

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
17/05/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 32 map. 229 sub.40  
Viale del Ledra n. 17 int.13

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 edilizio-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 strutturale.....	24
2.4 La regolarità impiantistica.....	24
2.5 La regolarità catastale.....	24

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	24
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	28
3.3 Procedimento di stima.....	29
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	33
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	35
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili. ....	36
3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds .....	36

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciaton).....37

## 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 .....	39
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	40

## 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 due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un complesso immobiliare residenziale/terziario denominato "Residenza Elena", sito in Comune di Udine Viale del Ledra n.17 int.13, zona centrale posta a Sud-Ovest dal centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 1 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso residenziale. Per quanto attiene i collegamenti vari, essi sono ottimi. Ottima anche l'ubicazione relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: banche, negozi, scuole, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc.; che si trovano nelle immediate vicinanze o a distanze non ragguardevoli.

### 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 e dalle tavole grafiche restituite dagli ingegneri, strutturista e collaudatore, ing. Sonia GIORDANO e ing. Sergio FISTAROL. 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 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, estradosso 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'appartamento è il settimo e l'ottavo ed è ubicato in viale del Ledra n. 17 presso la scala C, interno 13, del corpo di fabbrica B1. Risulta distribuito come infra descritto e specificato:

Piano settimo fuori terra: ingresso dalla scala o dall'ascensore che immette direttamente nell'appartamento, pranzo/soggiorno e salottino, cucina separata, disimpegno zona notte, antibagno con bagno zona giorno, tre camere da letto, di cui una dotata di bagno, cabina armadio e caminetto, un bagno zona notte, quattro terrazze distribuite su due lati Est e Ovest con accesso rispettivamente dal soggiorno/salottino, dalla cucina, dalle due camere e un'ampia terrazza con accesso dal soggiorno/pranzo lato Nord.

Piano ottavo fuori terra: accesso dal soggiorno/salottino mediante scala a vista molto raffinata, ampia zona giorno fruita come vano studio, ripostiglio rialzato rispetto il piano di calpestio del solaio d'interpiano, ulteriore ripostiglio di rimpetto alla camera, camera con annesso bagno, spaziosa lavanderia, deposito/ripostiglio in vano sottotetto accessibile dalla lavanderia, spazio vuoto su salottino/ingresso all'appartamento e spazio vuoto su soggiorno/pranzo.

Piano secondo interrato: cantina.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo.

## 1.5. Identificazione catastale

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

🚧 Foglio 32 mappale 229 sub. 40 z. c. 2 cat. A/1 cl. 3 cons. 11 vani r. c. €. 2.073,57  
Viale del Ledra n. 17 int. 13 p. S2-7-8;

## 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'Agencia 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'Agencia 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'Agencia 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'Agencia 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, concesso in fringe benefit, attualmente in uso a titolo precario, al dipendente dott. Matteo VERONESE nato a Udine in data 04/07/1978 residente a Udine in Viale Ledra n. 17 con scadenza 30/06/2017.

### **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 dei serramenti 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.

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

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

- variazione dell'altezza d'interpiano piano S2 (h ml 2,50 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,64/2,71 rilevata);
- variazione dell'altezza dei vani piano settimo afferenti all'unità immobiliare urbana (h ml 2,61 variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003, h ml 2,50/2,55 rilevata).
- variazione della destinazione d'uso del locale soffitta, piano ottavo, in vani abitabili (ampia zona giorno fruita come vano studio, ripostiglio rialzato rispetto il piano di calpestio del solaio d'interpiano, ulteriore ripostiglio di rimpetto alla camera, camera con annesso bagno, spaziosa lavanderia, deposito/ripostiglio in vano sottotetto accessibile dalla lavanderia, spazio vuoto su salottino/ingresso all'appartamento e spazio vuoto su soggiorno/pranzo). Inoltre rispetto agli elaborati progettuali forniti dalla curatela, dove il solaio risulta essere esteso a tutto il piano ottavo (identificato quale soffitta negli elaborati progettuali forniti dalla curatela), si rileva una porzione priva di solaio per una superficie di circa 40,00 mq sopra il soggiorno e un'ulteriore area di circa 7,00 mq nella zona sovrastante l'ingresso (doppia altezza a partire dalla quota + 22,15 m, come indicata negli elaborati progettuali forniti dalla curatela, con vista diretta dell'intradosso del solaio, con orditura lignea, di copertura); sussistono inoltre delle superfici in vetro trasparente pedonabile in opera su struttura in acciaio verniciato.

## Piano S2

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 variazioni del costruito rispetto alle 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).

#### ✚ Piano settimo

Per quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a)** in ottemperanza alla LR 19/2009 art. 41, e s.m.i., l'esecuzione d'interventi comportanti variazioni non superiori al 3 (tre) per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alle distanze o distacchi, alla volumetria e all'altezza non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi. (omissis); **b)** 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).

Nella valutazione a seguire comunque si è tenuto in debita considerazione di tutto quanto sopra enunciato applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 0,5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

#### ✚ Piano ottavo

Per quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a)** 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). Oppure, in alternativa, si potrebbe ricorrere all'applicazione delle disposizioni impartite dall'art. 39 capo V della L.R. 19/2009, sue s.m.i., attinenti "*Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente*". 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; **b**). 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 richiamate (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 6,5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

### **2.3 La regolarità strutturale**

Si rimanda alle relazioni degli ingegneri, strutturista Sonia GIORDANO e collaudatore Sergio FISTAROL, d.d. 13/05/2017, allegate al presente elaborato peritale a formarne parte integrale e sostanziale dello stesso.

### **2.4 La regolarità impiantistica**

Si rimanda alla relazione dell'ingegnere Mauro MALISAN d.d. 16/05/2017, allegata al presente elaborato peritale a formarne parte integrale e sostanziale dello stesso.

