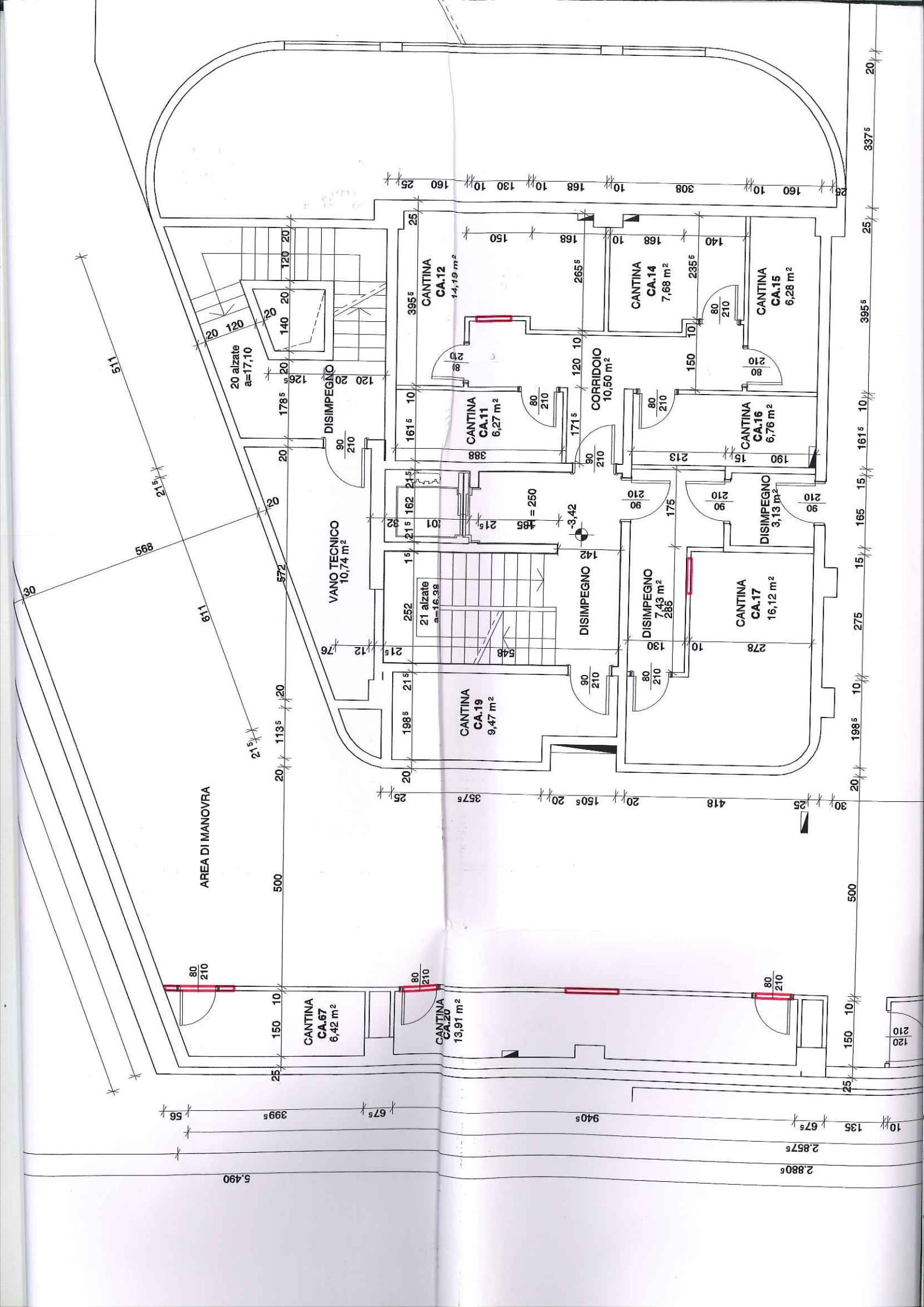
[Signature]
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
daniele picco
albo sez. A/a-numero 640
architetto

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		<input checked="" type="checkbox"/>	

Data DICEMBRE 2008 Codice CR1

Scala 1/100 Formato A1+++

Disegno n. P R . 0 3 . 0



COMUNE DI UDINE
SIDUC - L. 1, Archiello e Pizzacollo
11 DIC. 2008
RICEVUTO



11 DIC. 2008

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. VA/100. 308

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante
IL DINGENTE
Ing. Marco Dianan

VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
De Dassa Luciana

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

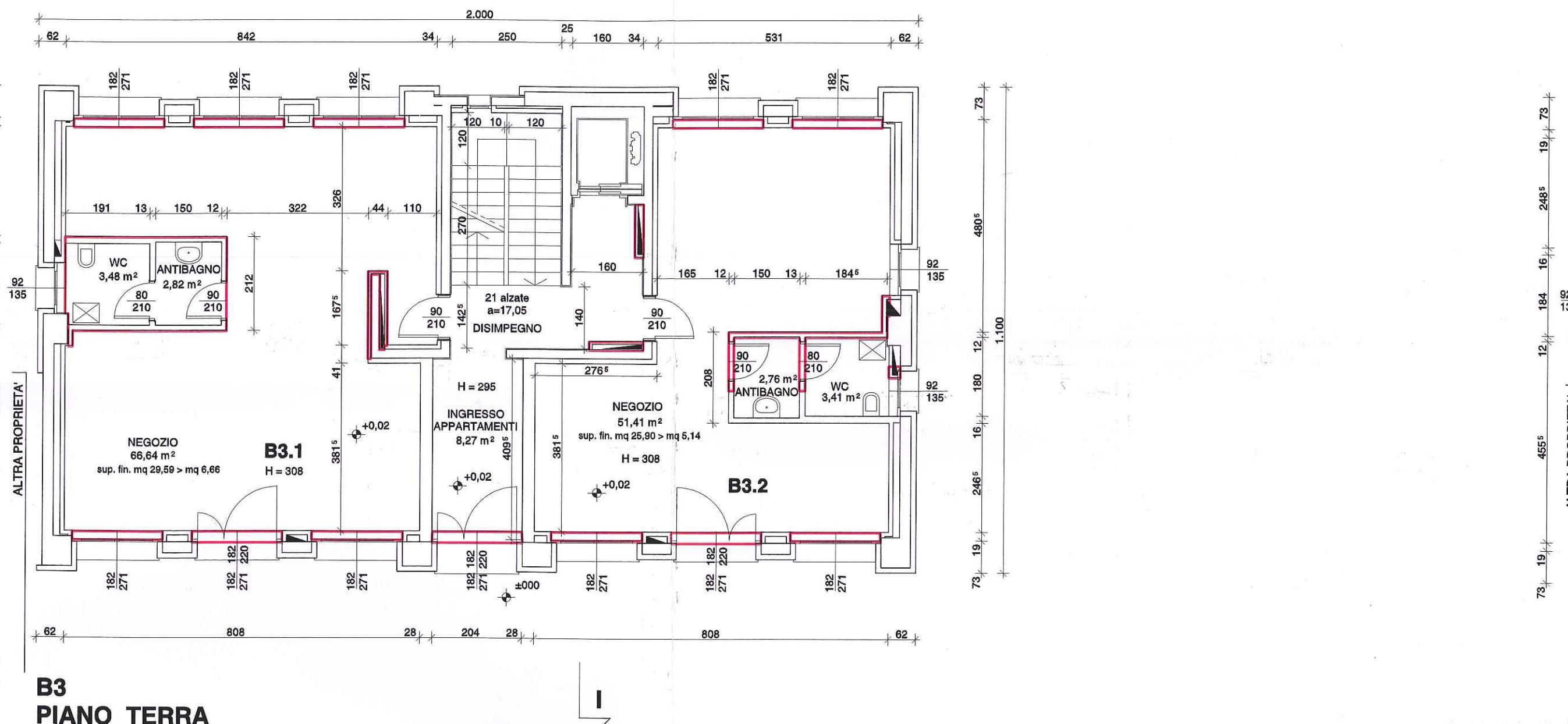
B3

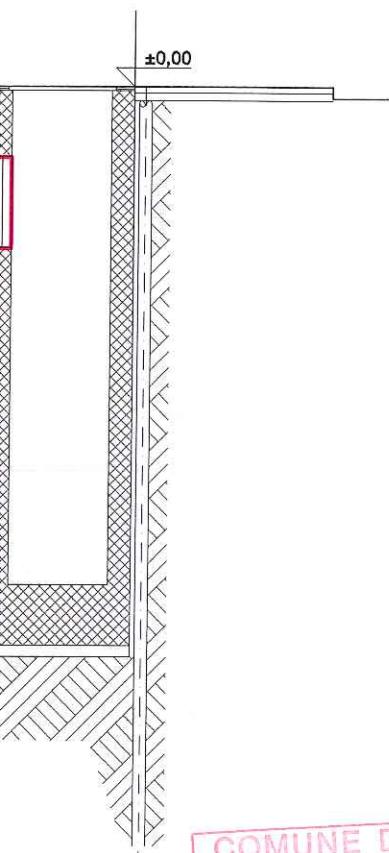
PROGETTO : PIANTE

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

Daniele Picco appc udine ordine degli architetti e conservatori della provincia di udine			
daniele picco albo sez. A/a-numero 640 architetto			
Tipo di documento	Rilievo	Preliminare	Definitivo
			Esecutivo
Data			Codice
DICEMBRE 2008			CR1
Scala		Formato	
1/100		A0++	
Disegno n.			
P R . 2 2 . 0			





COMUNE DI UDINE
SIDOC - U.O. Archivio e Protocollo
11 DIC. 2008
RICEVUTO



11 DIC. 2008

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. 14120.3.08

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante
IL DIRIGENTE
Ing. Marco Disan