### **2.5 La regolarità catastale**

Planimetrie catastali NON risultano conformi, (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 descritta specificata e disaminata, è significativamente 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 prudentziali, 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 fondano 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 a 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 e la classe energetica). 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*) **sono state rinvenute sul fg. 35 del Comune di Udine numero 65 (sessantacinque) compravendite (periodo d'ispezione: dal 01/04/2016 al 08/05/2017) e sul fg. 30 del Comune di Udine numero 44 (quarantaquattro) compravendite (periodo d'ispezione: dal 01/09/2016 al 08/05/2017).**

#### 3.6.1 Comparabili assunti per MCA+Sds

##### **Comparabile A**

Trascrizione nn. 26.582/18.860 RGP d.d. 28/10/2016 rep. 27.037 racc. 11.814 d.d. 26/10/2016 notaio Lucia PERESSON.

##### **Comparabile B**

Trascrizione nn. 22.416/15.814 RGP d.d. 16/09/2016 rep. 13.687 racc. 11.175 d.d. 09/09/2016 notaio Giovanna MENAZZI.

##### **Comparabile C**

Trascrizione nn. 22.757/16.036 RGP d.d. 22/09/2016 rep. 13.710 racc. 11.195 d.d. 15/09/2016 notaio Giovanna MENAZZI.

#### **Comparabile D**

Trascrizione nn. 3.231/2.254 RGP d.d. 10/02/2017 rep. 5.629 racc. 4.280 d.d. 30/01/2017 notaio avv. Andrea MAISTRELLO.

#### **Comparabile E**

Trascrizione nn. 9.674/6.661 RGP d.d. 24/04/2017 rep. 15.025 racc. 12.351 d.d. 13/04/2017 notaio Giovanna MENAZZI.

#### **Comparabile F**

Trascrizione nn. 33.157/23.713 RGP d.d. 30/12/2016 rep. 14.393 racc. 11.781 d.d. 28/12/2016 notaio Giovanna MENAZZI.

### 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% (Ribaudò 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, Ribaudò, Brioli e altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta 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 stimato	€. 1.547.251,81
Riporto totale deprezzamento	€. 185.670,22
Riporto opere a completarsi	€. 20.945,81
Iva 22% su opere a completarsi	€. 4.608,08
<b>Valore di mercato stimato arrotondato</b>	<b>€. 1.336.000,00</b>
<b>Valore di vendita forzata -25%</b>	<b>€. 1.000.000,00</b>

✓ ***Somma deprezzamento totale più opere a completarsi iva inclusa***

€. 211.224,11 (duecentoundicimiladuecentoventiquattro/11)

Oneri per deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 12% dell'importo del valore di mercato stimato, al fine della regolarità e/o conformità edilizia ed urbanistica.

## **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 17/05/2011, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 36,7 kWh/m<sup>2</sup>anno e classe energetica B.

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. 41 (quarantuno) 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 sub. 40;

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;
- 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 piani settimo e ottavo, sezioni B-B, F-F, A-E e prospetto Sud).
- all. 11) copia della relazione tecnico-strutturale a firma dell'ing. Sonia GIORDANO (strutturista) e ing. Sergio FISTAROL (collaudatore);
- all. 12) copia della relazione a firma dell'ing. Mauro MALISAN attinente la valutazione delle certificazioni impiantistiche.

Udine lì, 19 maggio 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich

SUBJECT			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Appartamento p.7	294,76	100%	294,76
Appartamento p.8	108,39	100%	108,39
Terrazzo p.7 scoperto	9,49	25%	2,37
Terrazzo p.7 scoperto	11,70	25%	2,93
Terrazzo p.7 scoperto	9,49	25%	2,37
Terrazzo p.7 scoperto	11,70	25%	2,93
Terrazzo p.7 scoperto	60,36	25%	15,09
Cantina	17,69	50%	8,85
Totale	523,58		437,68



**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. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 40

Compilata da:  
Lorenzini Lodovico

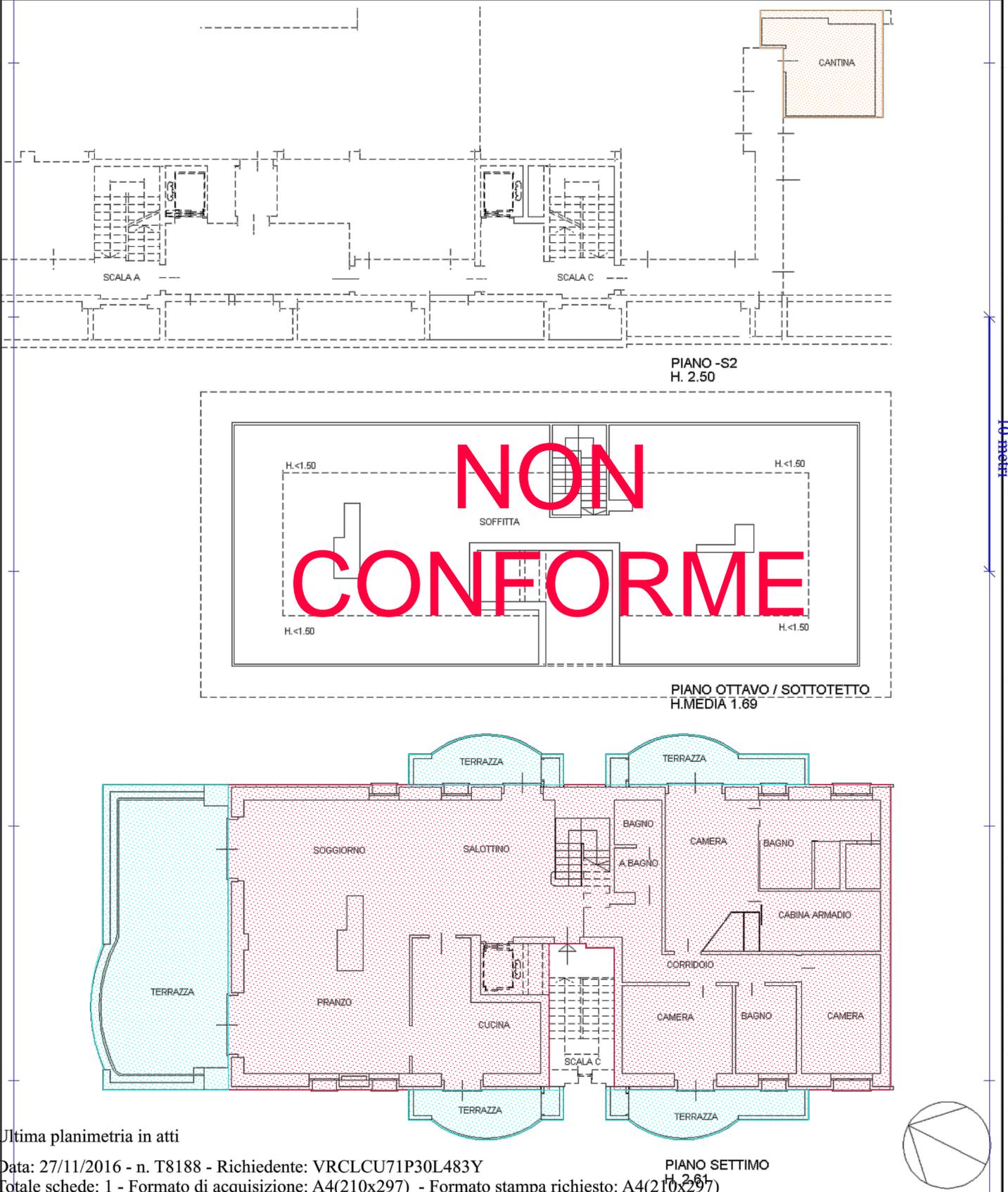
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1

Scala 1:200

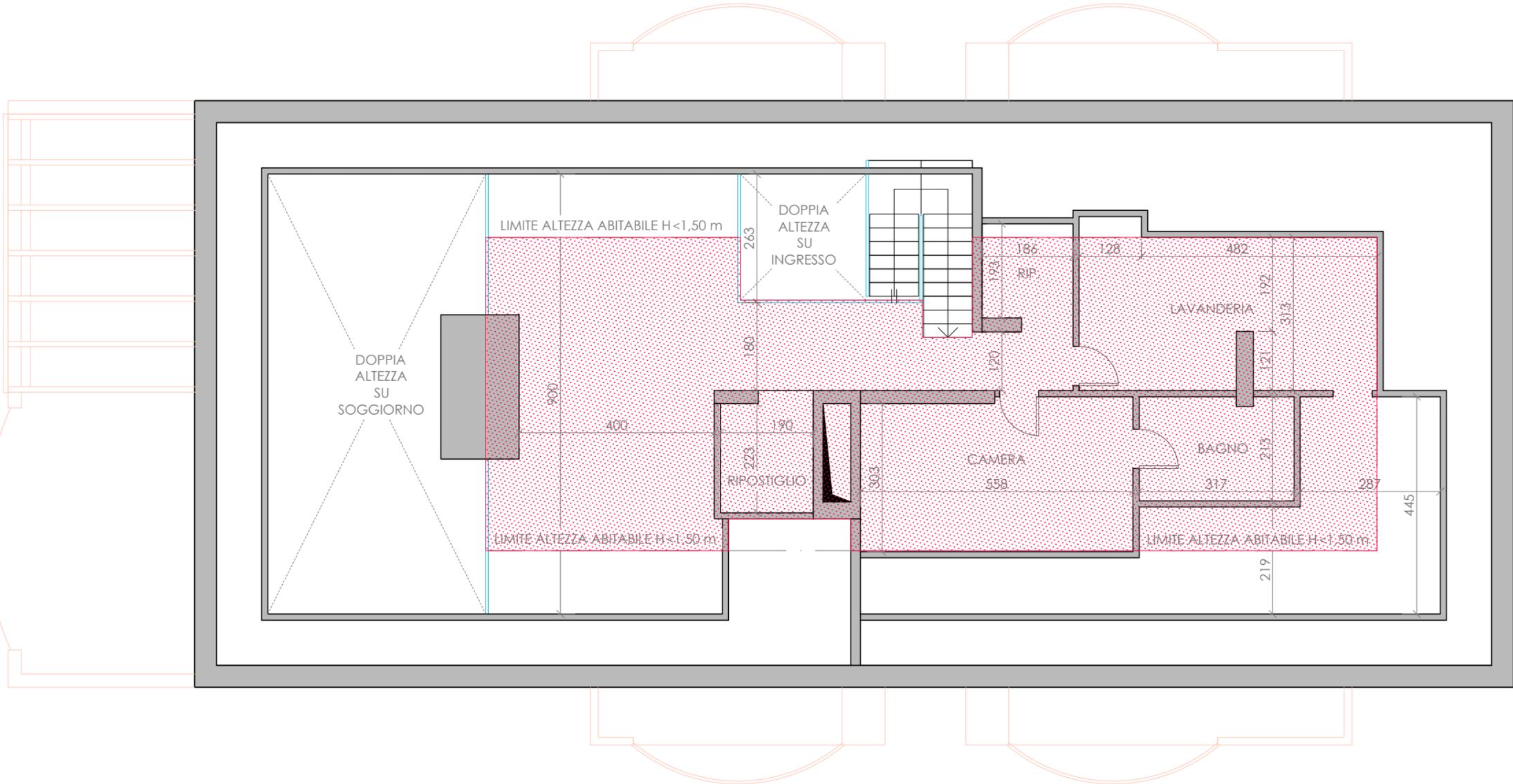


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 40 >  
VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2016 - n. T8188 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y

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



PIANTA PIANO A QUOTA +25,21  
Scala 1:100

Fallimento n. 80/2016 del Tribunale di Udine

COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE/TERZIARIO DENOMINATO  
"RESIDENZA ELENA"

Comune di Udine viale del Ledra n. 17  
scala C, interno 13, corpo di fabbrica B1  
foglio 32, mappale 229, subalterno 40