VIDONI S.p.A.
Administrator Unies
Via Basso, Udine

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B3

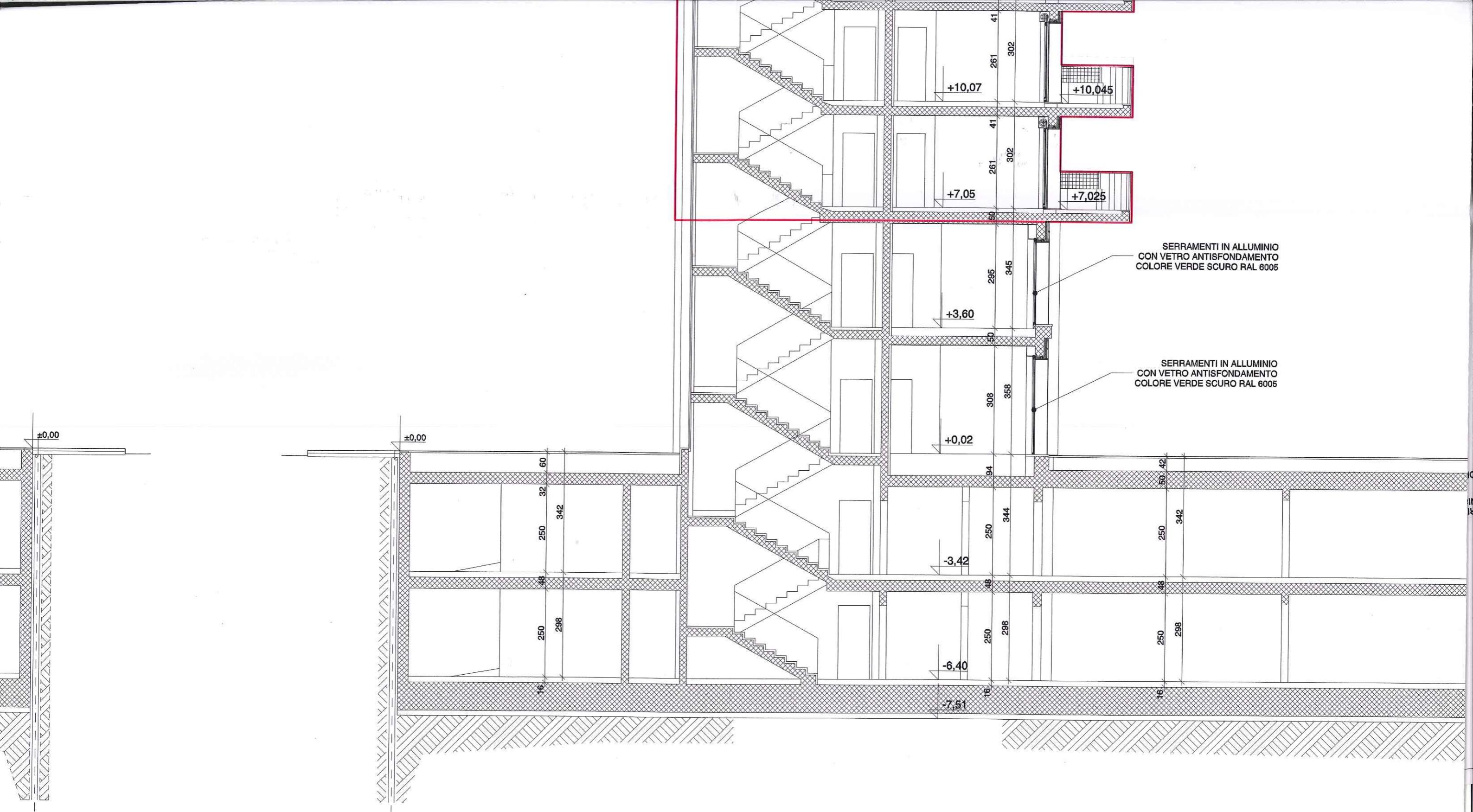
PROGETTO : SEZIONE HH-PROSPETTO SUD

SEZIONE II

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		<input checked="" type="checkbox"/>	
Data		Codice	
DICEMBRE 2008		CR1	
Scala		Formato	
1/100		A1+	
Disegno n.			
P R . 2 3 . 0			



SEZIONE I-I

TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì in Udine,
del mese di in Udine,
avanti il Giudice Delegato è personalmente comparso il Geom. Luca Vuerich al quale,
in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede
di asseverarlo mediante giuramento.

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente
proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".-*

Sulle sue generalità si qualifica:

- “Sono e mi chiamo Luca Vuerich, nato a Udine il 30.09.1971 e residente in
Comune di Tricesimo (UD) Via C. Caneva n. 56, con studio tecnico in Via Tricesimo
n. 103/a, di professione geometra”.

Dal che è verbale.-

L.C.S.

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:
17/07/2017

Fallimento n. 80/2016
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine
Fg. 32 map. 229 sub.72
Viale del Ledra n. 25/A
piano: S1-T

Geometra Luca Vuerich



Via Tricesimo, 103/a
33100 Udine

Tel. 0432.509738
cell. 349.8601007
cf. VRCLCU71P30L483Y
p. iva 01943790301

Sommario

1. Premessa	
1.1. Soggetto incaricato alla valutazione	3
1.2. Estremi e finalità dell’incarico	3
1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico	4
1.4. Descrizione generale.....	6
1.5. Identificazione catastale	8
1.6. Provenienze e concordanza con catasto	8
1.6.1 Provenienze	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	10
1.6.3 Stato locativo	11
1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	11
1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	12
2. Due diligence immobiliare(Audit documentale e conformità edilizia-urbanistica)	
2.1 Audit documentale	
2.1.1 La destinazione urbanistica.....	13
2.1.2 La commerciabilità.....	14
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	19
2.3 La regolarità catastale.....	22
3. Valutazione	
3.1 Valore di mercato	22
3.2 Basi diverse dal valore di mercato	25
3.3 Procedimento di stima.....	27
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	32
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	34
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.	34
3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds	35
4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation).....	36
5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)	
5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192	38
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	38

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

Incarico al professionista: Geom. Luca Vuerich, con studio tecnico in Udine (UD)
Viale Tricesimo 103/A.

Iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al n. 2.932 e a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine, in possesso della qualifica di "Geometra Valutatore Esperto" del Led (Laboratorio Regionale di Economia della Distribuzione), socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni di Torino "E-Valuations".

1.2. Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n. 94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) facente parte di un complesso immobiliare residenziale/terziario denominato "Residenza Elena", costituito da tre corpi di fabbrica, con sette livelli massimi fuori terra e due livelli scantinati. Il complesso immobiliare è sito in Comune di Udine, con affacci su Via Marco Volpe e Viale del Ledra, zona centrale posta a Sud-Ovest dal centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 1 Km di strada. La posizione permette di arrivare con identica facilità nei negozi del centro, nei cinema, in superstrada, in stazione dei treni, al Teatro, in piscina, in autostrada, ai parcheggi pubblici "Moretti" e "Magrini" e si trovano a breve distanza il Tribunale e i diversi uffici comunali della città. Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso residenziale.

1.3. Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) capitolo 11 al punto 4.16.10 il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subject) de quo.
- Sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente;
- Non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- Sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica,
- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere

(della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);

- ▣ Non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito;
- ▣ La verifica della situazione edilizia urbanistica è stata esperita limitatamente alla sola unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 19/11/2016;
- ▣ Non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la cessione delle unità immobiliari urbane de quo;
- ▣ Non è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni de quo con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità ancora non emerse);
- ▣ Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 1 anno circa);
- ▣ Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da

- chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- ▣ Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
 - ▣ Ai fini della fruizione del nomenclatore *stato di manutenzione* (STM) si fa espressamente riferimento alla condizione dello stato di conservazione dell'immobile esterno stante che non si è potuto accedere presso gli immobili assunti come comparabili;
 - ▣ Il saggio mensile medio è stato calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno anziché per 6 mesi, non avendo a disposizione la quotazione a un anno dell'andamento medio del mercato. Tuttavia ai fini valutativi si assume il medesimo valore nell'arco temporale di un anno, ipotizzando che anche nel secondo semestre non vi siano variazioni sostanziali (incrementi o decrementi). (all.1 – Prezzo marginale della data).

Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

1.4. Descrizione generale

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un moderno complesso condominiale denominato "*Residenza Elena*" di recente costruzione, composto da tre corpi di fabbrica multipiano, con sette piani fuori terra e due piani interrati, ad uso residenziale/commerciale/direzionale, ubicato in Viale del Ledra. Il compendio

immobiliare di cui trattasi è di pregevole aspetto architettonico risultando essere, verosimilmente, edificato per mezzo di strutture portanti in c.a. e laterizio, con solai d'interpiano in latero-cemento e/o a piastre tipo Predalles in c.a., solai di copertura a falde inclinate a orditura lignea, estradossa in manto di lamiera coibentata, vani scale in c.a. con ascensore, facciate con intercapedine e rivestimento tipo "*pietra del Nilo*". Il piano abitativo dell'ufficio è il piano terra ed è ubicato presso la scala G, del corpo di fabbrica B3. Risulta distribuito come infra descritto e specificato:

L'immobile catastalmente e da mera ispezione visiva risulta costituito da un unico ambiente e da un wc con accesso dall'antibagno.

La pavimentazione interna è del tipo "galleggiante e ispezionabile", realizzata con pannelli di dimensioni 600 x 600 mm, composti da anima di trucioli di legno e resine termoindurenti dello spessore di 38 mm, rivestiti superiormente in materiale gres ceramico. Detta pavimentazione posa su una struttura di sostegno in acciaio galvanizzato, che consente l'ispezione del sottopavimento e un'assoluta libertà di gestione dei cavi elettrici di collegamento all'attrezzatura elettronica ed informatica mediante torrette razionalmente installate.

I serramenti esterni sono del tipo misto legno-alluminio, realizzati con profilati in alluminio estrusi esterni e struttura interna in massello di legno tinta laccato bianco. Le vetrature sono dotate di vetrocamera 4-12-4, antisfondamento. Tutti i serramenti sono dotati di sistema anta-ribalta.

L'impianto di climatizzazione dei locali (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo) è realizzato con un impianto ad aria primaria, che ha la funzione di garantire il ricambio dell'aria all'interno dei locali, abbinato ad un impianto a

ventilconvettori.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

Al piano primo interrato c'è una cantina.

1.5. Identificazione catastale

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine, Territorio, sezione catasto fabbricati, Comune di Udine:

✉ Foglio 32 mappale 229 sub. 72 z.c. 2 cat. C/1 cl. 6 cons. 59 mq Superficie catastale 79 mq r. c. €. 1.270,64 Viale del Ledra n. 25/A p. S1-T;

1.6. Provenienze e concordanza con catasto

1.6.1 Provenienze

a). Atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Antonio FRATTASIO di Udine in data 29 aprile 1988 rep. 53.035/5.340 registrato a Udine il 9 maggio 1988 n. 648 ed ivi trascritto in data 6 maggio 1988 ai nn. 10540/8182, la società Legnami - Udine S.r.l. 11, con sede in Udine, viale Ledra n. 19 C.F. 01580510301, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine distinti al Catasto Edilizio Urbano al foglio 32 mappale 229 sub. 1 e mappale 858 (graffati) e al foglio 32 mappale 229 sub. 2 con terreno pertinenziale da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 229 Ente Urbano di are 35.50; **b).** atto di vendita immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 28 giugno 1991, rep. n. 89.422/19.615 registrato a Udine in data 18 luglio 1991 al n. 4.527 serie 1 Pubblici ed ivi trascritto in data 4 luglio 1991 ai nn. 14.570/10.788, la società "Impresa Vidoni S. p.a.", con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di

Udine e distinti al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mapp. 230, foglio 32 mapp. 853 sub. 1 e mapp. 855 (graffati) e foglio 32 mapp. 853 sub. 2, immobili corrispondenti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 230 di are 7.50; **c).** atto di vendite immobiliari autenticato nelle firme dal notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine in data 4 giugno 1992 al rep. n. 98.565, in data 11 giugno 1992 al rep. 98.677, in data 15 giugno 1992 al rep. n. 98.737 e al rep. n 98.738, in data 22 giugno 1992 al rep. n. 98.965, in data 10 agosto 1992 al rep. n. 100.304, in data 22 settembre 1992 al rep. n. 101.340, in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.437 e in data 21 ottobre 1992 al rep. n. 102.438/22.035, registrato a Udine il 23 ottobre 1992 al n. 1.453 Serie 2 Privati ed ivi trascritto in data 5 novembre 1992 ai nn. 24.566/18.968 e ai nn. 24.568/18.970 la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappale 2063 di are 0.47, foglio 32 mappale 2065 di are 0.58 e foglio 34 mappale 1048 di are 0.25; **d).** atto di scissione a rogito notaio Paolo Alberto AMADIO di Udine, di data 27 novembre 2000, rep. n. 147.806/31.024 registrato a Udine in data 7 dicembre 2000 al n. 8.675 Atti Pubblici ed ivi trascritto in data 6 giugno 2001 ai nn. 16.752/12.382, la società “Vidoni S.p.a.” diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e da individuarsi al Catasto Edilizio Urbano del predetto Comune al foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 (graffati), foglio 32 mappale 853 sub. 2, foglio 32 mappale 230, e degli immobili da individuarsi al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 32 mappali 2063 e 2065 e al foglio 32 mappale 1048; **e).** atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine, di data 4 marzo 2003, rep. n. 123.481/12.911 registrato a Udine in data 20 marzo 2003 al n. 2561 Serie I Pubblici ed ivi trascritto in data 19 marzo 2003 ai nn.

8.692/6.253, la società “Legnami - Udine S.r.l.”, quale proprietaria degli immobili di cui sopra, veniva fusa per incorporazione nella società “Vidoni S.p.a.”.

1.6.2 Concordanza con catasto

a). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 32 mappale 230 di are 7.50, a seguito di tipo mappale n. 293034.1/2004 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 4 novembre 2004 al protocollo n. UD0293034 veniva soppresso ed unito al foglio 32 mappale 229 di are 35.00 che quindi diveniva di complessive are 42.50; **b).** le particelle di cui al Catasto Edilizio urbano del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 sub.1 e 858 (graffati), e foglio 32 mappale 229 sub. 2 nonché la particella di cui al foglio 32 mappale 230, a seguito di denuncia di demolizione totale n. 10117.1/2004 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 3 dicembre 2004 al protocollo n. UD0324989 venivano soppresse originando il foglio 32 mappale 229 area urbana di metri quadrati catastale 4.250,00; **c).** con variazione d’ufficio n. 223.635 di data 19 maggio 2008, protocollo n. UD0234624 la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 34 mappale 1048 veniva sostituita dal foglio 32 mappale 2353 di are 0.25; **d).** a seguito di tipo frazionamento e mappale n. 313046.1/2008 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 24 luglio 2008 al protocollo n. UD0313046: * la particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine da individuarsi al foglio 32 mappale 229 di are 42.50, veniva frazionata originando le particelle di cui al foglio 32 mappale 229 ente urbano di are 39.81, mappale 2355 ente urbano di are 0.50, mappale 2356 ente urbano di are 1.39 e mappale 2357 ente urbano di are 0.80; * le particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Udine di cui al foglio 32 mappali 2063, 2065 e 2353 venivano soppresse ed unite al foglio 32 mappale 229 che diveniva di complessive are 41.11; **e).** a seguito di denuncia di variazione nello stato dell’urbano n.

40684.1/2008 approvata dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 12 agosto 2008 al protocollo n. UD0335028, le particelle di cui al foglio 32 mappale 229, foglio 32 mappale 853 sub. 1 e 855 e foglio 32 mappale 853 sub. 2 venivano soppresse e si veniva a costituire il complesso immobiliare costituito da n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all’interno del complesso edilizio denominato “Residenza Elena”.

1.6.3 Stato locativo

L’immobile in oggetto risulta alla data del sopralluogo, in possesso dell’attuale ditta intestata.

1.7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dall’esame della documentazione fornita dalla fallita, e dai documenti reperiti a seguito di ulteriori ricerche espletate dallo scrivente presso i pubblici uffici, non risultano esserci particolari formalità, vincoli e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente elaborato peritale, se si escludono:

1. le prescrizioni dettate dalle N.T. d’A. (norme tecniche d’attuazione) del vigente P.R.G.C. (piano regolatore generale comunale);
2. statuto condominiale vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 9 luglio 1996 ai nn. 13.463/9.918 RGP a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 28 giugno 1996 rep. 91.819 e suo atto unilaterale di adesione e ratifica d.d. 13 luglio 2001 rep. 130.504 trascritto a

Udine in data 24 luglio 2001 ai nn. 21.521/15.868 RGP;

5. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 24 novembre 2007 ai nn. 38.090/23.845 a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 15 novembre 2007 rep. 168.521/12.312;
6. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 30 dicembre 2008 ai nn. 37.967/25.309 RGP a favore del Comune di Udine in forza dell'atto del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud) d.d. 24 dicembre 2008 rep. 170.674/13.319;
7. verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30 aprile 2013 n. 176 avente ad oggetto la convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte).

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

1.8. Esistenza di formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, è emerso che la sostanza immobiliare pignorata risulta essere gravata dalle seguenti formalità:

(aggiornamenti sino alla data del 06.04.2017)

— ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 7.188 R.P., per

- complessivi €. 9.000.000,00(novemilioni virgola zero), a favore della “BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI”, con sede a Vicenza, di pari grado con l’ipoteca seguente;
- ipoteca volontaria iscritta il 4 dicembre 2009 ai nn. 36.634 R.G. e 718 R.P., per complessivi €. 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero), a favore della “CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. in forma abbreviata CARI FVG S.P.A.”, con sede a Gorizia, di pari grado con l’ipoteca precedente;
 - ad oggi non è stata ancora trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento n. 94/2016 d.d. 28/10/2016 che, se trascritta, dovrà essere debitamente cancellata per la sezione afferente l’unità immobiliare urbana (u.i.u.) de quo.

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 108, secondo comma, e s.m.i., L.F.

Fatte salve comunque le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo del proprio notaio di fiducia.