Progettisti:  
ing. Sonia GIORDANO e ing. Sergio FISTAROL

Oggetto:  
pianta attico a quota +25,21

Maggio 2017

**PROGETTO DA RILIEVO**

Scala 1:100

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 esperate

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

## Compendio della valutazione esperita

Valore di Mercato dell'Immobile sub. 40	€	1.547.251,81		
- Deprezzamento prudenziale del 12% (5% + 7%) sul valore dell'immobile sub. 40 per pratiche di sanatoria edilizia afferenti la mera u.i.u. oggetto di valutazione	-€	185.670,22		
- Importo complessivo delle opere a completarsi	-€	20.945,81		
- Iva 22% su opere a completarsi	-€	4.608,08		
Valore di mercato stimato per l'Immobile sub. 40	€	1.336.027,70		
<b>Valore di Mercato arrotondato Immobile sub. 40</b>	<b>€</b>	<b>1.336.000,00</b>	<b>3.052,52</b>	<b>€/mq</b>
Valore di vendita forzata: -25% sul valore di mercato arrotondato del sub. 40	€	334.000,00		
<b>Valore di vendita forzata arrotondato Immobile sub. 40</b>	<b>€</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>2.284,77</b>	<b>€/mq</b>

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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 32 Particella: 229 Sub.: 40</b>

### 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	40	2		A/1	3	11 vani	Totale: 356 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 341 m <sup>2</sup>	Euro 2.073,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;											
		effettuata con prot. n. UD0187230/2011 del 03/05/11							<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente relativo alla dichiarazione n. 54091 del 12/02/2009 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato.											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2011

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	40	2		A/1	3	11 vani		Euro 2.073,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2009 protocollo n. UD0182872 in atti dal 29/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54091.1/2009)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;											
		effettuata con prot. n. UD0187230/2011 del 03/05/11							<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente relativo alla dichiarazione n. 54091 del 12/02/2009 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato.											

## Visura storica per immobile

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

### 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	40	2		A/2	3	11 vani		Euro 1.335,04	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2010 protocollo n. UD0017593 in atti dal 20/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 872.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;											
		effettuata con prot. n. UD0034073/2010 del 02/02/10											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)											

### 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	40	2		A/2	3	10 vani		Euro 1.213,67	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)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;										
<b>Annotazioni</b>		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	40	2		A/2	3	10 vani		Euro 1.213,67	Variazione del 12/08/2008 protocollo n. UD0335028 in atti dal 12/08/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 40684.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

# Visura storica per immobile

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

### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b> 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

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**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. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 229

Subalterno: 40

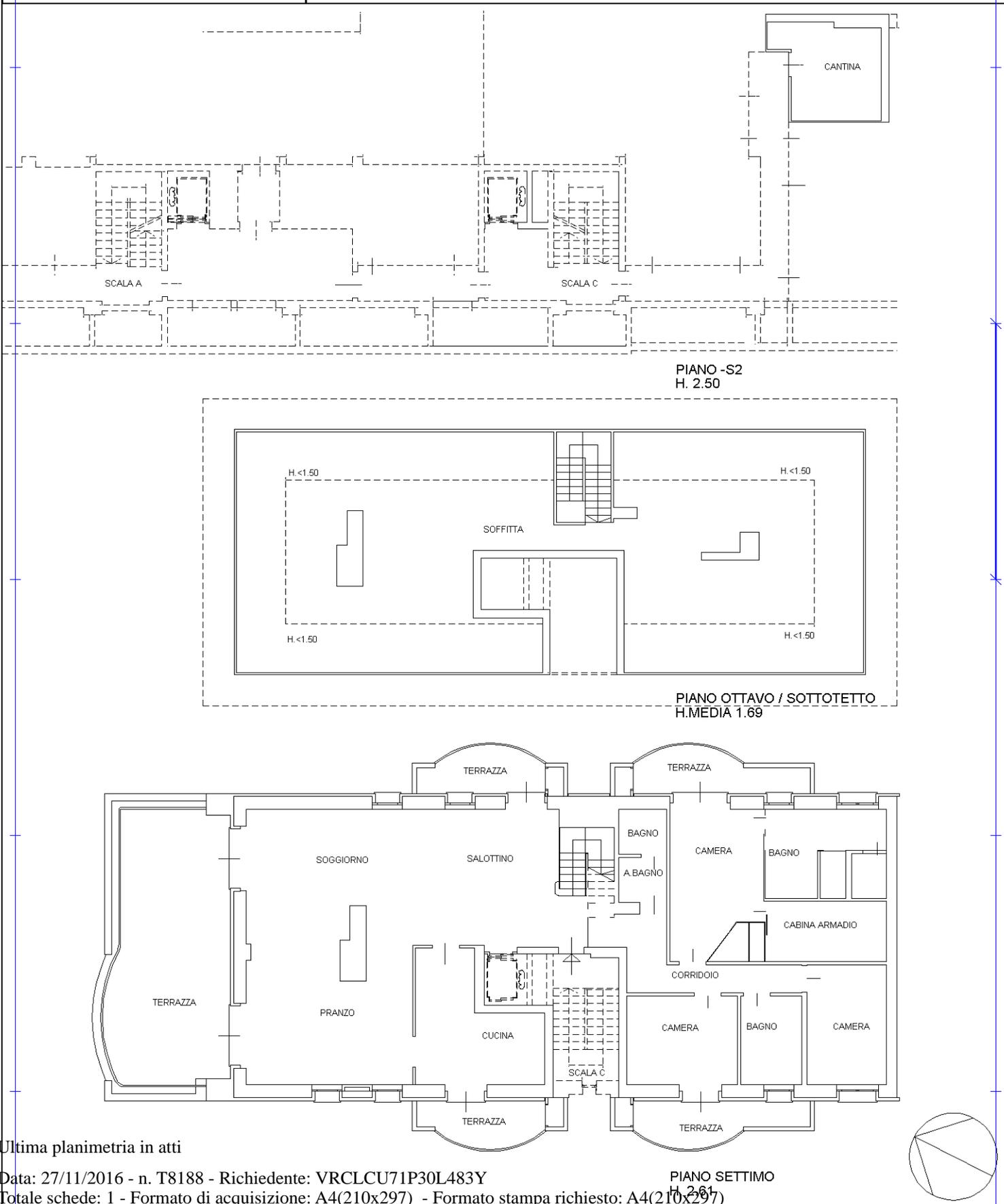
Compilata da:  
Lorenzini Lodovico

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Udine

N. 2517

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2016 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 32 - Particella: 229 - Subalterno: 40 >  
VIALE DEL LEDRA n. 17 piano: S2-7-8 scala: C;

[Elaborato peritale – Allegato 10]

Copia variante n. 2 alla concessione edilizia CE/107.3.2003 (pianta piano scantinato -2, piano settimo e ottavo, sezioni B-B, F-F, A-E e prospetto Sud)

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

COMUNE DI UDINE  
SIDOC - I. 3. Archivio e Protocollo

11 DIC. 2008

RICEVUTO

COMUNE DI UDINE  
Servizio Edilizia Privata  
Allegato alla Concessione Ed.  
Cod. *VA/NO. 3 08*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
IL DIRIGENTE  
Ing. *Marco Disnan*

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

11 DIC. 2008

*VIDONI S.p.A.*  
Amministratore Unico  
*Daniele Picco*

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

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

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

Tipo di documento  
Rilievo Preliminare Definitivo Esecutivo

Oggetto

VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Data  
DICEMBRE 2008

Codice  
**CR1**

Titolo

**B1**  
PROGETTO : SEZIONE F-F

Scala  
**1/100**

Formato  
**A1**

Progettista

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

Disegno n.  
**P R . 1 7 . 0**

PROFILO PROGETTO APPROVATO



PROFILO PROGETTO APPROVATO



PENDENZA 63%

PENDENZA 63%



+22,125

+25,21

H<sub>im</sub> = 169

+22,15

45,0  
261,0  
306,0

+19,13

41,0  
261,0  
302,0

+16,11

41,0  
261,0  
302,0

+13,09

41,0  
261,0  
302,0

+10,07

41,0  
261,0  
302,0

+7,05

41,0  
261,0  
302,0

+3,60

50,0  
295,0  
345,0

+0,02

50,0  
308,0  
358,0

-3,42

34,0  
250,0  
344,0

-6,40

48,0  
250,0  
298,0

-7,55

-7,51

16,0

30,0  
115,0

30,0  
115,0

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

COMUNE DI UDINE  
Servizio Edilizia Privata  
Allegato alla Concessione Ed.  
Cod. *VA/100.3.08*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
IL DIRIGENTE  
Ing. Marco Disnan

VIDONI S.p.A.  
Amministratore Unico  
*Barbara Luciani*

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

*Barbara Luciani*  
appo.udine  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
**daniele picco**  
albo sez. A/a-numero 640  
architetto

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

Tipo di documento  
Rilievo Preliminare Definitivo Esecutivo

Oggetto  
VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003

Data  
DICEMBRE 2008

Codice  
**CR1**

Titolo  
B1-R-B2  
PROGETTO : SEZIONE B-B      PROSPETTO SUD

Scala  
1/100

Formato  
A1

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

Disegno n.  
**P R . 1 4 . 0**

PENDENZA 63%

COPERTURA IN ZINCO-TITANIO

PENSILINA A PROTEZIONE DELLA TERRAZZA  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5 (CON FILM)

SERRAMENTI IN LEGNO-ALLUMINIO  
COLORE VERDE SCURO RAL 6005

PARAPETTI  
(VEDERE DETTAGLIO)

PARETE VENTILATA IN ELEMENTI  
DI PIETRA NATURALE 'GIALLO ATLANTIDE'

ALLUMINIO

SERRAMENTI IN ALLUMINIO  
CON VETRO ANTIFONDAMENTO  
COLORE VERDE SCURO RAL 6005

SERRAMENTI IN ALLUMINIO  
CON VETRO ANTIFONDAMENTO  
COLORE VERDE SCURO RAL 6005

±0,00

-10,00

COMUNE DI UDINE  
 Servizio Edilizia Privata  
 Allegato alla Concessione Ed.  
 Cod. *14110.308*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
 IL DIRIGENTE  
 Ing. Marco Disnan

COMUNE DI UDINE  
 SIDOC - ( ) Archivio e Protocollo  
 11 DIC. 2008  
 RICEVUTO

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

11 DIC. 2008

*Daniele Picco*  
 VIDONI S.p.A.  
 Amministratore Unico  
 Ing. *Barbara Lusvardi*

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

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

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

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		X	

Oggetto  
**VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003**

Data	Codice
DICEMBRE 2008	<b>CR1</b>

Titolo  
**B1-R-B2  
 PROGETTO : SEZIONE A-E**

Scala	Formato
<b>1/100</b>	<b>A1</b>

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

Disegno n.  
**P R . 1 3 . 0**

TTO APPROVATO

PENDENZA 63%

COPERTURA IN ZINCO-TITANIO

PERGOLATO IN LEGNO

PENSILINA A PROTEZIONE D  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5

PARAPETTI  
(VEDERE DETTAGLIO)

SERRAMENTI IN LEGNO-ALLU  
COLORE VERDE SCURO RAL

PARAPETTI  
(VEDERE DETTAGLIO)

+19,105

+16,11

+13,09

+10,07

+7,05

+3,60

+0,02

-3,42

-6,40

-7,51

PARAPETTI  
(VEDERE DETTAGLIO)

LAMIERA METALLICA ZINCATA A LAMELLE  
VERDE SCURO RAL 6005

PERGOLATO IN ALLUMINIO  
TINTA AVORIO

390,0

101,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

302,0

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

COMUNE DI UDINE  
 Servizio Edilizia Privata  
 Allegato alla Concessione Ed.  
 Cod. *VA/120.308*  
 del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
 IL DIRIGENTE  
 Ing. *Marco Disiani*

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

11 DIC. 2008

*Daniele Picco*  
 VIDONI S.p.A.  
 Amministratore Unico  
 Via Darsa Lucciana

**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

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

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

Tipo di documento			
Rilevo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		X	

**VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003**

Data	Codice
DICEMBRE 2008	<b>CR1</b>

**B1-R-B2  
 PROGETTO : PIANTA SOFFITTA/COPERTURA (+25,21)**

Scala	Formato
1/100	A1

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

Disegno n. **P R . 1 2 . 0**

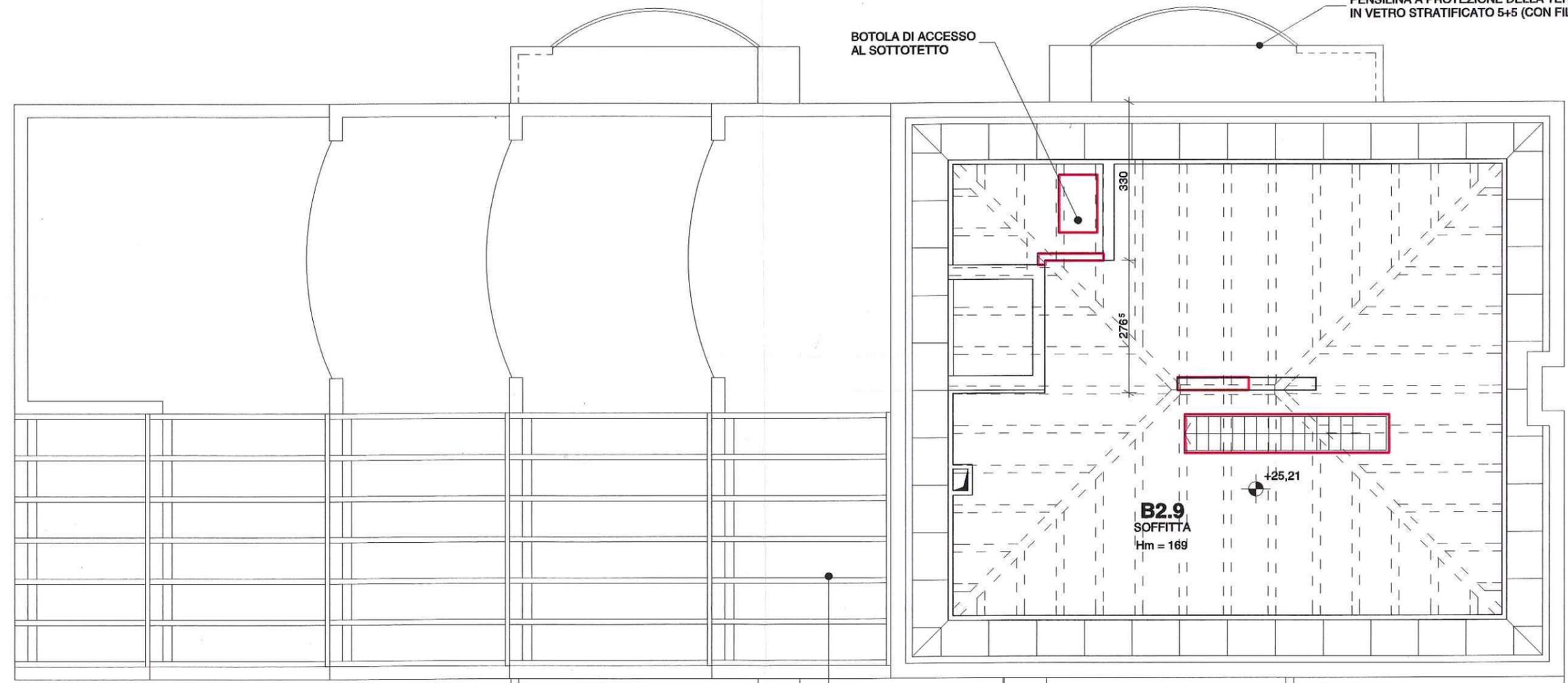
3.230 5.352



442 24 938

PENSILINA A PROTEZIONE DELLA TERRAZZA  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5 (CON FILM)

BOTOLA DI ACCESSO  
AL SOTTOTETTO



573<sup>s</sup>  
554  
28<sup>s</sup>  
92<sup>s</sup>  
598<sup>s</sup>  
554

PERGOLATO IN LEGNO

PENSILINA A PROTEZIONE DELLA TERRAZZA  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5 (CON FILM)

597 289<sup>s</sup> 517<sup>s</sup>  
1.404



1.200 330 276<sup>s</sup> 593<sup>s</sup>



800 900

COMUNE DI UDINE  
 Servizio Edilizia Privata  
 Allegato alla Concessione Ed.  
 Cod. *VA/120.308*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
 IL DIRIGENTE  
 Ing. Marco Disnan

COMUNE DI UDINE  
 SIDOC - Archivio e controllo

11 DIC. 2008

RICEVUTO

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

11 DIC. 2008

*Daniele Picco*  
 VIDONI S.p.A.  
 Amministratore Unico  
 Ing. Daniela Luciani

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

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

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

Tipo di documento			
Rilievo	Preliminare	Definitivo	Esecutivo
		X	

**VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003**

Data	Codice
DICEMBRE 2008	<b>CR1</b>

**TITOLO  
 B1-R-B2  
 PROGETTO : PIANTA PIANO SETTIMO (+22,15)**

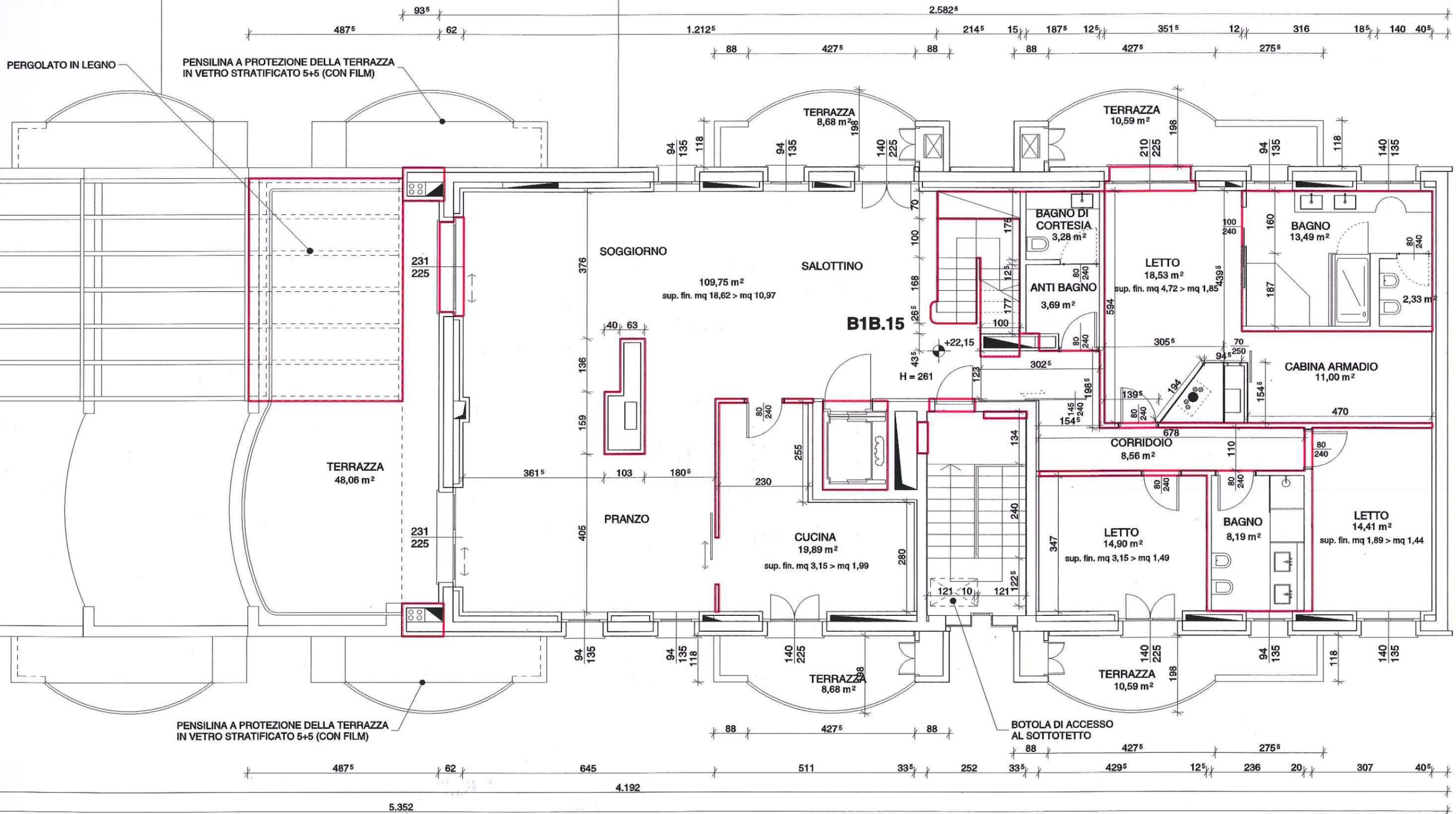
Scala	Formato
<b>1/100</b>	<b>A1</b>

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

Disegno n.  
**P R . 1 1 . 0**

PERGOLATO IN LEGNO

PENSILINA A PROTEZIONE DELLA TERRAZZA  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5 (CON FILM)



PENSILINA A PROTEZIONE DELLA TERRAZZA  
IN VETRO STRATIFICATO 5+5 (CON FILM)

BOTOLA DI ACCESSO  
AL SOTTOTETTO

A

B

C

F

62  
160  
135  
173  
125  
234  
469  
1200

COMUNE DI UDINE  
 Servizio Edilizia Privata  
 Allegato alla Concessione Ed.  
 Cod. *VA 120.308*

del - 9 MAR. 2009

di cui costituisce parte integrante  
 IL DIRIGENTE  
 Ing. *Marco Distari*

COMUNE DI UDINE  
 SIDOC - Ufficio 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  
*Daniele Picco*

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

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

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

Tipo di documento  
 Rilievo Preliminare Definitivo Esecutivo

Oggetto

**VARIANTE N. 2 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA CE/107.3.2003**

Data

DICEMBRE 2008

Codice

**CR1**

Titolo

**B1-R-B2-B3  
 PROGETTO : PIANTA PIANO SCANTINATO -2 (-6,40)**

Scala

**1/100**

Formato

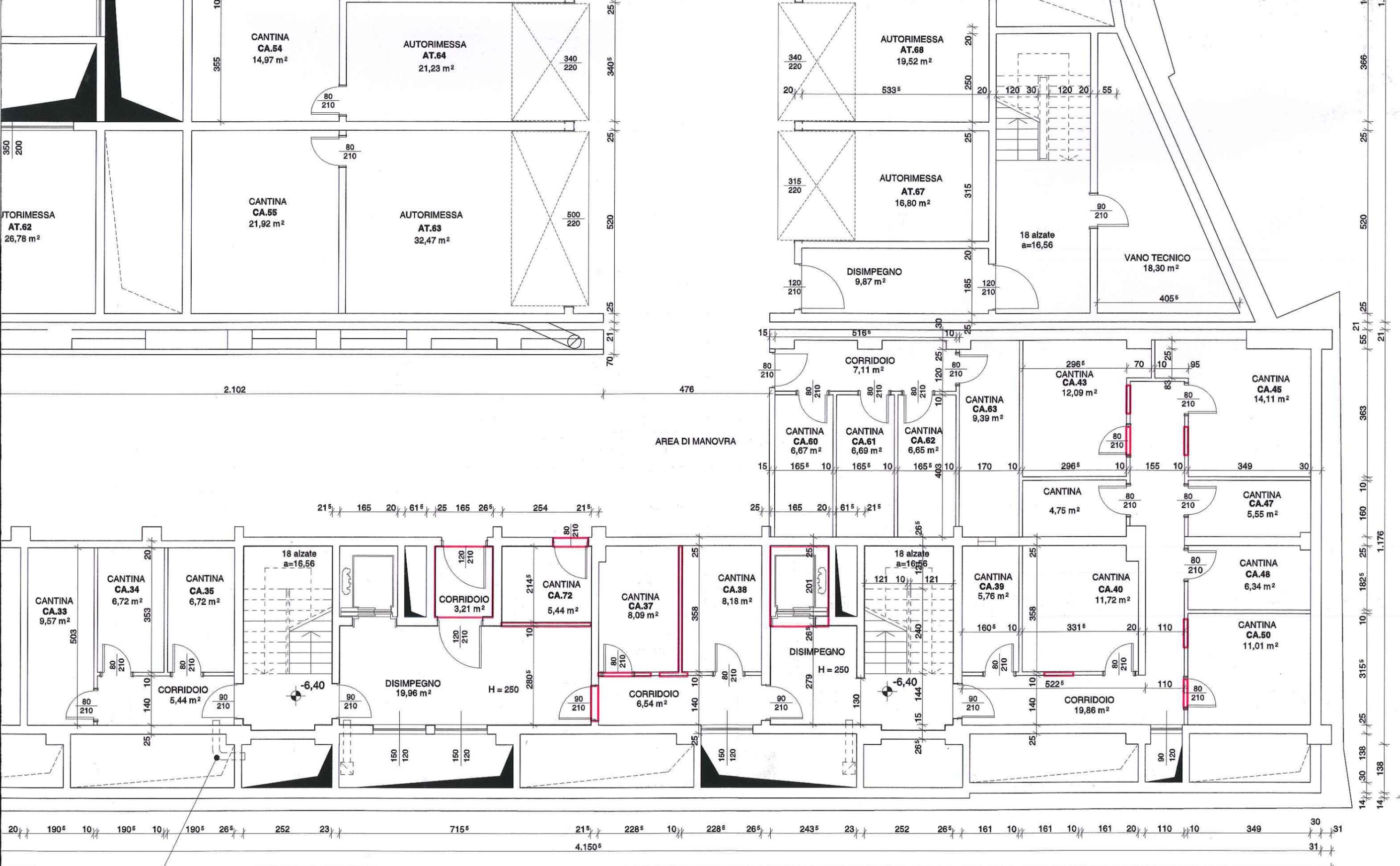
**A1+++**

Progettista

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

Disegno n.

**P R . 0 2 . 0**



VENTILAZIONE CANTINE

A

B

F

# STUDIO                      TECNICO

---

**geom. Luca Vuerich**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Udine

Iscritto all'Albo dei Periti Grandine ASSITALIA e F.A.T.A. cod. op. 5404

Iscritto nell'elenco dei periti benevisi dell'UniCredit Banca S.p.A.

**U D I N E**            Via Tricesimo n. 103/A - tel. e fax 0432.509738 cell. 349.8601007

**Mail**                    [luca.vuerich@geopec.it](mailto:luca.vuerich@geopec.it) – [LUCAVU00@vuerichlepd.191.it](mailto:LUCAVU00@vuerichlepd.191.it)

**Cod. Fisc.**            VRC LCU 71P30 L483 Y

**Nato**                    a Udine in data 30.09.1971

**P. iva**                    01943790301

**Rif.:**                    Fallimento n. 80/2016 del Tribunale di Udine.  
Rapporto di valutazione immobiliare attinente l'immobile sito in Comune di Udine Fg. 32 map. 229 sub.40 Viale del Ledra n. 17 scala C int.13 corpo di fabbrica B1; già in atti della procedura. -

**Oggetto:**            Recte.

Sostituzione della pag. 39 della relazione peritale del “Rapporto di valutazione immobiliare”;

Sostituzione delle pagine attinenti all'allegato 1 della relazione peritale “Rapporto di valutazione del valore di mercato sub. 40”;

Sostituzione della pagina attinente all'allegato 2 della relazione peritale “Compendio delle valutazioni esperite”;

Sostituzione delle pagine, da 1 a 5, attinenti all'allegato 3 della relazione peritale “Rapporto di valutazione del valore normale”

Restando a disposizione per qualsivoglia delucidazione Ossequio.

Udine lì, 01.06.2017

L'ausiliare Giudiziario  
Geom. Luca Vuerich

elaborato peritale, si addivene ai seguenti valori:

Valore di mercato stimato	€. 1.358.367,32
Riporto totale deprezzamento	€. 163.004,08
Riporto opere a completarsi	€. 20.945,81
Iva 22% su opere a completarsi	€. 4.608,08
<b>Valore di mercato stimato arrotondato</b>	<b>€. 1.170.000,00</b>
<b>Valore di vendita forzata -25%</b>	<b>€. 880.000,00</b>

✓ ***Somma deprezzamento totale più opere a completarsi iva inclusa***

€. 188.557,97 (centottantottomilacinquecentocinquantasette/97)

Oneri per deprezzamento forfettario a percentuale, pari al 12% dell'importo del valore di mercato stimato, al fine della regolarità e/o conformità edilizia ed urbanistica.

## 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 17/05/2011, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 36,7 kWh/m<sup>2</sup>anno e classe energetica B.

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

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 esperate

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

## Compendio della valutazione esperita

Valore di Mercato dell'Immobile sub. 40	€	1.358.367,32	3.103,56	€/mq
- Deprezzamento prudenziale del 12% (5% + 7%) sul valore dell'immobile sub. 40 per pratiche di sanatoria edilizia afferenti la mera u.i.u. oggetto di valutazione	-€	163.004,08		
- Importo complessivo delle opere a completarsi	-€	20.945,81		
- Iva 22% su opere a completarsi	-€	4.608,08		
Valore di mercato stimato per l'Immobile sub. 40	€	1.169.809,35		
<b>Valore di Mercato arrotondato Immobile sub. 40</b>	<b>€</b>	<b>1.170.000,00</b>	<b>2.672,75</b>	<b>€/mq</b>
Valore di vendita forzata: -25% sul valore di mercato arrotondato del sub. 40	€	292.500,00		
<b>Valore di vendita forzata arrotondato Immobile sub. 40</b>	<b>€</b>	<b>880.000,00</b>	<b>2.010,60</b>	<b>€/mq</b>

# TRIBUNALE DI UDINE

- Cancelleria dei Fallimenti -

## Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2017, addì \_\_\_\_\_ 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

---