2. Due diligence immobiliare (Audit documentale, conformità edilizio-urbanistica, strutturale, impiantistica e catastale)

2.1 Audit documentale

2.1.1 La destinazione urbanistica

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in data 22/12/2016 prot. CDU/371/2016, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l’immobile sito nel Comune di Udine al fg. 32 map. 229 ricade in zona “Ambito del centro città Zona Bx con piano attuativo adottato, approvato con destinazione d’uso a zona

residenziale mista “RM”, porzione a Sud Est, esterna all’ambito del centro città, in zona residenziale “B” Sottozona B1 residenziale intensiva”. Il tutto come meglio precisato e specificato nell’allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.1.2 La commerciabilità

A seguito di regolare istanza il Comune ha rilasciato certificazione di commerciabilità, ex artt. 40 e 41 legge 28/02/1985 n. 47 in data 10/01/2017 prot. n. PG/E 0159102/2016, a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/05/1997 è stata rilasciata ai Sigg. Giorgio SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO di Udine, Vittorio SARTOGO di Roma, Giovanna SARTOGO di Roma e IMPRESA VIDONI S.p.a. di Tavagnacco (UD), la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/233.2.1995 - per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063-2065-227-228-229-230-465 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 19/06/2008 è stata rilasciata al Sig. Mauro BERTONI, legale rappresentante IMMOBILIARE BBR s.r.l. e procuratore dei Sigg. Giorgio SARTOGO, Vittorio SARTOGO, Giovanna SARTOGO e Antonietta D'ORLANDO, di Reana del Roiale (UD), alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA di Tavagnacco (UD), alla DE CANDIDO COSTRUZIONI srl e al Sig. Bruno DE CANDIDO di Rivignano I(UD) la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/68.3.2006 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 465-227-228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;

- in data 23/02/2009 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a., alla Sig.ra Luciana DE BARBA, alla DE CANDIDO COSTRUZIONI S.r.l., al Sig. Bruno DE CANDIDO e alla DE CANDIDO COSTRUZIONI s.r.l. quale procuratore del Sig. Giorgio SARTOGO la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/85.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alle opere di urbanizzazione relative al comparto CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 227- 228-229-230-2063-2065 e Foglio 34 mappale N.C.T.1048;
- in data 26/08/2003 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/107.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/150.3.2003 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 02/05/2005 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/148.3.2004 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;

- in data 08/09/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/94.3.2005 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 04/08/2008 è stata presentata denuncia di Inizio Attività Edilizia per variante - pratica edilizia codice n. DVA/188.3.2008 - dalla Sig.ra Luciana DE BARBA per conto della VIDONI spa per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale e direzionale (B1-RcB2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra-Via Marco Volpe, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 229-2063-2065, Foglio 34 mappale N.C.T. 1048, al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229-2063- 2065 e Foglio 34 mappale N.C.E.U. 1048;
- in data 09/03/2009 è stata rilasciata alla VIDONI spa la concessione edilizia di variante - pratica edilizia codice n. VA/120.3.2008 - per l'esecuzione dei lavori di variante alla costruzione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale (B1-R-B2-B3) all'interno del complesso edilizio denominato "Residenza Elena" nell'ambito del P.R.P.C. CR1 sul terreno sito in Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.E.U. 2355, 2356, 2357 e mappale 229 sub da 4 a 194;
- sono stati dichiarati abitabili in data 06/05/2009 l'edificio R e le porzioni del fabbricato B2 siti in Via Marco VOLPE nn. 10-10C, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 9-10-41-42-45-197-198, costituite: - per il fabbricato R da n. 2 piani fuori terra e n. 1 piani entro terra, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso direzionale (sub 41 e 42), scale condominiali (sub 9); - per il fabbricato B2 da n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso

direzionale (sub 45 e 198), scale condominiali (sub 10 e 197); - accessori: cantine;

- in data 04/01/2010 è stato dichiarato parzialmente abitabile l'edificio posto all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE n. 10, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 50, costituito da n. 1 unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale;
- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 30/03/2010 per le porzioni di fabbricati (B1-B2-B3) poste in Viale della Ledra nn. 13/27A e Via Marco VOLPE nn. 10/10F censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16- 17-18-19-21-22-24-28-31-32-37-38-49-51-52-55-59-60-62-63-65-66-67-68-69-194-195-196-199-200-203, costituite da: n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 24 unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale (sub 24-28-31-32-37-38- 49-51-52-55-62-63-65-66-67-68-69-199-200-203), direzionale (sub 21-22-59- 60), accessori: cantine, parti comuni (sub 3-4-5-6-7-8-11-13-14-15-16-17-18- 19-194-195-196);
- in data 31/05/2010 sono stati dichiarati parzialmente abitabili i fabbricati B1-B2-B3 posti all'angolo di Viale del Ledra e Via Marco VOLPE, censiti al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub 20-23-25-26-27-29-30-33-34-35-36-39-40-43-46-48-57-58-61-64-70-72-166-167-202-204; sub dal 73 al 165, sub dal 168 al 183, sub dal 184 al 193) e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub nn. 1 e 2), costituite da n. 8 piani fuori terra e n. 2 piani entro terra, per un totale di n. 144 unità immobiliari aventi destinazione d'uso: residenziale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 23-25-26-29-30-33-34-35-6-39-40-46-48-61-64-70); commerciale (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 20-27-43-57-58-72); pertinenze: autorimesse (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub dal 73 al 165); posti auto coperti (Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 166-167); posti auto scoperti Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 168 al 183); accessori: cantine Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 (sub dal 184 al 193 e sub 202-204), e Foglio 32 mappale N.C.E.U 2357 sub

nn. 1 e 2;

- l'immobile è stato dichiarato abitabile in data 14/09/2010 per le unità immobiliari site in Via Marco VOLPE n. 10 e in Viale del Ledra n. 19, censite al Foglio 32 mappale N.C.E.U 229 sub 56-201, aventi destinazione d'uso residenziale, accessori: sottotetti e cantine;
- in data 14/07/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.a. -Luciana DE BARBA l'autorizzazione edilizia - pratica edilizia codice n. AE/234.3.2003 - per l'esecuzione di lavori di sistemazione del canale principale Ledra nel tratto prospiciente il complesso residenziale "Elena" sul terreno sito in Viale Ledra, censito al Foglio 32 mappali N.C.T. 2063 e 2065, Foglio 32 mappali N.C.E.U. 229 e 230 e Foglio 34 mappale N.C.T. 1048;
- in data 26/06/2015 è stata presentata comunicazione - pratica edilizia codice n. DE/347.3.2015 - da VIDONI S.p.a.- Marco VIDONI di cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale e sostituzione di serramento esterno sull'immobile sito in Via Marco VOLPE e Viale del Ledra, censito al Foglio 32 mappale N.C.E.U. 229 sub 20-27-57-43-72;
- per l'immobile sopra indicato non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- per l'immobile sopra indicato non sono in corso i procedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 della Legge 28/02/1985, n. 47 e successive integrazioni e modificazioni;
- da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Si fa presente inoltre che con Prot. N. PG/E 0159102/2016 d.d. 30/06/2017 il comune di Udine ha inviato allo scrivente, per mezzo pec, rettifica certificazione di

commerciabilità n. 0003137/2017 PG/U rilasciata in data 10/01/2017. Il Dirigente del Servizio Edilizia Privata, avendo riesaminato gli atti esistenti presso l'ufficio e verificato che nella succitata certificazione, per un errore materiale, non è stata riportata l'esistenza di un atto convenzionale; rettifica l'ultimo paragrafo della certificazione rilasciata in data 10/01/2017, sostituendo il testo:

- che da quanto agli atti delle pratiche edilizie sopraindicate non risultano esistere convenzioni, vincoli, oneri gravanti sull' immobile sopraindicato.

Con il seguente testo, che deve intendersi parte integrante e contestuale:

- che da quanto agli atti riferibili alle pratiche edilizie sopraindicate risultano esistere vincoli e oneri gravanti sull'immobile sopraindicato, come definiti nella convenzione urbanistica rep. 91819, racc. 3767 del 28.06.1996, ed atti aggiuntivi rep. 168521, racc. 12314 del 15.11.2007, e rep. 170674, racc. 13319 del 24.12.2008, del notaio Marcello MAURO di Udine, stipulata tra il Comune di Udine e la Ditta Vidoni S.p.a. per l'attuazione del comparto CR1 di viale Ledra.

Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale della presente integrazione al rapporto di valutazione immobiliare.

2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica

- ▣ Foglio 32 mappale n. 229 sub. 72 cat. C/1

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, si rileva:

- variazione dell'altezza della cantina afferente all'unità immobiliare urbana p. S1 (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,60 rilevata).

Per quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a).** per il computo dei volumi autorizzati il pubblico ufficio preposto a tutt'oggi **dovrebbe fruire** del computo dell'involucro (vuoto per pieno) così come dai conteggi in atti del Comune per la concessione edilizia rilasciata e successive varianti. Ne consegue, pertanto, che la variazione dell'altezza degli interpiani non dovrebbe variare di fatto il computo degli indici edilizio-urbanistici (superficie coperta e cubatura) di quanto già autorizzato dal Comune; se non sono state eseguite variazione del costruito rispetto le quote di campagna e le altezze dei corpi di fabbrica del compendio immobiliare de quo. A tal uopo lo scrivente vuole precisare ed evidenziare che NON è stato incaricato di verificare la rispondenza di quanto autorizzato con quanto in essere, ad oggi, attinente l'intero compendio edilizio realizzato ma di appurare meramente la rispondenza delle sole unità immobiliari urbane, oggetto del presente elaborato peritale, a quanto autorizzato dai pubblici uffici preposti. Ne consegue che allo stato attuale NON ci si può pronunciare oltremodo nel merito stante la limitazione dell'incarico ricevuto; **b).** per le difformità ut supra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **possa trovare applicazione** la L.R. 19/2009, il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e .s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in

materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998) e di intavolazione (R.D. 429/1929). Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al competente ufficio del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito; **c).** con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009); **d).** sia opportuno ed auspicabile, sicuramente, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti, **valutare la presentazione di debita istanza** ai fini di una eventuale sanatoria e/o condono edilizio previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti (ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 e sue s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto NON a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme ut supra richiamata (vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente *"Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio"* redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008). Allo stato attuale lo scrivente, pertanto, fa presente che NON è in grado di quantificare dettagliatamente i relativi costi per le sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali saranno determinati unitamente all'amministrazione comunale al momento della presentazione di afferente domanda debitamente istruita (oneri professionali esclusi).

Nella valutazione a seguire si è tenuto in debita considerazione tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale,

pari al 5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

2.3 La regolarità catastale

Planimetrie catastali risultano NON conformi per quanto riguarda la difformità delle altezze al piano interrato (vedasi nel merito quanto già descritto e specificato nella sezione La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica).

3. Valutazione

3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso

ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di

potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato

ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale 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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

3.2 Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "*vendita forzata*". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal *valore di mercato* e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. **È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita.** Il concetto, infatti, di *valore di mercato* si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono

esposte in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come *"valore di mercato"* del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di *"vendita forzata"* analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quarta edizione, cap. 4 p. 2.12, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato *marketing*. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*. Difatti: -il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; -per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta in una *vendita forzata* riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di *valore di mercato*; -il prezzo ottenibile in una *vendita forzata* presenta solamente una relazione casuale con il *valore di mercato*, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la *vendita forzata* non è una *base di valutazione* né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al *valore di mercato*, il

valore di “vendita forzata” richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

3.3 Procedimento di stima

Nell'ambito della scelta del criterio di stima, stante l'assenza di domande all'acquisto pervenute alla curatela per immobili a destinazione commerciale, al fine di rispondere alle richieste, sempre pervenute alla curatela, per l'immobile da valutare si è prospettato il mutamento di destinazione d'uso a direzionale. Invero, al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e una potenziale (da farsi con mutamento di destinazione d'uso alternativa). Alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (market value for the existing use, MVEU) e alla seconda tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Anche il MVEU può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale il costo è nullo. Il tutto in ottemperanza al principio dell'highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale; indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- Legalmente consentite (vincolo giuridico);

- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Le trasformazioni e le utilizzazioni il cui valore di trasformazione è minore del MVEU sono escluse dalla successiva valutazione anche se presenti nel segmento di mercato dell’immobile da valutare.

L’HBU ha interesse nell’attività di counseling, dove identifica la trasformazione e la destinazione più redditizie dal punto di vista dell’investitore.

Nella stima del valore di mercato di un immobile si considerano l’uso attuale e il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima è pari al valore atteso calcolato come media del valore di mercato nell’uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi (o per le frequenze rilevate).

Per la valutazione del bene immobile di proprietà della fallita, si è adottato il criterio MCA (*Market Comparison Approach*) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (*International Valuation Standards*), ripresi anche dagli *European Valuation Standards* (E.V.S.) e dalla *Royal Institution of Chartered Surveyors* (R.I.C.S.), e si è tenuto conto dei costi di trasformazione, ivi compresi quelli tecnici. In termini generali il *Market Comparasion Approach* e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme d’immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondono i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo

d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del *valore di mercato* ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

-  **Analisi del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili:** si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili

all’immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

- Rilevazione dei dati immobiliari: all’interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.
- Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.
- Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (*Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima*). In essa sono riportate le caratteristiche del *Subject* e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.
- Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l’aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più

opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

- Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*), si svolgono le operazioni di

confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

- ✚ Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio, l'esposizione dell'ufficio e il comfort luminoso, la distribuzione e posizione delle finestre, la presenza di parcheggio nelle vicinanze e la visibilità dell'ufficio rispetto la pubblica via). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del *Subject*.
- ✚ Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento *Market Comparison Approach* e *Sistema di Stima*).

3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili." (Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI -Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750/2005

UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a

segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale Vendibile).

Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni

con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).

Ai fini della determinazione del *“valore di mercato dell’immobile”* è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della *SCV* del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.

Lo scrivente a tal uopo significa che per mezzo d’ispezione telematica del portale

dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo (*il segmento di mercato immobiliare* costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare; *cap. 3 c. 2.1 Segmentazione del Mercato Immobiliare, Tecnoborsa Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard III Edizione*), **fogli 30-32-34 periodo d’ispezione dal 01.02.2016 al 20.06.2017, foglio 38 periodo d’ispezione dal 01.06.2016 al 20.06.2017, sono stati rinvenuti i seguenti atti di compravendita impiegati al fine della valutazione.**

3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds

Comparabile A

Trascrizione nn. 25.222/17.805 RGP d.d. 18/10/2016 rep. 110.422 racc. 40.050 d.d. 28/09/2016 notaio I. MARESCHI

Comparabile B

Trascrizione nn. 12.330/ 12.330/8.561 RGP d.d. 25/05/2017 rep. 15.758 racc. 10.125 d.d. 08/05/2017 notaio Pietro RUAN

Comparabile C

Trascrizione nn. 8.807/6.098 RGP d.d. 13/04/2017 rep. 90.076 racc. 39.945 d.d. 10/04/2017 notaio Bruno PANELLA

Comparabile D

Trascrizione nn. 32.538/23.249 RGP d.d. 27/12/2016 rep. 73.236 racc. 26.472 d.d. 07/12/2016 notaio G. SPANÒ

Comparabile E

Trascrizione nn. 30.745/21.932 RGP d.d. 12/12/2016 rep. 72.262 racc. 18.974 d.d. 24/11/2016 notaio A. GRIMALDI

Trascrizione nn. 31.840/22.784 RGP d.d. 20/12/2016 rep. 47.331 racc. 25.630 d.d.
23/11/2016 notaio Pierluigi COMELLI

4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

Nella tabella di valutazione, in linea di principio, i prezzi o i canoni corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi o dei canoni, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali, i prezzi o i canoni corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi o nei canoni corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo o il canone corretto massimo $V.max$ e il prezzo o il canone corretto minimo $V.min$ ed esprime la divergenza massima dei prezzi o dei canoni corretti nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V.max - V.min}{V.min} \times 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ (Simonotti M., Manuale delle stime immobiliari, 2005) a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto. L'eventuale presenza di prezzi o di canoni corretti divergenti impone una retroazione metodologica, riconducendo il problema direttamente alla composizione degli immobili di confronto e alla veridicità dei dati e subordinatamente alla scelta delle caratteristiche. Il campo di variazione dei prezzi o dei canoni corretti rappresenta di per sé la stima a intervallo dell'immobile da valutare. Nulla osta che si possa scegliere un prezzo o un canone corretto in base a considerazioni legate allo

svolgimento della stima, oppure escludere un prezzo o un canone corretto in base al risultato del test di divergenza. Si possono inoltre associare semplificate funzioni di probabilità soggettiva ai diversi prezzi corretti in base alle informazioni esterne di cui si dispone e calcolare il valore atteso. In ogni caso occorre indicare il criterio seguito nella sintesi estimativa. Va osservato che il risultato di stima può essere verificato con i risultati ottenuti con differenti set di dati rilevati nello stesso segmento di mercato, oppure con i risultati ottenuti con lo stesso set di dati e con l'aggiunta di uno o più nuovi dati. Ciò, a parere dello scrivente, è perfettamente coerente con la statistica estimativa la quale insegna che sono generalmente accettabili valori comprensivi entro un intervallo sino a tre volte la deviazione standard, per cui si considerano sempre accettabili valori che si discostino dalla media sino al 10% e sono ritenuti comunque accettabili valori che si discostano dal valore medio sino al 16% (Ribaudo F., Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima, 1967). Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaudo, Brioli e altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la sopracritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dello stimatore non possa discostarsi di $\pm 10\% \div 15\%$.

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addiviene ai seguenti valori:

Valore di Mercato dell'Immobile stimato	€	146.589,85
Riporto deprezzamento del 5%	-€	7.329,49
Riporto deprezzamento a corpo	-€	8.000,00
Valore di Mercato arrotondato	€	131.000,00
Deprezzamento di vendita forzata -25%	-€	32.750,00

Valore di vendita forzata **€ 98.250,00**

5. Prestazione energetica (A.P.E.) e certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)

5.1 Verifica obbligo di allegazione A.P.E. di cui al D. Lgs. d.d. 19/08/2005 n. 192

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 23/01/2017, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 174,7 kWh/m²anno e classe energetica C.

Al fine dell'obbligo d'allegazione del documento attestante la prestazione energetica degli edifici agli atti di trasferimento immobiliare, a pena di nullità, si richiama in toto e si rimanda, nel merito, allo Studio n. 263-2014/C afferente *"Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"*, alla luce delle recenti modifiche al D. Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato; approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014, approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014).

5.2 Certificato di prevenzione incendi

In data 10/01/2017 con prot. 429 d'ingresso al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 2.641, è stata depositata Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ex art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151) a firma del legale rappresentante del complesso immobiliare (amministratore condominiale pro tempore). L'Ufficio di Prevenzione Incendi ha rilasciato copia con timbro attestante l'acquisizione di rinnovo periodico di conformità antincendio ai sensi e per gli effetti ex art. 5 D.P.R. 01/08/2011 n. 151 con rinnovo successivo a farsi entro il 18/10/2021.

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, dott. Giovanni TURAZZA, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 40 (quaranta) pagine con n. 10 (dieci) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

- all.1) rapporto di valutazione del valore di mercato;
- all.2) compendio delle valutazioni esperite;
- all.3) rapporto di valutazione del valore normale;
- all.4) documentazione catastale;
- all.5) copia attestato di certificazione energetica;
- all.6) Certificato di commerciabilità ex artt.40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 0159102/2016 d.d. 10/01/2017 e rettifica d.d. 30/06/2017;
- all.7) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/371/2016 d.d. 22/12/2016;
- all.8) copia del verbale di deliberazione della Giunta comunale d.d. 30/04/2013 n. 176 d'ord. afferente convenzione urbanistica, rep. 91.819/3.767 del 28/06/1996 ed atto aggiuntivo rep. 168.521/12.314 del 15/11/2007 del notaio Marcello MAURO di Gemona del Friuli (Ud), stipulata tra il Comune di Udine e la ditta proprietaria "Vidoni S.p.a" del comparto CR1 di Viale del Ledra (definizione nuove modalità di adempimento delle obbligazioni assunte);
- all.9) missiva d.d. 19/01/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando

Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificato di prevenzione incendi (cpi) e sua attestazione di rinnovo periodico;

all.10) copia variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano scantinato -1 e piano terra, sezioni I-I).

Udine lì, 17 luglio 2017

Il Valutatore
Geom. Luca Vuerich

SUBJECT			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Ufficio PT	79,59	100%	79,59
Cantina P -S1	19,20	50%	9,60
Totale	98,79		89,19



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 72

Compilata da:

Lorenzini Lodovico

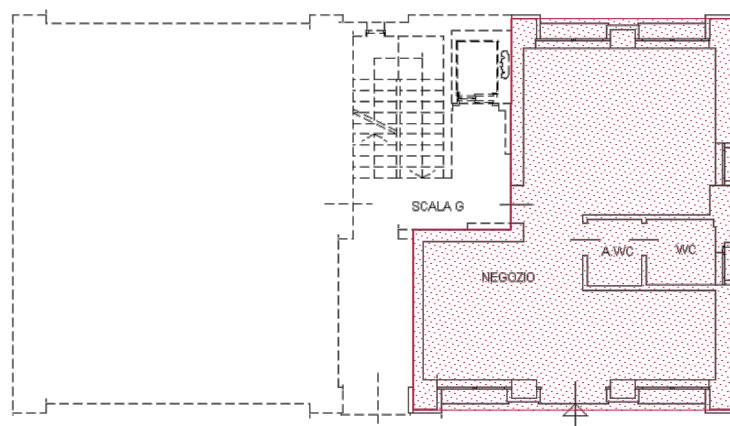
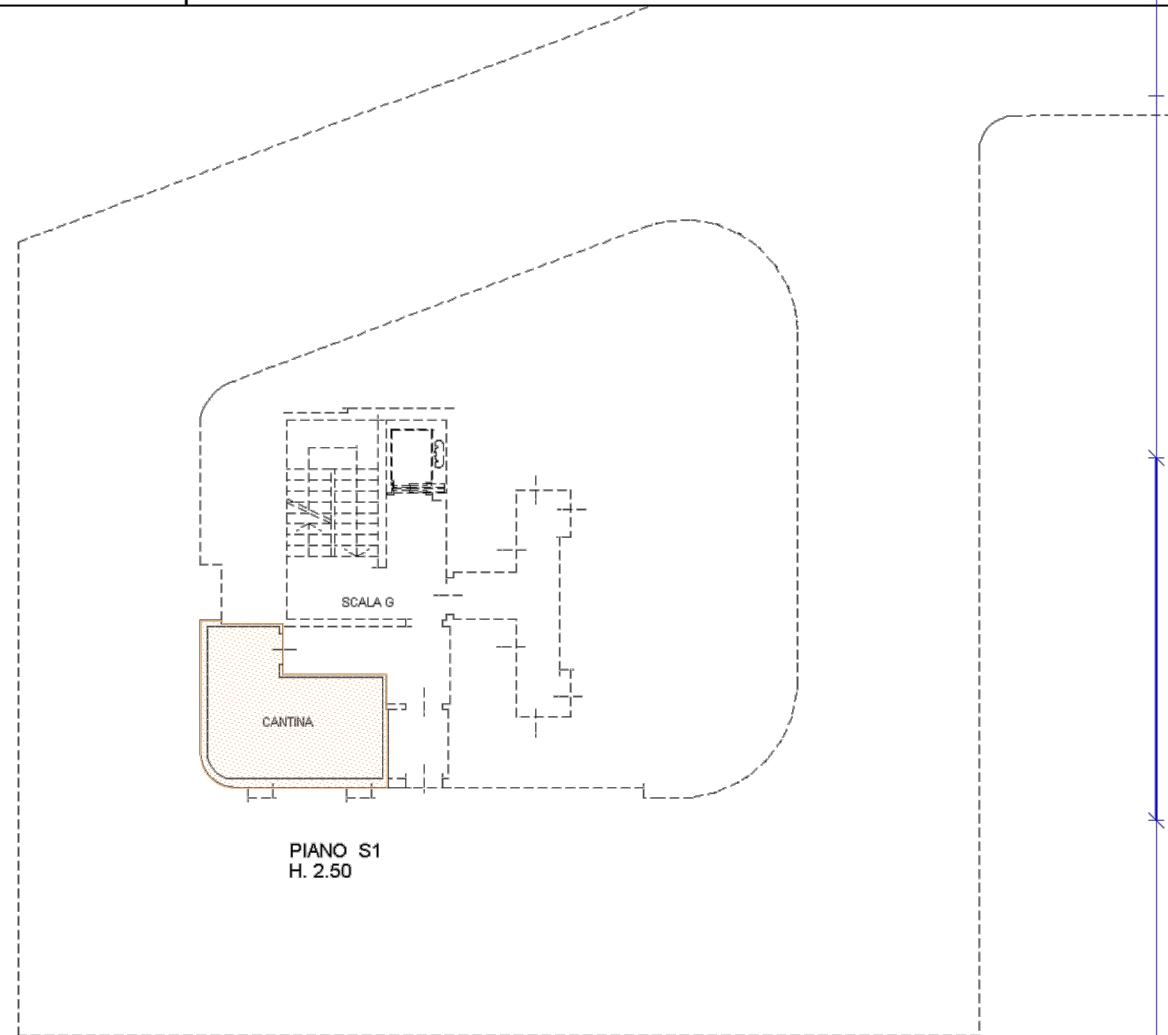
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA

H. 3.08

Data: 15/02/2017 - n. T57744 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 2]

Compendio delle valutazioni esperite

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Compendio delle valutazioni esperite

Valore di Mercato dell'Immobile sub. 72	€	146.589,85	
- Deprezzamento del 5% sul valore dell'immobile sub. 72 per eventuali pratiche di sanatoria edilizia afferenti la mera u.i.u. oggetto di valutazione	-€	7.329,49	
- Deprezzamento prudenziale sul valore dell'immobile sub. 72 per pratiche di mutamento di destinazione d'uso (oneri professionali a corpo comprensivi di iva e cassa di legge)	-€	8.000,00	
Valore di mercato stimato per l'Immobile sub. 72	€	131.260,36	€ 1.471,69 €/mq
Valore di Mercato arrotondato Immobile sub. 72	€	131.000,00	€ 1.468,77 €/mq
Deprezzamento di vendita forzata: -25% sul valore di mercato arrotondato del sub. 72	-€	32.750,00	
Valore di vendita forzata Immobile sub. 72	€	98.250,00	€ 1.101,58 €/mq

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 4]

Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2016

Dati della richiesta	Comune di UDINE (Codice: L483)
	Provincia di UDINE
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 229 Sub.: 72

INTESTATO

1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	72	2		C/1	6	59 m ²	Totale: 79 m²	Euro 1.270,64	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIALE DEL LEDRA n. 25/A piano: S1-T;
Notifica	effettuata con prot. n. UD0034073/2010 del 02/02/10
Partita	-
Mod.58	-

Anotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	72	2		C/1	6	59 m ²		Euro 1.270,64	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2010 protocollo n. UD0017593 in atti dal 20/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 872.1/2010)

Indirizzo	VIALE DEL LEDRA n. 25/A piano: S1-T;
Notifica	effettuata con prot. n. UD0034073/2010 del 02/02/10
Partita	-
Mod.58	-

Anotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	72	2		C/1	6	58 m ²		Euro 1.249,10	VARIAZIONE del 12/02/2009 protocollo n. UD0054091 in atti dal 12/02/2009 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2032.1/2009)
Indirizzo			, VIALE DEL LEDRA n. 25/A piano: S1-T;									
Anotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	229	72	2		C/1	6	61 m ²		Euro 1.313,71	Variazione del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)
Indirizzo			, VIALE DEL LEDRA n. 25/A piano: S1-T;									
Anotazioni			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 12/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 32 particella 853 subalterno 1
- foglio 32 particella 855 subalterno
- foglio 32 particella 853 subalterno 2
- foglio 32 particella 229 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Dichiarazione protocollo n. UD0054091 del 12/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine

Viale Del Ledra

civ. 25/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

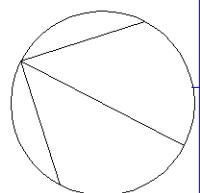
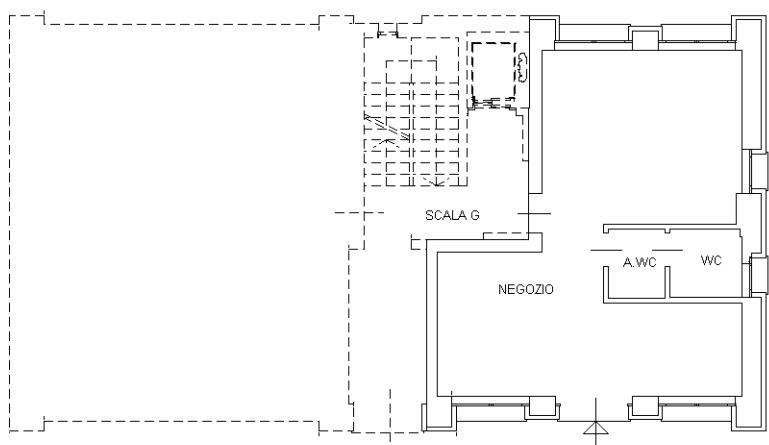
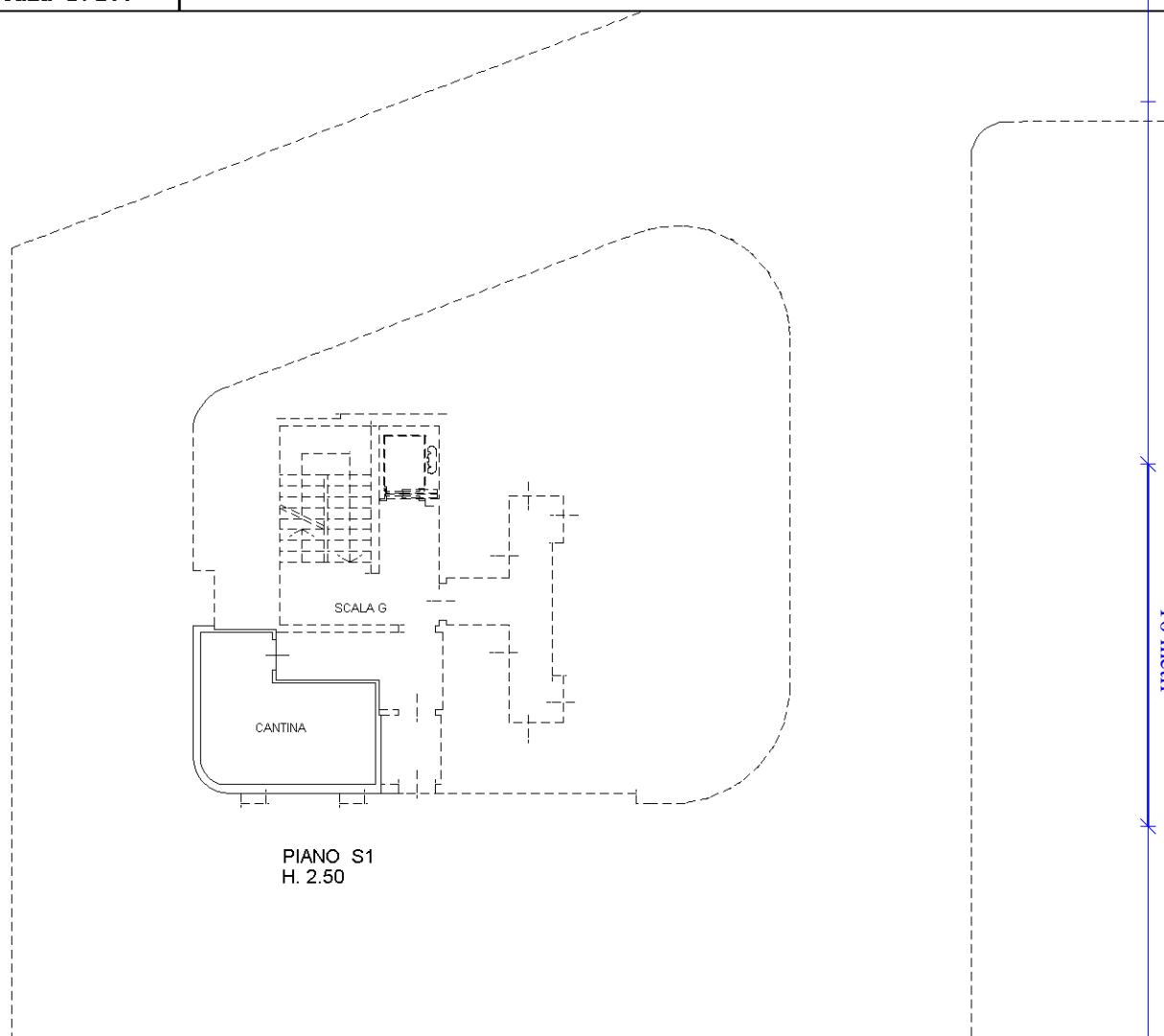
Subalterno: 72

Compilata da:
Lorenzini LodovicoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA

H. 3.08

Data: 15/02/2017 - n. T57744 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCA VUERICH
33100 UDINE VIA TRICESIMO, 103/A
TEL. E FAX 0432.509738
CELL. 349.8601007

[Elaborato peritale – Allegato 10]

Copia variante n. 2 alla concessione
edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano
scantinato -1 e piano terra, sezioni I-I)

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. VA1120.308

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante

IL DIRETTORE
Ing. Marco Dianan

COMUNE DI UDINE
SIDOC - I° 2. Archivio e Protocollo

11 DIC. 2008

RICEVUTO



11 DIC. 2008

[Signature]
VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
D. Barba Luciana

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE

VIDONI



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B1-R-B2-B3

PROGETTO : PIANTA PIANO SCANTINATO -1 (-3,42)

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecello, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

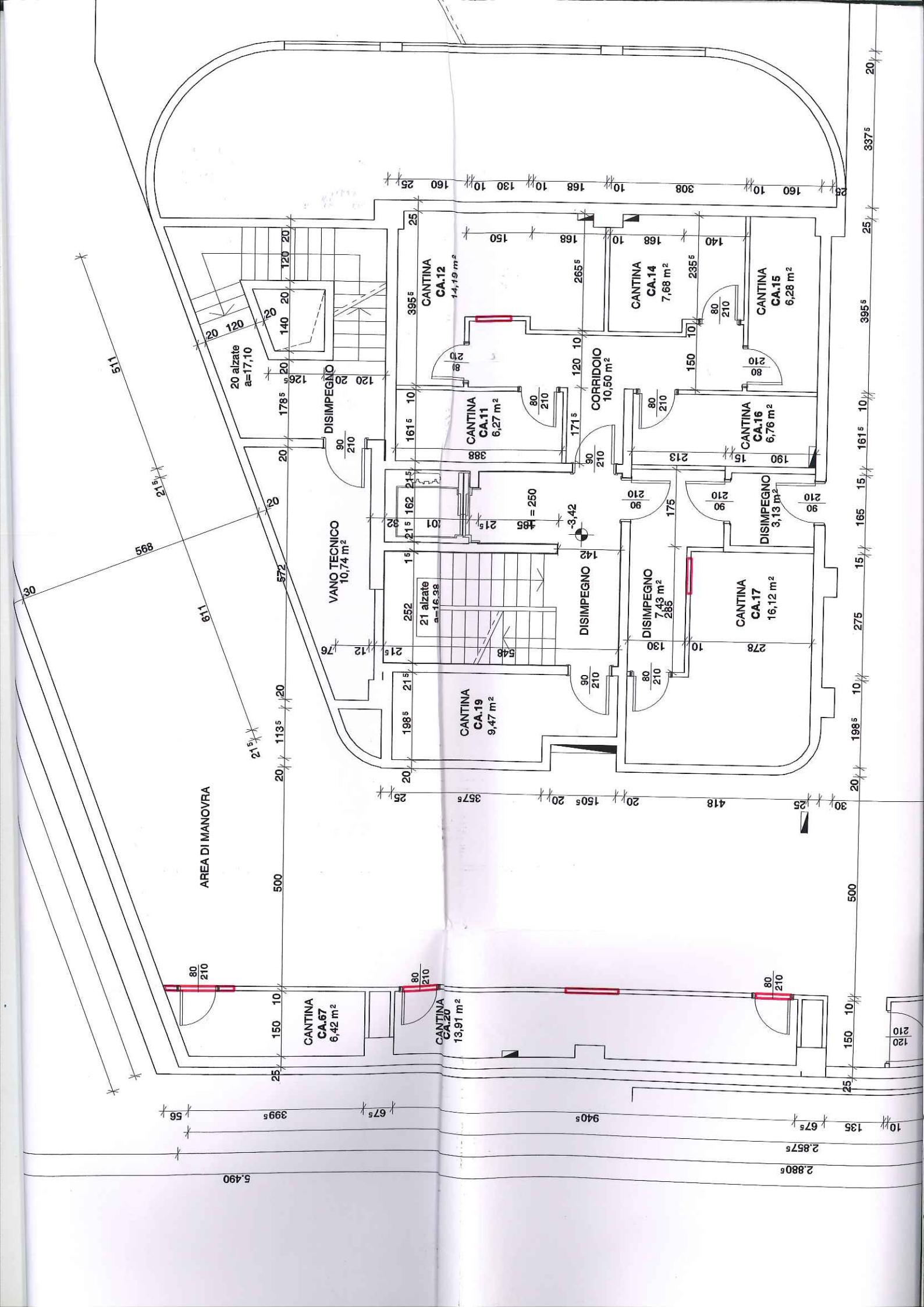
[Signature]
ordine degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
daniele picco
albo sez. A/a-numero 640
architetto

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		<input checked="" type="checkbox"/>	

Data DICEMBRE 2008 Codice CR1

Scala 1/100 Formato A1+++

Disegno n. P R . 0 3 . 0



COMUNE DI UDINE
SIDUC - L. 1, Archiello e Pizzacollo
11 DIC. 2008
RICEVUTO



11 DIC. 2008

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. VA/100.308

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante
IL DINGENTE
Ing. Marco Dianan

VIDONI S.p.A.
Amministratore Unico
De Dassa Luciana

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

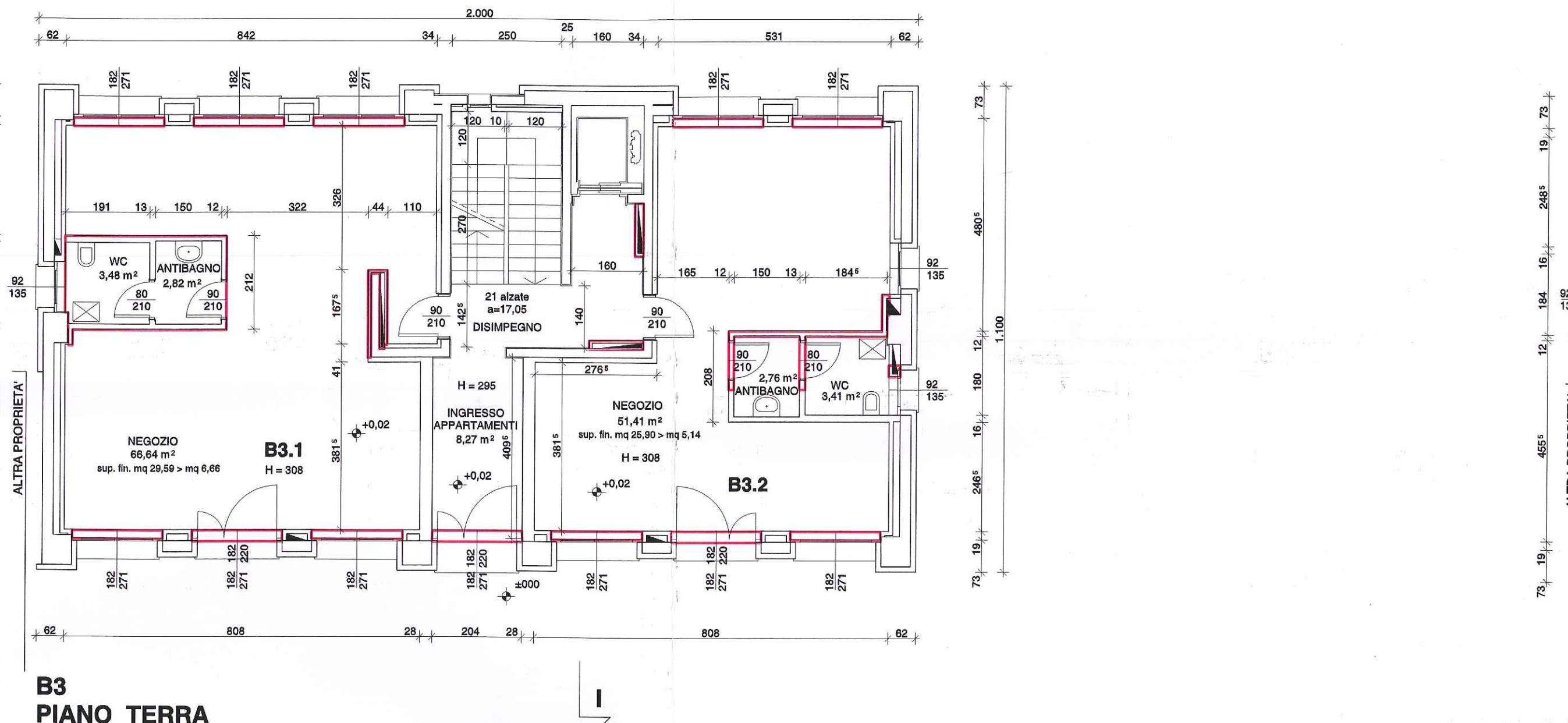
B3

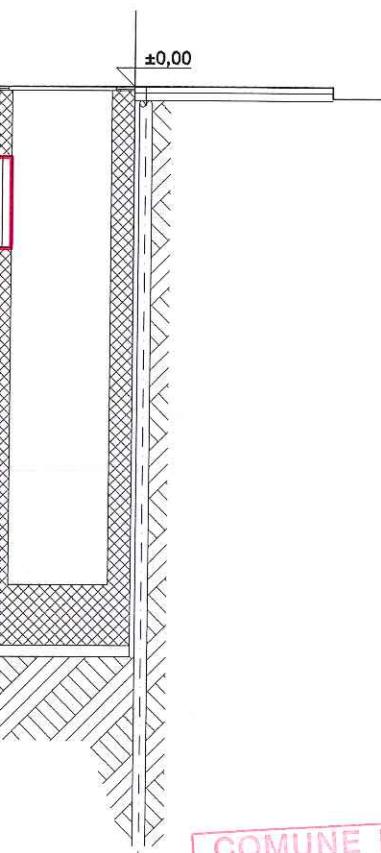
PROGETTO : PIANTE

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

Daniele Picco appc udine ordine degli architetti e conservatori della provincia di udine			
daniele picco albo sez. A/a-numero 640 architetto			
Tipo di documento	Rilievo	Preliminare	Definitivo
			Esecutivo
Data			Codice
DICEMBRE 2008			CR1
Scala		Formato	
1/100		A0++	
Disegno n.			
P R . 2 2 . 0			





COMUNE DI UDINE
SIDOC - U.O. Archivio e Protocollo
11 DIC. 2008
RICEVUTO



11 DIC. 2008

COMUNE DI UDINE
Servizio Edilizia Privata
Allegato alla Concessione Ed.
Cod. 14120.3.08

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante
IL DIRIGENTE
Ing. Marco Disan

VIDONI S.p.A.
Administrator Unies
Via Basso, Udine

REGIONE FRIULI - VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI UDINE

COMUNE DI UDINE



VIDONI S.p.A.

via Palladio, 66 33010 Tavagnacco (UD) - Italy tel. 0432 570571 fax 0432 571113

COMPARTO CR1 - UDINE, VIALE LEDRA / VIA M.VOLPE
COMPLESSO EDILIZIO "RESIDENZA ELENA" - BLOCCHI B1/R/B2/B3

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Titolo

B3

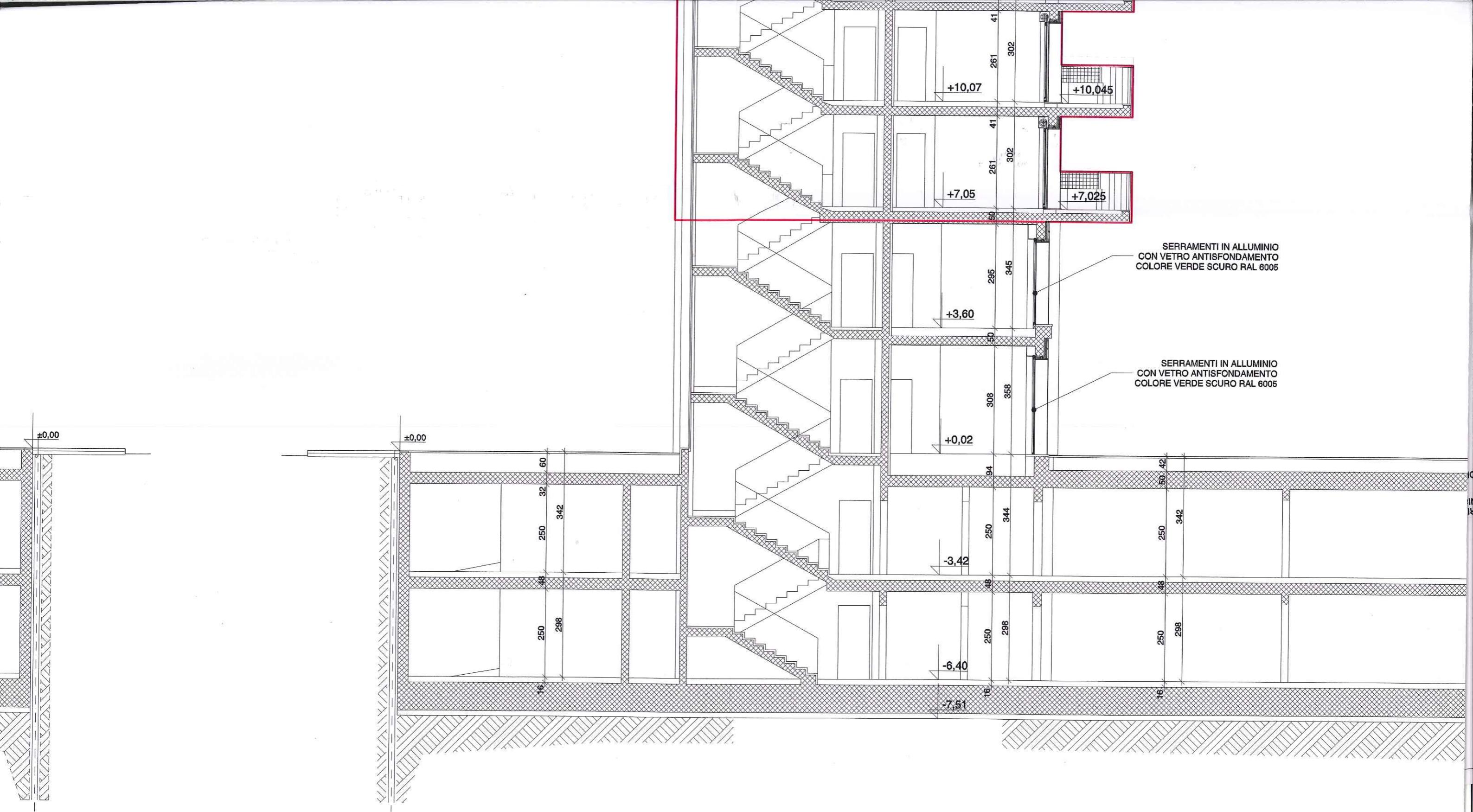
PROGETTO : SEZIONE HH-PROSPETTO SUD

SEZIONE II

Progettista

DANIELE PICCO architetto Via Vecellio, 3 33100 Udine - tel. ++39 0432 482520 - fax 0432 482533

Daniele Picco ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine daniele picco albo sez. A/a-numero 640 architetto			
Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		<input checked="" type="checkbox"/>	
Data		Codice	
DICEMBRE 2008		CR1	
Scala		Formato	
1/100		A1+	
Disegno n.			
P R . 2 3 . 0			



SEZIONE I-I

TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì in Udine,
del mese di in Udine,
avanti il Giudice Delegato è personalmente comparso il Geom. Luca Vuerich al quale,
in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede
di asseverarlo mediante giuramento.

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente
proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".-*

Sulle sue generalità si qualifica:

- “Sono e mi chiamo Luca Vuerich, nato a Udine il 30.09.1971 e residente in
Comune di Tricesimo (UD) Via C. Caneva n. 56, con studio tecnico in Via Tricesimo
n. 103/a, di professione geometra”.

Dal che è verbale.-

L.C.S.

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato