

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
30/10/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 6 map. 1638 sub. 22  
Via Tricesimo

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 .....	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto.....	8
1.6.1 Provenienze .....	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	8
1.6.3 Stato locativo .....	10
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.....	12
2.1.2 La commerciabilità.....	13
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	15
2.3 La regolarità strutturale.....	17
2.4 La regolarità impiantistica.....	17
2.5 La regolarità catastale.....	18

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	18
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	21
3.3 Procedimento di stima.....	23
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici .....	24
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV). .....	26
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili.....	26

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton).....27

## 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.....	27
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	28

## 1. Premessa

### 1.1 Soggetto incaricato alla valutazione

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

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

### 1.2. Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale redatto dal perito stimatore Geom. Luca Vuerich, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore del fallimento n. 80/2016, sentenza dichiarativa di fallimento n. 94 d.d. 28/10/2016, consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato e del più probabile valore di vendita forzata di un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) facente parte di un complesso immobiliare non residenziale denominato "Udine Nord", sito in Comune di Udine, Via Tricesimo, con accesso anche da Via Ivrea, laterale di Via Tricesimo, sita in zona periferica a Nord del centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 3 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale. 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 limitatamente ai soli beni immobili oggetto di valutazione;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile;
- ✚ 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 alle sole unità immobiliari urbane (u.i.u.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
- ✚ 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

chicchezza sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali reperite presso il pubblico Ufficio preposto e dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela. 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);
- ✚ 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).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non sono già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate nel procedimento *"direct capitalization"*, allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### **1.4. Descrizione generale**

L'unità immobiliare urbana oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fa parte di un recente insediamento edilizio denominato *"Udine Nord"*, composto da due piani fuori terra, ad uso commerciale e direzionale, ed uno interrato, ove sono ubicati i vani tecnici e le autorimesse, collocato in Via Tricesimo, angolo con via Ivrea e via Saluzzo. Il collegamento verticale fra i vari piani è garantito per mezzo di vani scala e ascensori (interni al corpo di fabbrica). Strutturalmente è concepito, verosimilmente, con struttura portante intelaiata

prefabbricata precompressa (pilastri in c.av., travi in c.a.p., solai in c.a.p. TT) affiancata ad alcune zone in struttura in c.a. gettato in opera (setti dei vani scale, solai in piastra prefabbricata tralicciata tipo “predalles” per le luci minori). Fondazioni dell’edificio con plinto a bicchiere per i pilastri centrali, a trave continua per i setti perimetrali, in c.a. per lo scantinato e per le rampe di accesso agli scantinati; in corrispondenza dei vani scale fondazioni a platea. Tutte le fondazioni isolate sono collegate tra loro con cordolo in c.a. Copertura di tipo piano in opera per mezzo di solaio del tipo piano a elementi prefabbricati denominati “Fly” e TT.

Piano terra: unità immobiliare con funzioni terziario-commerciali (ampio superficie a esposizione per fini di vendita dei prodotti proposti, magazzino merci interno, uffici, spogliatoi, bagni, area espositiva esterna collegata alla superficie interna atta alla vendita, magazzino merci esterno e parcheggi esterni).

Piano interrato interrato: accesso dai vani scale condominiali e da scivolo carraio, posti auto coperti.

L’u.i.u. di cui trattasi, fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, è dotata d’impianto di riscaldamento autonomo.

### **1.5. Identificazione catastale**

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

❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 22 z.c. 3 cat. D/8 rendita catastale €. 43.962,00 Via Tricesimo p. S1-T;

## 1.6. Provenienze e concordanza con catasto

### 1.6.1 Provenienze

**a).** Atto di fusione mediante incorporazione a rogito del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine in data 04.12.1992 rep. 65041/8215, trascritto a Udine il 10 dicembre 1992 ai nn. 27495/21107, con cui la società “Impresa Vidoni S.p.A.”, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66, C.F. 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni tutti al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 124 di are 39.80, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20; **b).** atto di scissione immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 27 novembre 2000, rep. n. 147806/31024, trascritto a Udine in data 06.06.2001 ai nn. 16752/12382 con cui la società “Vidoni S.p.A.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 02115470300, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20, mappale 1222 di are 38.19, oltre ad altri mappali non interessati dalla presente relazione.

### 1.6.2 Concordanza con catasto

**a).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 122 di are 53.40, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1483 di are 29.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1635 di are 29.31, con Tabella di variazione n.

575227.1/2007 del 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227, in seguito anch'egli soppresso, si trasformava nel mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **b**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 123 di are 137.70, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1488 di are 73.90, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **c**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 124 di are 39.80, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1993 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 13 gennaio 1993 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1494 di are 9.40, giusto frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **d**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 761 di are 11.10, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1470 di are 10.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il

mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **e**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 762 di are 27.80, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1472 di are 6.00, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **f**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 773 di are 25.20, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1476 di are 8.60, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227.

### 1.6.3 Stato locativo

L’unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, concessa in locazione con contratto d’affitto d’azienda commerciale d.d. 22/02/2008 registrato a Udine in data 14/03/2008 al n. 4.637 serie S.1T, alla ditta “SELF G2 S.r.l.”. A tal uopo si segnala che il conduttore con propria missiva d.d. 21/04/2017, inoltrata per mezzo pec al curatore del fallimento de quo, ha comunicato disdetta dal

contratto d'affitto d'azienda commerciale a far data dal 22/04/2018.

**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 se vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 13 aprile 1994 ai nn. 7.610/5.638 a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine d.d. 07 aprile 1994 rep. 73.937 e suo atto aggiuntivo d.d. 28 giugno 1999 rep. 106.627 trascritto a Udine in data 07 luglio 1999 ai nn. 17.330/12.158;
5. servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo, trascritta a Udine in data 30 ottobre 1992 ai nn. 24.088/18.578, a peso del mappale 124 (ora unito al mappale 1638), foglio 6, C.c. di Udine ed a favore dei mappali 1066 e 1067 (ora unite al mappale 1379).

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 04.09.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2007 ai nn. 9.643 R.G. e 2.188 R.P., per capitale €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 virgola zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta l'8 agosto 2017 ai nn. 19.313 R.G. e 13.574 R.P., Atto giudiziario Tribunale di Udine di data 17 ottobre 2016, rep. 94/2016.

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 12/05/2017 prot. CDU/142/2017, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 6 map. 1638 ricade in zona commerciale "H" -Sottozona H3- attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale-completamento (artt. Norme Tecniche d'Attuazione, 46-49, del P.R.G.C.). Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale del presente 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 05/06/2017 prot. n. PG/E 005000372017 a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. di Tavagnacco (UD) la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003- per i lavori di realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1480-1485-1490-1495-1497;
- in data 09/10/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. VA/26.4 .2006- per i lavori di variante a realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" su terreni siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali nn. 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1490-1495-1497-1471-1473-1474-1475-1477-1478-1479-1481-1482-1484-1486-1487-1489-1491-1492-1493-1503-1506-1504-1507-1496 ed ex N.C.T. Foglio 6 mappali 480-1485;

- in data 29/10/2007 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. l'autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada -pratica edilizia codice n. DIA5/89.4.2007- per la costruzione di una recinzione e relativi accessi carrai e pedonali sul terreno sito in via Tricesimo-via Saluzzo-via Ivrea, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 08/01/2008 è stata presentata dalla VIDONI S.p.A. denuncia di variante -pratica edilizia codice n. DVA/1.4.2008 - per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano terra e piano interrato degli edifici 2-3 e 4 siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo è stato dichiarato in data 05/03/2008 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 1-2-3-4 (beni comuni non censibili) e sub 6-7 costituito da: n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra, per un totale di n. 2 ·unità immobiliari aventi destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (Sub. 6); Pertinenze: autorimesse interrate (sub. 7), Accessori: beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4);
- in data 09/05/2008 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. VA/27.4 .2008- per i lavori di variante al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 23/04/2009 è stata presentata dalla VIDONI S.p.A. denuncia di variante -pratica edilizia codice n. DVA/92.4.2009- per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano primo degli edifici 2 e 3 uso direzionali siti in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio .6 mappali 1470-1472-1476-1483- 1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;

- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 117-119 è stato dichiarato in data 16/09/2009 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 16-17 per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale";
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 119 è stato dichiarato in data 13/12/2011 abitabile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 8-24-26-27, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale" (sub. 24-26-27). Accessori: sub. 8 (bene comune non censibile-area in comune);
- in data 28/04/2014 è stata pronunciata l'inefficacia della concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003 - e successive varianti;
- che 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;
- che 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:

La porzione di superficie adibita ad area di manovra esterna (lato Nord), così come indicata nelle planimetrie catastali, è di fatto fruita quale magazzino esterno. Si rileva che tale area, delimitata da recinzione metallica, non compare nelle tavole di progetto della variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia n. CE/176.4.03 e VA 26.04.2006.

Per tutto quanto sopra rappresentato è parere dello scrivente che: **a)** 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; **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 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 allo 0,5% dell'importo di stima, in via prudenziale (oneri professionali inclusi).

### **2.3 La regolarità strutturale**

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3 "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

## 2.4 La regolarità impiantistica

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3 "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

## 2.5 La regolarità catastale

Planimetria lievemente difforme (variazione di destinazione d'uso dell'area di manovra, lato Nord, in magazzino esterno).

# 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 prudentiali, 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 si è adottato il criterio *"Income Approach"* della capitalizzazione del reddito (*Direct capitalization*), secondo i 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.). Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di capitalizzazione (che è riferito agli immobili, alle loro parti componenti e considera le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative, che influenzano il valore di mercato). Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per

capitalizzazione del reddito si articola in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*), qui fruito, che converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato dell'immobile, il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) e l'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*).

### 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*) **pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell’applicazione del criterio di stima *Market Comparison***

## **Approach (MCA) e Sistema di Stima (Sds).**

### **4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)**

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 addivene ai seguenti valori:

Valore di mercato stimato	€. 5.787.657,00
Deprezzamento 0,5%	€. 28.938,29
Valore di mercato deprezzato stimato	€. 5.758.718,71
Valore di mercato deprezzato stimato arrotondato	€. 5.800.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 4.350.000,00

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

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

L'Attestato di Certificazione Energetica non è stato fornito.

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 30/03/2017 con prot. 7.707 d'ingresso d.d. 03/04/2017 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 39.472, 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 curatore fallimentare della ditta "VIDONI Spa". 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 07/10/2021.

In data 05/10/2016 con prot. 18.590 d'ingresso d.d. 07/10/2016 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 31.326, 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 sig. Enrico GIORDANO della ditta "SELITALIA Srl". 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 07/10/2021.

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. 30 (trenta) pagine con n. 14 (quattordici) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

all. 1) procedimento di stima "*Direct capitalization*" sub. 22 cat. D/8;

all. 2) rapporto di valutazione del valore normale;

- all. 3) documentazione catastale;
- all.4) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 005000372017/2017 d.d. 05/06/2017;
- all. 5) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/142/2017 d.d. 12/05/2017;
- all. 6) missiva d.d. 06/07/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificati di prevenzione incendi (cpi) e loro attestazioni di rinnovo periodico (n. di pratica V.F. 39.472 e 31.326);
- all. 7) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta piano terra, edifici 2-3-4 dimostrazione variante);
- all. 8) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta piano terra, edifici 2-3-4 variante finale);
- all. 9) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo interrato, edifici 2-3-4 dimostrazione variante);
- all. 10) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo interrato, edifici 2-3-4 variante finale);
- all. 11) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 variante finale);
- all. 12) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 dimostrazione variante);
- all. 13) copia contratto d'affitto di ramo d'azienda d.d. 22/02/2008 registrato a Udine in data 14/03/2008 al n. 4.637 serie S.1T;

all. 14) copia disdetta del contratto di affitto d'azienda commerciale del  
22/02/2008.

Udine lì, 30 ottobre 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich

SELF			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Vendita al dettaglio p. T	4.193,72	100%	4.193,72
Uffici-spogliatoi-bagni p.T	275,33	100%	275,33
Magazzino merci p. T	524,95	100%	524,95
Area espositiva esterna p. T collegata al punto vendita	687,51	50%	343,76
Magazzino merci esterni p. T	713,74	25%	178,44
Parcheggi esterni p. T	1.185,71	25%	296,43
Parcheggi interrati p. S1	1.419,04	50%	709,52
Totale	9.000,00		6.522,14



Compilata da:  
Sala Cerlo  
Iscriitte all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Udine N. 1961

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 22

Dichiarazione protocollo n. UD0856831 del 14/10/2011  
Planimetria di u.d.v. in Comune di Udine  
Viale Tricesimo civ.

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

Scala 1: 500

Scheda

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 - n. T377935 - Richiedente: VRCLC071P30L483Y  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

AREA PARCHEGGIO

AREA PARCHEGGIO ZONA CARRELLI  
AREA PARCHEGGIO ZONA CARRELLI

AREA PARCHEGGIO

AREA PARCHEGGIO

AREA PARCHEGGIO



PIANTA PIANO TERRA



Compilata da:  
Sala Carlo  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Udine N. 1961

Identificativi Catastali:  
Sezione: 6  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 22

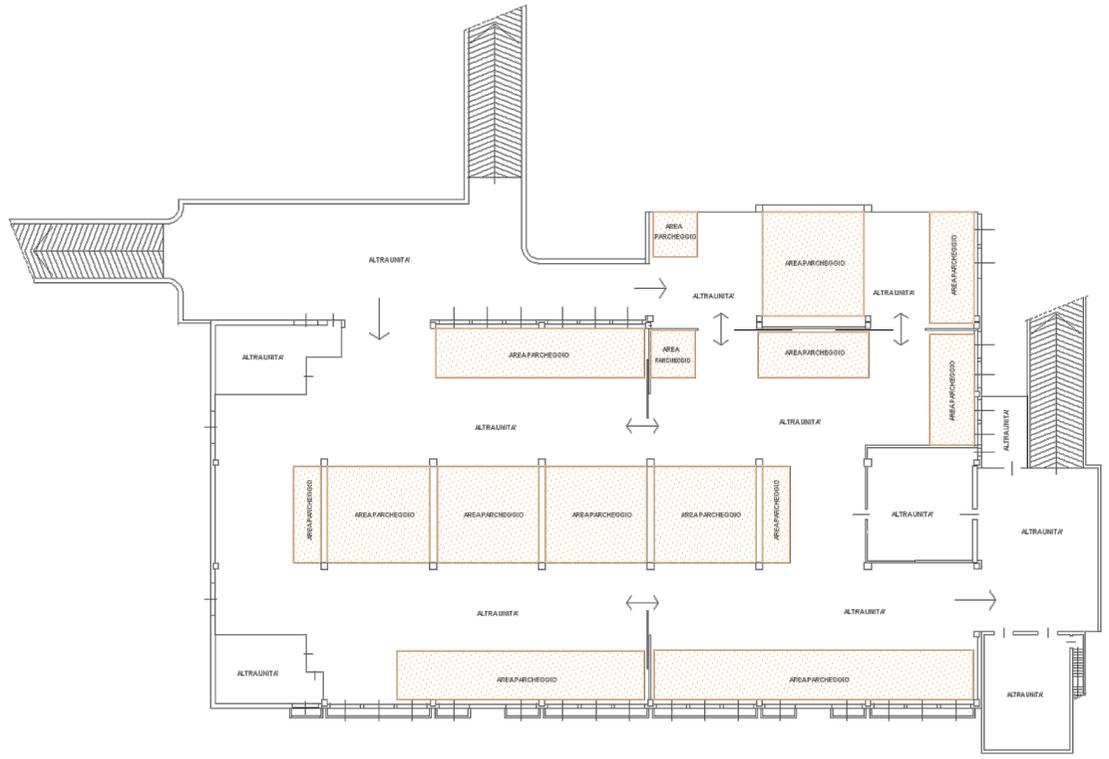
Dichiarazione protocollo n. UD0356851 del 14/10/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine  
Viale Tricesimo civ.

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

Scheda Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 n. T377935 - Richiedente: VRCLCU71P30L483Y  
Totale schede: 2 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANTA PIANO SCANTINATO



10 metri

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

[Elaborato peritale – Allegato 3]

## Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 22</b>

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	22	3		D/8				Euro 43.962,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011612 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7174.1/2015)

<b>Indirizzo</b>	VIA TRICESIMO piano: S1-T;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2012

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		6	1638	22	3		D/8				Euro 43.962,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 protocollo n. UD0212412 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17889.1/2012)

<b>Indirizzo</b>	, VIALE TRICESIMO piano: S1-T;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2011

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		6	1638	22	3		D/8				Euro 43.962,00	VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: S1-T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 14/10/2011

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>			
VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)			

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

- foglio 6 particella 1638 subalterno 6
- foglio 6 particella 1638 subalterno 13
- foglio 6 particella 1638 subalterno 14
- foglio 6 particella 1638 subalterno 15

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

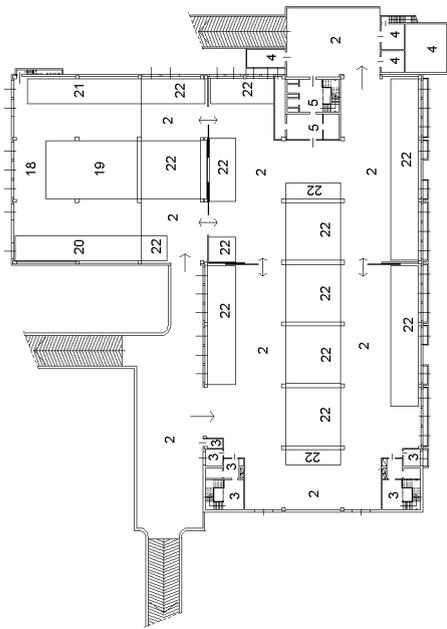
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Sala Carlo	Iscritto all'albo: Periti Edili	Prov. Udine	N. 1961
Comune di Udine	Sezione: Foglio: 6	Particella: 1638	Pr. 095638 n.	14/10/2011 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del
			Scala 1 : 1000	

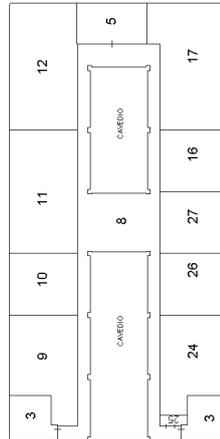
Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 - n. T374623 - Richiedente: Telematico

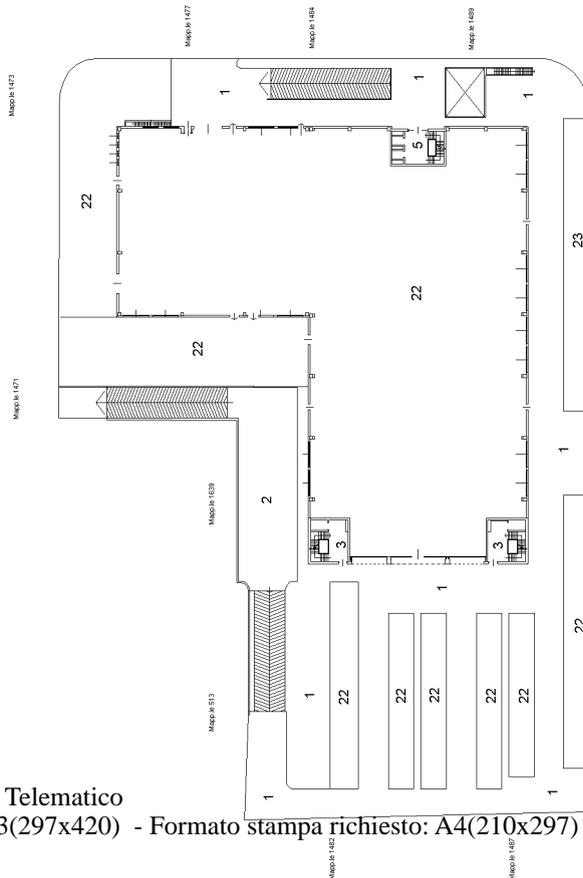
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANTA PIANO SCANTINATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



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

Dichiarazione protocollo n. UD0350851 del 14/10/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine  
Viale Tricesimo

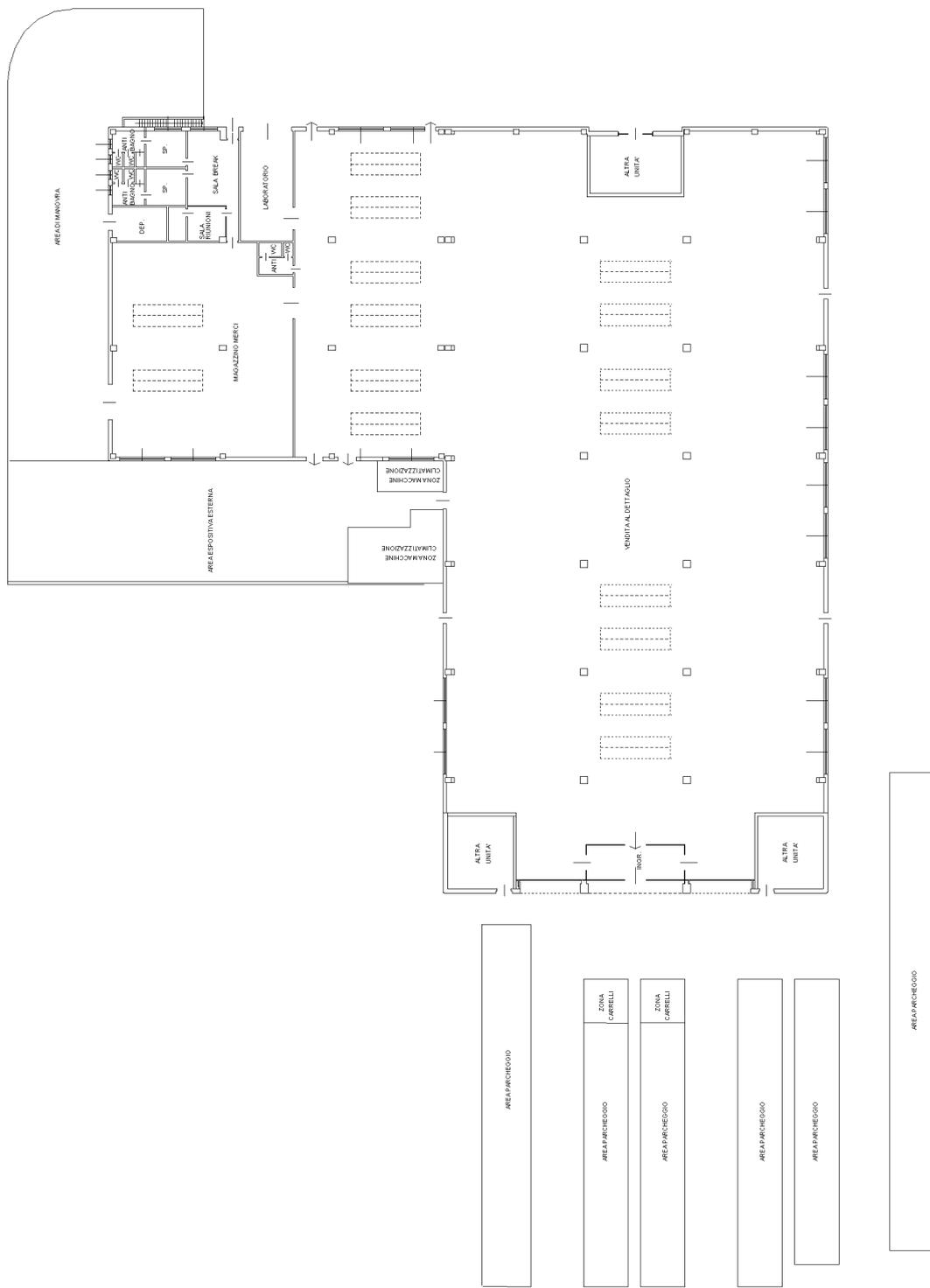
civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: 6  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 22

Compilata da:  
Sala Carlo  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Udine N. 1961

Scheda n. r.i. 1  
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti



PIANTA PIANO TERRA

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

Dichiarazione protocollo n. UD0350851 del 14/10/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Udine  
Viale Tricesimo

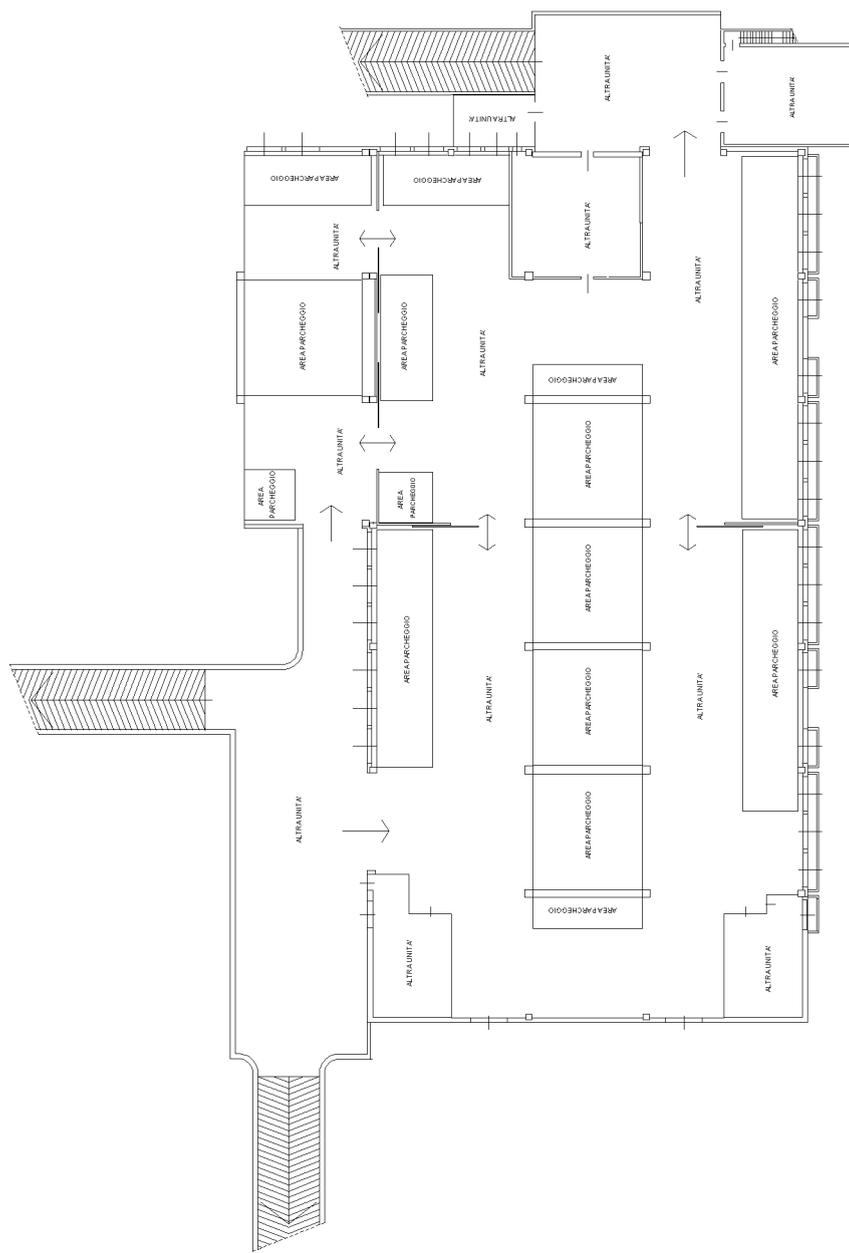
civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: 6  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 22

Compilata da:  
Sala Carlo  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Udine N. 1961

Scheda n. 27  
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti



PIANTA PIANO SCANTINATO



# 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 suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

Dal che è verbale.-

L.C.S.

---

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

---

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
26/09/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 6 map. 1638 subb. 16, 17, 19  
Via Tricesimo

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 .....	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto.....	8
1.6.1 Provenienze .....	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	8
1.6.3 Stato locativo .....	10
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.....	13
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
2.3 La regolarità strutturale.....	18
2.4 La regolarità impiantistica.....	18
2.5 La regolarità catastale.....	19

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	20
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	23
3.3 Procedimento di stima .....	25
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici .....	26
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV). .....	27
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili. ....	28

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation).....28

## 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 .....	29
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	30

## 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 tre unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un complesso immobiliare non residenziale denominato "Udine Nord", sito in Comune di Udine, Via Tricesimo, con accesso anche da Via Ivrea, laterale di Via Tricesimo, sita in zona periferica a Nord del centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 3 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale. 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 limitatamente ai soli beni immobili oggetto di valutazione;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile;
- ✚ 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 alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
- ✚ 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

chicchezza sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali reperite presso il pubblico Ufficio preposto e dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela. 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);
- ✚ 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).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non sono già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate nel procedimento "*direct capitalization*", allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### **1.4. Descrizione generale**

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fanno parte di un recente insediamento edilizio denominato "*Udine Nord*", composto da due piani fuori terra, ad uso commerciale e direzionale, ed uno interrato, ove sono ubicati i vani tecnici e le autorimesse, collocato in Via Tricesimo, angolo con via Ivrea e via Saluzzo. Il collegamento verticale fra i vari piani è garantito per mezzo di vani scala e ascensori (interni al corpo di fabbrica). Strutturalmente è concepito, verosimilmente, con struttura portante intelaiata

prefabbricata precompressa (pilastri in c.av., travi in c.a.p., solai in c.a.p. TT) affiancata ad alcune zone in struttura in c.a. gettato in opera (setti dei vani scale, solai in piastra prefabbricata tralicciata tipo “predalles” per le luci minori). Fondazioni dell’edificio con plinto a bicchiere per i pilastri centrali, a trave continua per i setti perimetrali, in c.a. per lo scantinato e per le rampe di accesso agli scantinati; in corrispondenza dei vani scale fondazioni a platea. Tutte le fondazioni isolate sono collegate tra loro con cordolo in c.a. Copertura di tipo piano in opera per mezzo di solaio del tipo piano a elementi prefabbricati denominati “Fly” e TT.

Piano primo fuori terra: accesso dai vani scale condominiali, uffici.

Piano interrato interrato: accesso dai vani scale condominiali e da scivolo carraio, posti auto coperti.

Le uu.ii.uu. di cui trattasi, uffici, sono dotate di riscaldamento autonomo.

### **1.5. Identificazione catastale**

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

- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 16 z.c. 3 cat. A/10 cl. 1 cons. 6,5 vani rendita catastale €. 2.3366,66 Via Tricesimo p. 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 17 z.c. 3 cat. A/10 cl. 1 cons. 13 vani r. c. €. 4.733,33 Via Tricesimo p. 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 19 z.c. 3 cat. C/6 cl. 3 cons. 208 mq. r. c. €. 461,92 Via Tricesimo p. S1.

## 1.6. Provenienze e concordanza con catasto

### 1.6.1 Provenienze

**a).** Atto di fusione mediante incorporazione a rogito del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine in data 04.12.1992 rep. 65041/8215, trascritto a Udine il 10 dicembre 1992 ai nn. 27495/21107, con cui la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66, C.F. 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni tutti al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 124 di are 39.80, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20; **b).** atto di scissione immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 27 novembre 2000, rep. n. 147806/31024, trascritto a Udine in data 06.06.2001 ai nn. 16752/12382 con cui la società “Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 02115470300, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20, mappale 1222 di are 38.19, oltre ad altri mappali non interessati dalla presente relazione.

### 1.6.2 Concordanza con catasto

**a).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 122 di are 53.40, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1483 di are 29.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1635 di are 29.31, con Tabella di variazione n.

575227.1/2007 del 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227, in seguito anch'egli soppresso, si trasformava nel mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **b**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 123 di are 137.70, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1488 di are 73.90, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **c**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 124 di are 39.80, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1993 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 13 gennaio 1993 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1494 di are 9.40, giusto frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **d**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 761 di are 11.10, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1470 di are 10.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il

mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; e). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 762 di are 27.80, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1472 di are 6.00, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; f). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 773 di are 25.20, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1476 di are 8.60, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227.

### 1.6.3 Stato locativo

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 16 cat. A/10 p. 1*

L’unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 17 cat. A/10 p. 1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, concessa in locazione con contratto d.d. 10/08/2014 registrato a Udine in data 25/09/2014 al n. 5.033/2014 codice TIQ serie 3T, alla ditta INTECO S.r.l.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 19 C/6 p. S1.*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

**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 se vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 13 aprile 1994 ai nn. 7.610/5.638 a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine d.d. 07 aprile 1994 rep. 73.937 e suo atto aggiuntivo d.d. 28 giugno 1999 rep. 106.627 trascritto a Udine in data 07 luglio 1999 ai nn. 17.330/12.158;
5. servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo,

trascritta a Udine in data 30 ottobre 1992 ai nn. 24.088/18.578, a peso del mappale 124 (ora unito al mappale 1638), foglio 6, C.c. di Udine ed a favore dei mappali 1066 e 1067 (ora unite al mappale 1379).

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 04.09.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2007 ai nn. 9.643 R.G. e 2.188 R.P., per capitale €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 virgola zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta l'8 agosto 2017 ai nn. 19.313 R.G. e 13.574 R.P., Atto giudiziario Tribunale di Udine di data 17 ottobre 2016, rep. 94/2016.

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 12/05/2017 prot. CDU/142/2017, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 6 map. 1638 ricade in zona commerciale "H" -Sottozona H3- attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale-completamento (artt. Norme Tecniche d'Attuazione, 46-49, del P.R.G.C.). Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale del presente 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 05/06/2017 prot. n. PG/E 005000372017 a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. di Tavagnacco (UD) la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003- per i lavori di realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1480-1485-1490-1495-1497;
- in data 09/10/2006 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. VA/26.4 .2006- per i lavori di variante a realizzazione di

un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" su terreni siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali nn. 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1490-1495-1497-1471-1473-1474-1475-1477-1478-1479-1481-1482-1484-1486-1487-1489-1491-1492-1493-1503-1506-1504-1507-1496 ed ex N.C.T. Foglio 6 mappali 480-1485;

- in data 29/10/2007 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. l'autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada -pratica edilizia codice n. DIA5/89.4.2007- per la costruzione di una recinzione e relativi accessi carrai e pedonali sul terreno sito in via Tricesimo-via Saluzzo-via Ivrea, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 08/01/2008 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/1.4.2008 - per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano terra e piano interrato degli edifici 2-3 e 4 siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo è stato dichiarato in data 05/03/2008 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 1-2-3-4 (beni comuni non censibili) e sub 6-7 costituito da: n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra, per un totale di n. 2 ·unità immobiliari aventi destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (Sub. 6); Pertinenze: autorimesse interrate (sub. 7), Accessori: beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4);
- in data 09/05/2008 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/27.4 .2008- per i lavori di variante al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-

1493-1494-1495-1497-1503-1506;

- in data 23/04/2009 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/92.4.2009- per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano primo degli edifici 2 e 3 uso direzionali siti in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio .6 mappali 1470-1472-1476-1483- 1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 117-119 è stato dichiarato in data 16/09/2009 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 16-17 per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale";
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 119 è stato dichiarato in data 13/12/2011 abitabile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 8-24-26-27, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale" (sub. 24-26-27). Accessori: sub. 8 (bene comune non censibile-area in comune);
- in data 28/04/2014 è stata pronunciata l'inefficacia della concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003 - e successive varianti;
- che 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;
- che 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:

### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 16 cat. A/10 p. 1**

- variazione dell'altezza dei bagni h rilevata ml 2,72.

### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 17 cat. A/10 p. 1**

- variazione di destinazione d'uso da ripostiglio a zona ristoro con h rilevata pari a ml 2,44 per una porzione del vano;
- variazione di destinazione d'uso da ripostiglio a vani tecnici, impianti, con h rilevata pari a ml 2,44 per una porzione del vano;
- -variazione dell'altezza dei bagni h rilevata ml 2,72.

### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 19 C/6 p. S1.**

Nulla da segnalare.

Per tutto 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 le quote di campagna e le altezze dei corpi di fabbrica del compendio immobiliare de quo. A tal uopo lo scrivente vuole precisare ed evidenziare che NON è stato incaricato di verificare la rispondenza di quanto autorizzato con quanto in essere, ad oggi, attinente l'intero compendio edilizio realizzato ma di appurare meramente la rispondenza delle sole unità immobiliari urbane, oggetto del presente elaborato peritale, a quanto autorizzato dai pubblici uffici preposti. Ne consegue che allo stato attuale NON ci si può pronunciare oltremodo nel merito stante la limitazione dell'incarico ricevuto; **b).** per le difformità ut supra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **possa trovare applicazione** la L.R. 19/2009, il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e .s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate infra riportate: tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997), sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008) e impianti (D.M. 37/2008 o normativa ex ante), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998) e di intavolazione (R.D. 429/1929). Lo scrivente NON può pronunciarsi oltremodo nel merito stante che, per poterlo fare, è essenziale inoltrare una pratica debitamente istruita al competente ufficio del Comune; quest'ultimo, quindi, a seguito della presentazione dell'istanza, potrà e dovrà esprimersi nel merito; **c).** con la L.R. 13/2014 è **stato statuito** che la diversa

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

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

### **2.3 La regolarità strutturale**

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

## 2.4 La regolarità impiantistica

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. “Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico”.

## 2.5 La regolarità catastale

### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 16 cat. A/10 p. 1*

Planimetria difforme (variazione altezza vano ufficio h ml 2,93; variazione zona bagni h ml 2,72; mancata rappresentazione di muretto di h 1,95 ml, larghezza 0,28 ml, lunghezza 3,03).

### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 17 cat. A/10 p. 1*

Planimetria difforme (variazione altezza vano ufficio h ml 2,93, variazione zona bagni h ml 2,72; mancata rappresentazione di muretto di h 1,95 ml, larghezza 0,28 ml, lunghezza 3,23; mancata rappresentazione di lucernaio nella zona antistante il muro di confine con il sub. 16; variazione di destinazione d’uso da ripostiglio a zona ristoro con h variata a ml 2,44 per una porzione del vano; variazione di destinazione d’uso da ripostiglio a vani tecnici -impianti- con h variata a ml 2,44 per una porzione del vano; errato collocamento in planimetria del lucernaio rinvenuto posizionato parte nel disimpegno antistante i bagni, parte nella zona ristoro e nella zona adibita a vani tecnici -impianti-; h del disimpegno antistante i bagni pari a ml 2,66 rilevata).

### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 19 C/6 p. S1.*

Planimetria conforme.

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

### 3.3 Procedimento di stima

Per la valutazione del bene immobile si è adottato il criterio *“Income Approach”* della capitalizzazione del reddito (*Direct capitalization*), secondo i 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.). Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di capitalizzazione (che è riferito agli immobili, alle loro parti componenti e considera le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative, che influenzano il valore di mercato). Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*), qui fruito, che converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato dell'immobile, il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) e l'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*).

### 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*) **pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach* (MCA) e *Sistema di Stima* (Sds). Periodo d'ispezione un anno circa, dal 01/05/2016 al 09/06/2017, fogli di mappa analizzati: 6-7-14-15-21-31-32.**

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

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 addivene ai seguenti valori:

Valore di mercato stimato	€. 696.144,58
Deprezzamento 5%	€. 34.807,23
Valore di mercato deprezzato stimato	€. 661.337,35
Valore di mercato deprezzato stimato arrotondato	€. 661.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 496.000,00

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

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

#### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 16 cat. A/10 p. 1*

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 30/07/2014, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 10,80 kWh/m<sup>2</sup>anno e classe energetica B.

#### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 17 cat. A/10 p. 1*

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 22/01/2015, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPi) pari a 9,7 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 30/03/2017 con prot. 7.707 d'ingresso d.d. 03/04/2017 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 39.472, 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 curatore fallimentare della ditta "VIDONI Spa". 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 07/10/2021.

In data 05/10/2016 con prot. 18.590 d'ingresso d.d. 07/10/2016 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 31.326, 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 sig. Enrico GIORDANO della ditta "SELITALIA Srl". 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 07/10/2021.

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. 32 (trentadue) pagine con n. 12 (dodici) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

- all. 1) procedimento di stima "*Direct capitalization*" subb. 16-17 cat. A/10 sub. 19 cat. C/6;
- all. 2) rapporto di valutazione del valore normale;
- all. 3) documentazione catastale;
- all. 4) copia attestati di certificazione energetica;
- all.5) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 005000372017/2017 d.d. 05/06/2017;
- all. 6) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/142/2017 d.d. 12/05/2017;
- all. 7) missiva d.d. 06/07/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificati di prevenzione incendi (cpi) e loro attestazioni di rinnovo periodico (n. di pratica V.F. 39.472 e 31.326);
- all. 8) copia variante finale uffici edifici 2-3 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo piano, blocchi 2-3 dimostrazione variante);
- all. 9) copia variante finale uffici edifici 2-3 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo piano, blocchi 2-3 variante finale);
- all. 10) copia variante finale uffici edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo interrato, edifici 2-3-4 dimostrazione variante);
- all. 11) copia variante finale uffici edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia

CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 variante finale).

all. 12) copia variante finale uffici edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 dimostrazione variante).

Udine lì, 26 settembre 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich

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

[Elaborato peritale – Allegato 3]

## Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 16</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		6	1638	16	3		A/10	1	6,5 vani	Totale: 167 m <sup>2</sup>	Euro 2.366,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	16	3		A/10	1	6,5 vani		Euro 2.366,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011564 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7126.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2010

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		6	1638	16	3		A/10	1	6,5 vani		Euro 2.366,66	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2010 protocollo n. UD0099559 in atti dal 29/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5247.1/2010)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/05/2009

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		6	1638	16	3		A/10	1	6,5 vani		Euro 2.366,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2009 protocollo n. UD0171873 in atti dal 11/05/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7050.1/2009)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	16	3		A/10	1	6,5 vani		Euro 2.366,66	VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>				VIALE TRICESIMO piano: 1;								

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 17</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		6	1638	17	3		A/10	1	13 vani	Totale: 366 m <sup>2</sup>	Euro 4.733,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	17	3		A/10	1	13 vani		Euro 4.733,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011565 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7127.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2010

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		6	1638	17	3		A/10	1	13 vani		Euro 4.733,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2010 protocollo n. UD0099559 in atti dal 29/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5247.1/2010)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	17	3		A/10	1	13 vani		Euro 4.733,33	VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>				VIALE TRICESIMO piano: 1;								

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 19</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		6	1638	19	3		C/6	3	208 m <sup>2</sup>	Totale: 208 m <sup>2</sup>	Euro 461,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: S1;											
		effettuata con prot. n. UD0123797/2010 del 21/04/10											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	19	3		C/6	3	208 m <sup>2</sup>		Euro 461,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011567 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7129.1/2015)	
<b>Indirizzo</b>		, VIA TRICESIMO piano: S1;											
		effettuata con prot. n. UD0123797/2010 del 21/04/10											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/03/2010

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		6	1638	19	3		C/6	3	208 m <sup>2</sup>		Euro 461,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2010 protocollo n. UD0099560 in atti dal 29/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5248.1/2010)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: S1;											
		effettuata con prot. n. UD0123797/2010 del 21/04/10											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	19	3		C/6	2	208 m <sup>2</sup>		Euro 397,47	VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		VIALE TRICESIMO piano: 1;										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

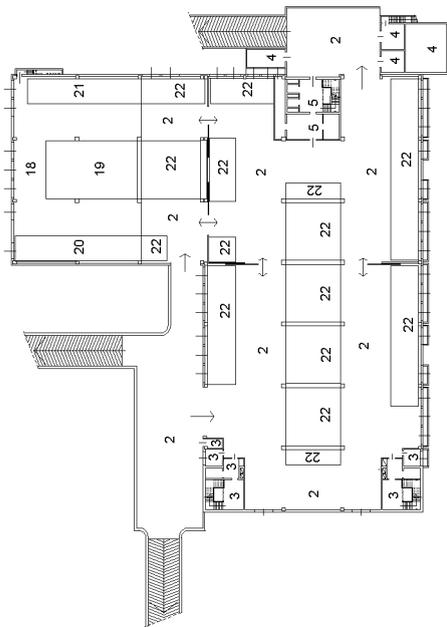
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Sala Carlo	Iscritto all'albo: Periti Edili	Prov. Udine	N. 1961
Comune di Udine	Sezione: Foglio: 6	Particella: 1638	Pr. 095638 n.	14/10/2011 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del
			Scala 1 : 1000	

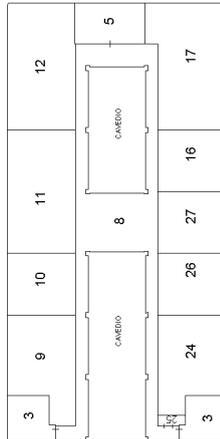
Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2017 - n. T374623 - Richiedente: Telematico

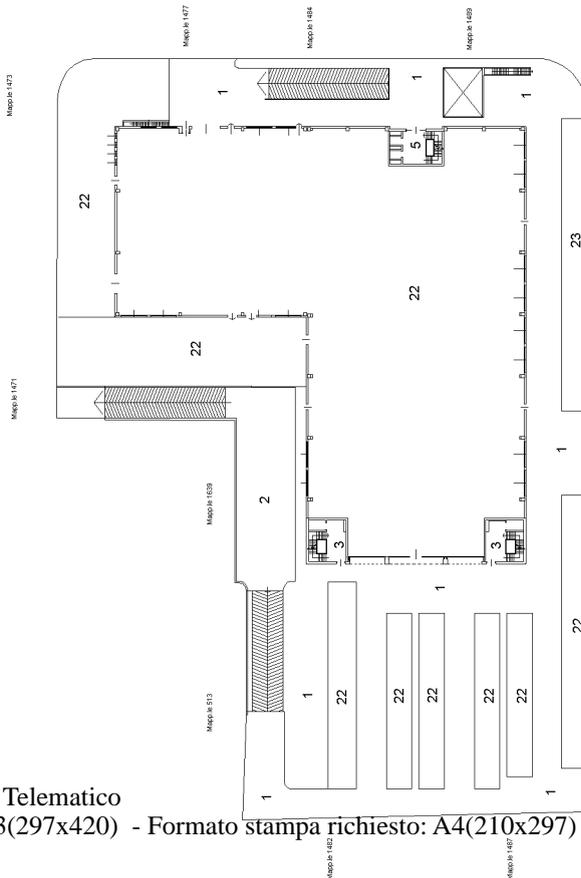
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PIANTA PIANO SCANTINATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



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

Dichiarazione protocollo n. UD0163217 del 04/05/2009

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1638

Subalterno: 16

Compilata da:

Sala Carlo

Iscritto all'albo:

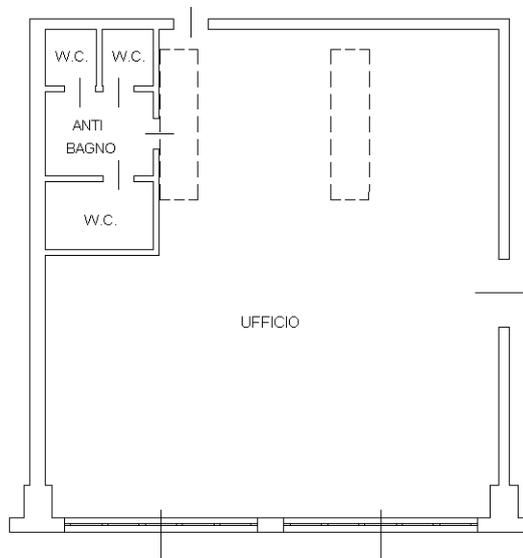
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.00.mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 6 - Particella: 1638 - Subalterno: 16 >  
VIA TRICESIMO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. UD0163217 del 04/05/2009

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 17

Compilata da:  
Sala Carlo

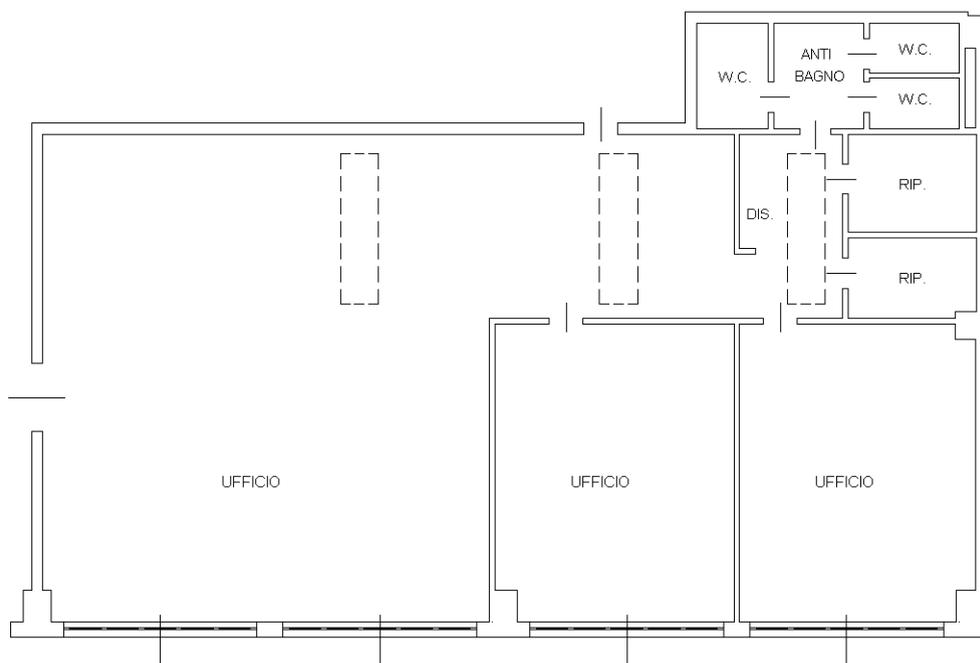
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.00mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 6 - Particella: 1638 - Subalterno: 17 >  
VIA TRICESIMO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. UD0163217 del 04/05/2009

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1638

Subalterno: 19

Compilata da:

Sala Carlo

Iscritto all'albo:

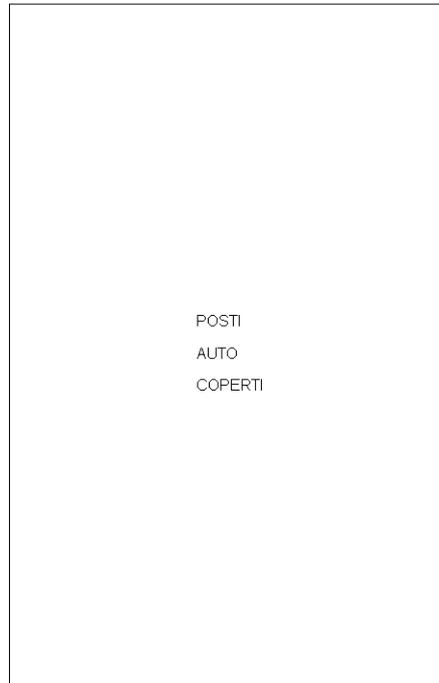
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



POSTI  
AUTO  
COPERTI

PIANTA PIANO SCANTINATO

H =3.12mt.



Ultima planimetria in atti

# 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 suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

Dal che è verbale.-

L.C.S.

---

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

---

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
10/10/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 6 map. 1638 subb. 24,26,27  
Via Tricesimo

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 .....	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto .....	8
1.6.1 Provenienze .....	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	8
1.6.3 Stato locativo .....	10
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.....	13
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
2.3 La regolarità strutturale.....	19
2.4 La regolarità impiantistica.....	19
2.5 La regolarità catastale.....	19

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	20
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	23
3.3 Procedimento di stima.....	25
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	26
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	27
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili. ....	28

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton).....29

## 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 .....	30
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	31

## 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 tre unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un complesso immobiliare non residenziale denominato "Udine Nord", sito in Comune di Udine, Via Tricesimo, con accesso anche da Via Ivrea, laterale di Via Tricesimo, sita in zona periferica a Nord del centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 3 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale. 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 limitatamente ai soli beni immobili oggetto di valutazione;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile;
- ✚ 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 alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
  - ✚ 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

chicchezza sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali reperite presso il pubblico Ufficio preposto e dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela. 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);
- ✚ 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).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non sono già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate nel procedimento *"direct capitalization"*, allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### **1.4. Descrizione generale**

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fanno parte di un recente insediamento edilizio denominato *"Udine Nord"*, composto da due piani fuori terra, ad uso commerciale e direzionale, ed uno interrato, ove sono ubicati i vani tecnici e le autorimesse, collocato in Via Tricesimo, angolo con via Ivrea e via Saluzzo. Il collegamento verticale fra i vari piani è garantito per mezzo di vani scala e ascensori (interni al corpo di fabbrica). Strutturalmente è concepito, verosimilmente, con struttura portante intelaiata

prefabbricata precompressa (pilastri in c.av., travi in c.a.p., solai in c.a.p. TT) affiancata ad alcune zone in struttura in c.a. gettato in opera (setti dei vani scale, solai in piastra prefabbricata tralicciata tipo “predalles” per le luci minori). Fondazioni dell’edificio con plinto a bicchiere per i pilastri centrali, a trave continua per i setti perimetrali, in c.a. per lo scantinato e per le rampe di accesso agli scantinati; in corrispondenza dei vani scale fondazioni a platea. Tutte le fondazioni isolate sono collegate tra loro con cordolo in c.a. Copertura di tipo piano in opera per mezzo di solaio del tipo piano a elementi prefabbricati denominati “Fly” e TT.

Piano primo fuori terra: accesso dai vani scale condominiali, uffici.

Piano interrato interrato: accesso dai vani scale condominiali e da scivolo carraio, posti auto coperti.

Le uu.ii.uu. di cui trattasi, uffici, sono dotate di riscaldamento autonomo.

### **1.5. Identificazione catastale**

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

- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 z.c. 3 cat. A/10 cl. 1 cons. 10 vani rendita catastale €. 3.641,02 Via Tricesimo p. 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 z.c. 3 cat. A/10 cl. 1 cons. 7,5 vani r. c. €. 2.730,77 Via Tricesimo p. 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 z.c. 3 cat. A/10 cl. 1 cons. 7 vani r. c. €. 2.548,71 Via Tricesimo p. 1.

## 1.6. Provenienze e concordanza con catasto

### 1.6.1 Provenienze

**a).** Atto di fusione mediante incorporazione a rogito del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine in data 04.12.1992 rep. 65041/8215, trascritto a Udine il 10 dicembre 1992 ai nn. 27495/21107, con cui la società “Impresa Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66, C.F. 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni tutti al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 124 di are 39.80, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20; **b).** atto di scissione immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 27 novembre 2000, rep. n. 147806/31024, trascritto a Udine in data 06.06.2001 ai nn. 16752/12382 con cui la società “Vidoni S.p.a.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 02115470300, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20, mappale 1222 di are 38.19, oltre ad altri mappali non interessati dalla presente relazione.

### 1.6.2 Concordanza con catasto

**a).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 122 di are 53.40, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1483 di are 29.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1635 di are 29.31, con Tabella di variazione n.

575227.1/2007 del 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227, in seguito anch'egli soppresso, si trasformava nel mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **b**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 123 di are 137.70, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1488 di are 73.90, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **c**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 124 di are 39.80, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1993 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 13 gennaio 1993 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1494 di are 9.40, giusto frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **d**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 761 di are 11.10, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1470 di are 10.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il

mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; e). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 762 di are 27.80, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1472 di are 6.00, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; f). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 773 di are 25.20, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1476 di are 8.60, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227.

### 1.6.3 Stato locativo

#### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 cat. A/10 p. 1*

L’unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita e nel contempo occupata dalla stessa con i propri uffici amministrativi.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 cat. A/10 p. 1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 cat. A/10 p. 1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita e nel contempo occupata dalla stessa con i propri uffici amministrativi.

**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 se vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 13 aprile 1994 ai nn. 7.610/5.638 a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine d.d. 07 aprile 1994 rep. 73.937 e suo atto aggiuntivo d.d. 28 giugno 1999 rep. 106.627 trascritto a Udine in data 07 luglio 1999 ai nn. 17.330/12.158;

5. servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo, trascritta a Udine in data 30 ottobre 1992 ai nn. 24.088/18.578, a peso del mappale 124 (ora unito al mappale 1638), foglio 6, C.c. di Udine ed a favore dei mappali 1066 e 1067 (ora unite al mappale 1379).

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 04.09.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2007 ai nn. 9.643 R.G. e 2.188 R.P., per capitale €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 virgola zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta l'8 agosto 2017 ai nn. 19.313 R.G. e 13.574 R.P., Atto giudiziario Tribunale di Udine di data 17 ottobre 2016, rep. 94/2016.

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 12/05/2017 prot. CDU/142/2017, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 6 map. 1638 ricade in zona commerciale "H" -Sottozona H3- attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale-completamento (artt. Norme Tecniche d'Attuazione, 46-49, del P.R.G.C.). Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale del presente 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 05/06/2017 prot. n. PG/E 005000372017 a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. di Tavagnacco (UD) la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003- per i lavori di realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1480-1485-1490-1495-1497;

- in data 09/10/2006 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/26.4 .2006- per i lavori di variante a realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" su terreni siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali nn. 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1490-1495-1497-1471-1473-1474-1475-1477-1478-1479-1481-1482-1484-1486-1487-1489-1491-1492-1493-1503-1506-1504-1507-1496 ed ex N.C.T. Foglio 6 mappali 480-1485;
- in data 29/10/2007 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. l'autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada -pratica edilizia codice n. DIA5/89.4.2007- per la costruzione di una recinzione e relativi accessi carrai e pedonali sul terreno sito in via Tricesimo-via Saluzzo-via Ivrea, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 08/01/2008 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/1.4.2008 - per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano terra e piano interrato degli edifici 2-3 e 4 siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo è stato dichiarato in data 05/03/2008 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 1-2-3-4 (beni comuni non censibili) e sub 6-7 costituito da: n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra, per un totale di n. 2 ·unità immobiliari aventi destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (Sub. 6); Pertinenze: autorimesse interrate (sub. 7), Accessori: beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4);
- in data 09/05/2008 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/27.4 .2008- per i lavori di variante al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale nell'ambito della

lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;

- in data 23/04/2009 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/92.4.2009- per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano primo degli edifici 2 e 3 uso direzionali siti in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio .6 mappali 1470-1472-1476-1483- 1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 117-119 è stato dichiarato in data 16/09/2009 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 16-17 per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale";
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 119 è stato dichiarato in data 13/12/2011 abitabile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 8-24-26-27, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale" (sub. 24-26-27). Accessori: sub. 8 (bene comune non censibile-area in comune);
- in data 28/04/2014 è stata pronunciata l'inefficacia della concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003 - e successive varianti;
- che 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;
- che 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:

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 cat. A/10 p. 1**

- variazione dell'altezza dei bagni h rilevata ml 2,71;
- variazione dell'altezza degli uffici h rilevata ml 2,87.
- variazione di destinazione d'uso da wc a ripostiglio;
- comunicazione dei sub.24 e 26 mediante una porta a doppia anta, di larghezza pari a m 1,90.

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 cat. A/10 p. 1**

- variazione dell'altezza dei bagni h rilevata ml 2,71;
- variazione dell'altezza degli uffici h rilevata ml 2,91;
- comunicazione dei sub.24 e 26 mediante una porta a doppia anta, di larghezza pari a m 1,90.

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 cat. A/10 p. 1**

- variazione dell'altezza dei bagni h rilevata ml 2,71;

- variazione dell'altezza degli uffici h rilevata ml 2,89;
- suddivisione degli spazi interni con ricavo di tre uffici distinti mediante pareti divisorie in cartongesso.

Per tutto 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 le quote di campagna e le altezze dei corpi di fabbrica del compendio immobiliare de quo. A tal uopo lo scrivente vuole precisare ed evidenziare che NON è stato incaricato di verificare la rispondenza di quanto autorizzato con quanto in essere, ad oggi, attinente l'intero compendio edilizio realizzato ma di appurare meramente la rispondenza delle sole unità immobiliari urbane, oggetto del presente elaborato peritale, a quanto autorizzato dai pubblici uffici preposti. Ne consegue che allo stato attuale NON ci si può pronunciare oltremodo nel merito stante la limitazione dell'incarico ricevuto; **b).** per le difformità ut supra descritte, generalizzate e specificate, in attuazione all'articolo 4, comma 1, n. 12, della Legge Costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, anche in materia di repressione degli abusi edilizi, **possa trovare applicazione** la L.R. 19/2009, il cui Capo VI (artt. 41-56), che disciplinano le attività di vigilanza e l'emanazione delle sanzioni per gli illeciti urbanistico-edilizi, (nel caso de quo, verosimilmente, potrebbe trovare applicazione o l'art. 49 o l'art. 50 o l'art. 51) nonché il Capo III (artt. 8-9) del Regolamento di attuazione promulgato con D.P.Reg. 018/Pres. del 20.01.2012 e .s.m.i. Per quanto non espressamente disciplinato dal capo VI, in materia di sanzioni amministrative, si applica la Legge Regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali). Fatte salve le norme sovraordinate infra

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

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

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

### **2.3 La regolarità strutturale**

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

### **2.4 La regolarità impiantistica**

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

### **2.5 La regolarità catastale**

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 cat. A/10 p. 1*

Planimetria difforme (variazione altezza vano ufficio h ml 2,87; variazione zona bagni h ml 2,71; variazione di destinazione d'uso da wc a ripostiglio; mancata rappresentazione della porta di collegamento dei due uffici confinanti corrispondenti ai sub.24 e sub. 26).

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 cat. A/10 p. 1*

Planimetria difforme (variazione altezza vano ufficio h ml 2,91; variazione zona bagni h ml 2,71; mancata rappresentazione della porta di collegamento dei due uffici confinanti corrispondenti ai sub.24 e sub. 26).

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 cat. A/10 p. 1*

Planimetria difforme (variazione altezza vano ufficio h ml 2,89; variazione zona bagni h ml 2,71; mancata rappresentazione della suddivisione degli spazi interni con ricavo di tre uffici separati).

### 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 consentano 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 prudentiali, 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 si è adottato il criterio *“Income Approach”* della capitalizzazione del reddito (*Direct capitalization*), secondo i 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.). Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l’uso di un saggio di capitalizzazione (che è riferito agli immobili, alle loro parti componenti e considera le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative, che influenzano il valore di mercato). Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*), qui frutto, che converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato dell’immobile, il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) e l’analisi del flusso di cassa

scontato (*discounted cash flow analysis*).

### 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*) **pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach* (MCA) e *Sistema di Stima* (Sds). Periodo d'ispezione un anno circa, dal 01/05/2016 al 09/06/2017, fogli di mappa analizzati: 6-7-14-15-21-31-32.**

#### 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

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 addivene ai seguenti valori:

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 cat. A/10 p. 1*

Valore di mercato stimato	€. 250 065,04
Deprezzamento 5%	€. 12.503,25
Valore di mercato deprezzato stimato	€. 237.561,79
Valore di mercato deprezzato stimato arrotondato	€. 238.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 179.000,00

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 cat. A/10 p. 1*

Valore di mercato stimato	€. 175 961,31
Deprezzamento 5%	€. 8.798,07
Valore di mercato deprezzato stimato	€. 167.163,25
Valore di mercato deprezzato stimato arrotondato	€. 167.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 125.000,00

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 cat. A/10 p. 1*

Valore di mercato stimato	€. 165 529,37
Deprezzamento 5%	€. 8.276,47

Valore di mercato deprezzato stimato	€. 157.252,90
Valore di mercato deprezzato stimato arrotondato	€. 157.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 118.000,00

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

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

#### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 24 cat. A/10 p. 1**

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 22/01/2015, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPI) pari a 11,80 kWh/m<sup>3</sup>anno e classe energetica B.

#### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 26 cat. A/10 p. 1**

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 22/01/2015, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPI) pari a 10,40 kWh/m<sup>3</sup>anno e classe energetica B.

#### ❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 27 cat. A/10 p. 1**

È presente l'Attestato di Certificazione Energetica rilasciato in data 22/01/2015, allegato alla presente relazione, che evidenzia un indice di energia primaria (EPI) pari a 10,40 kWh/m<sup>3</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 30/03/2017 con prot. 7.707 d'ingresso d.d. 03/04/2017 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 39.472, 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 curatore fallimentare della ditta "VIDONI Spa". 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 07/10/2021.

In data 05/10/2016 con prot. 18.590 d'ingresso d.d. 07/10/2016 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 31.326, 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 sig. Enrico GIORDANO della ditta "SELITALIA Srl". 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 07/10/2021.

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. 32 (trentadue) 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) procedimento di stima "*Direct capitalization*" subb. 24-26-27 cat. A/10;
- all. 2) rapporto di valutazione del valore normale;
- all. 3) documentazione catastale;
- all. 4) copia attestati di certificazione energetica;
- all.5) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 005000372017/2017 d.d. 05/06/2017;
- all. 6) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/142/2017 d.d. 12/05/2017;
- all. 7) missiva d.d. 06/07/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificati di prevenzione incendi (cpi) e loro attestazioni di rinnovo periodico (n. di pratica V.F. 39.472 e 31.326);
- all. 8) copia variante finale uffici edifici 2-3 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo piano, blocchi 2-3 dimostrazione variante);
- all. 9) copia variante finale uffici edifici 2-3 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta primo piano, blocchi 2-3 variante finale);
- all. 10) copia variante finale uffici edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 variante finale).
- all. 11) copia variante finale uffici edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (prospetti e sezioni, edifici 2-3-4 dimostrazione variante).

Udine lì, 10 ottobre 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich

SUB. 24			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio	239,48	100%	239,48
Totale	239,48		239,48



SUB. 26			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio	168,51	100%	168,51
Totale	168,51		168,51



SUB. 27			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio	158,52	100%	158,52
Totale	158,52		158,52



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

[Elaborato peritale – Allegato 3]

## Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 24</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		6	1638	24	3		A/10	1	10 vani	Totale: 239 m <sup>2</sup>	Euro 3.641,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	24	3		A/10	1	10 vani		Euro 3.641,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011614 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7176.1/2015)	
<b>Indirizzo</b>		, VIA TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2012

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		6	1638	24	3		A/10	1	10 vani		Euro 3.641,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. UD0270570 in atti dal 11/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 356851.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: revisione del classamento in autotutela, ai sensi del d.m. 37/97 - istanza protocollo n. 261126 del 27/09/2012											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2012

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		6	1638	24	3		A/10	2	10 vani		Euro 4.260,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 protocollo n. UD0212413 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17890.1/2012)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0225329/2012 del 10/08/12											
<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 14/10/2011

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		6	1638	24	3		A/10	1	10 vani		Euro 3.641,02	VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 14/10/2011

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> VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)			

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

- foglio 6 particella 1638 subalterno 6
- foglio 6 particella 1638 subalterno 13
- foglio 6 particella 1638 subalterno 14
- foglio 6 particella 1638 subalterno 15

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 26</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		6	1638	26	3		A/10	1	7,5 vani	Totale: 167 m <sup>2</sup>	Euro 2.730,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA TRICESIMO piano: 1;								
				effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			-			<b>Mod.58</b>		-

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	26	3		A/10	1	7,5 vani		Euro 2.730,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011616 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7178.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA TRICESIMO piano: 1;								
				effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12								
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			-			<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2012

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		6	1638	26	3		A/10	1	7,5 vani		Euro 2.730,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. UD0270577 in atti dal 11/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 356851.1/2011)
<b>Indirizzo</b> , VIALE TRICESIMO piano: 1;												
effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12												
<b>Notifica</b> <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -												
<b>Annotazioni</b> di stadio: revisione del classamento in autotutela, ai sensi del d.m. 37/97 - istanza protocollo n. 261126 del 27/09/2012												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2012

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		6	1638	26	3		A/10	2	7,5 vani		Euro 3.195,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 protocollo n. UD0212413 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17890.1/2012)
<b>Indirizzo</b> , VIALE TRICESIMO piano: 1;												
effettuata con prot. n. UD0225329/2012 del 10/08/12												
<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 14/10/2011

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		6	1638	26	3		A/10	1	7,5 vani		Euro 2.730,77	VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)
<b>Indirizzo</b> , VIALE TRICESIMO piano: 1;												
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 14/10/2011

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> VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)			

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

- foglio 6 particella 1638 subalterno 6
- foglio 6 particella 1638 subalterno 13
- foglio 6 particella 1638 subalterno 14
- foglio 6 particella 1638 subalterno 15

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Data: 09/05/2017 - Ora: 18.10.11 Segue

Visura n.: T374239 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 27</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		6	1638	27	3		A/10	1	7 vani	Totale: 165 m <sup>2</sup>	Euro 2.548,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	27	3		A/10	1	7 vani		Euro 2.548,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011617 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7179.1/2015)	
<b>Indirizzo</b>		, VIA TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/2012

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		6	1638	27	3		A/10	1	7 vani		Euro 2.548,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. UD0270579 in atti dal 11/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 356851.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0272241/2012 del 12/10/12											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: revisione del classamento in autotutela, ai sensi del d.m. 37/97 - istanza protocollo n. 261126 del 27/09/2012											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2012

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		6	1638	27	3		A/10	2	7 vani		Euro 2.982,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 protocollo n. UD0212413 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17890.1/2012)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;											
		effettuata con prot. n. UD0225329/2012 del 10/08/12											
<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 14/10/2011

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		6	1638	27	3		A/10	1	7 vani		Euro 2.548,71	VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 14/10/2011

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> VARIAZIONE del 14/10/2011 protocollo n. UD0356851 in atti dal 14/10/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 94111.1/2011)			

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

- foglio 6 particella 1638 subalterno 6
- foglio 6 particella 1638 subalterno 13
- foglio 6 particella 1638 subalterno 14
- foglio 6 particella 1638 subalterno 15

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. UD0356851 del 14/10/2011

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1638

Subalterno: 24

Compilata da:

Sala Carlo

Iscritto all'albo:

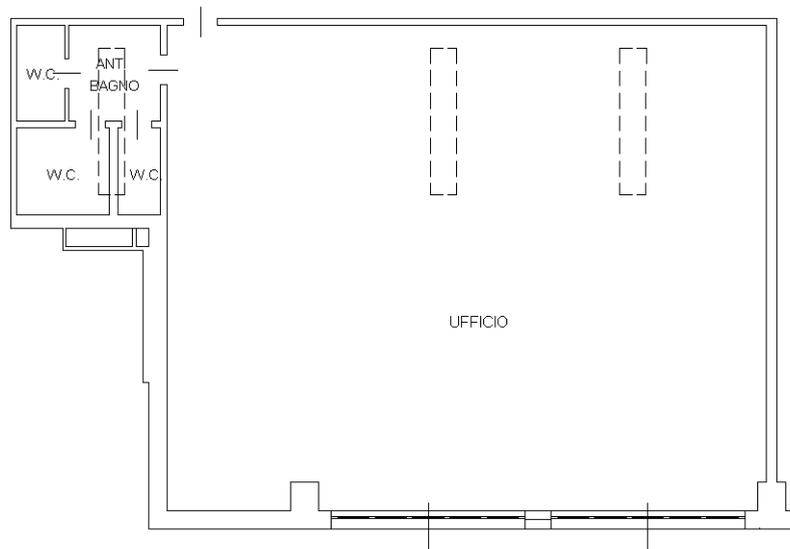
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.00.mt.



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. UD0356851 del 14/10/2011

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 26

Compilata da:  
Sala Carlo

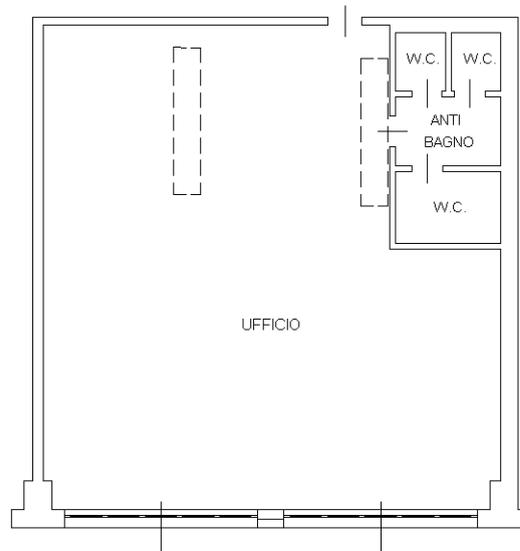
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.00.mt.



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. UD0356851 del 14/10/2011

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

Viale Tricesimo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 1638  
Subalterno: 27

Compilata da:  
Sala Carlo

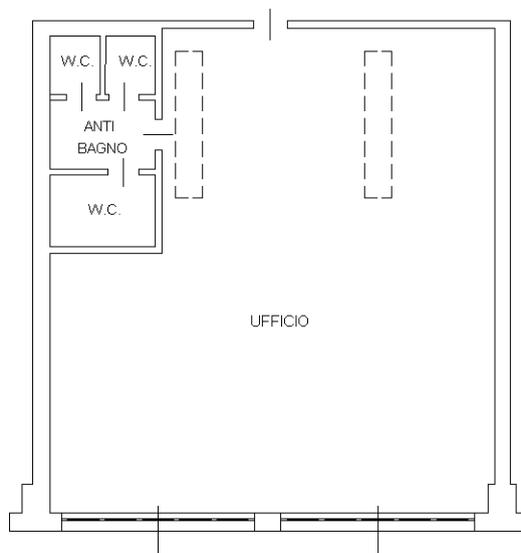
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Udine

N. 1961

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3.00.mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2017 - Comune di UDINE (L483) - < Foglio: 6 - Particella: 1638 - Subalterno: 27 >  
VIA TRICESIMO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

# 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 suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

Dal che è verbale.-

L.C.S.

---

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

---

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
10/10/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 6 map. 1638 subb. 9, 10, 11, 12  
Via Tricesimo

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 .....	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto .....	8
1.6.1 Provenienze .....	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	8
1.6.3 Stato locativo .....	10
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.....	13
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
2.3 La regolarità strutturale.....	16
2.4 La regolarità impiantistica.....	17
2.5 La regolarità catastale.....	17

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	17
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	20
3.3 Procedimento di stima.....	22
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	23
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV).....	25
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili. ....	25

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliato).....26

## 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 .....	27
5.2 Certificato di prevenzione incendi.....	28

## 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 quattro unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) facenti parte di un complesso immobiliare non residenziale denominato "Udine Nord", sito in Comune di Udine, Via Tricesimo, con accesso anche da Via Ivrea, laterale di Via Tricesimo, sita in zona periferica a Nord del centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 3 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale. 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 limitatamente ai soli beni immobili oggetto di valutazione;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile;
- ✚ 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 alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
  - ✚ 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

chicchezza sulla base del medesimo rapporto di valutazione;

- ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali reperite presso il pubblico Ufficio preposto e dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela. 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);
- ✚ 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).

Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non sono già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate nel procedimento *"direct capitalization"*, allegato al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### **1.4. Descrizione generale**

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare fanno parte di un recente insediamento edilizio denominato *"Udine Nord"*, composto da due piani fuori terra, ad uso commerciale e direzionale, ed uno interrato, ove sono ubicati i vani tecnici e le autorimesse, collocato in Via Tricesimo, angolo con via Ivrea e via Saluzzo. Il collegamento verticale fra i vari piani è garantito per mezzo di vani scala e ascensori (interni al corpo di fabbrica). Strutturalmente è concepito, verosimilmente, con struttura portante intelaiata

prefabbricata precompressa (pilastri in c.av., travi in c.a.p., solai in c.a.p. TT) affiancata ad alcune zone in struttura in c.a. gettato in opera (setti dei vani scale, solai in piastra prefabbricata tralicciata tipo “predalles” per le luci minori). Fondazioni dell’edificio con plinto a bicchiere per i pilastri centrali, a trave continua per i setti perimetrali, in c.a. per lo scantinato e per le rampe di accesso agli scantinati; in corrispondenza dei vani scale fondazioni a platea. Tutte le fondazioni isolate sono collegate tra loro con cordolo in c.a. Copertura di tipo piano in opera per mezzo di solaio del tipo piano a elementi prefabbricati denominati “Fly” e TT.

Piano primo fuori terra: accesso dai vani scale condominiali, uffici.

Piano interrato interrato: accesso dai vani scale condominiali e da scivolo carraio, posti auto coperti.

Le uu.ii.uu. di cui trattasi, uffici, sono al grezzo.

### **1.5. Identificazione catastale**

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

- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 9 categoria F/3 “Unità in corso di costruzione” Via Tricesimo piano 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 10 categoria F/3 “Unità in corso di costruzione” Via Tricesimo piano 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 11 categoria F/3 “Unità in corso di costruzione” Via Tricesimo piano 1;
- ❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 12 categoria F/3 “Unità in corso di costruzione” Via

Tricesimo piano 1;

## 1.6. Provenienze e concordanza con catasto

### 1.6.1 Provenienze

**a).** Atto di fusione mediante incorporazione a rogito del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine in data 04.12.1992 rep. 65041/8215, trascritto a Udine il 10 dicembre 1992 ai nn. 27495/21107, con cui la società "Impresa Vidoni S.p.a.", con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66, C.F. 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni tutti al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 124 di are 39.80, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20; **b).** atto di scissione immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 27 novembre 2000, rep. n. 147806/31024, trascritto a Udine in data 06.06.2001 ai nn. 16752/12382 con cui la società "Vidoni S.p.a.", con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 02115470300, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20, mappale 1222 di are 38.19, oltre ad altri mappali non interessati dalla presente relazione.

### 1.6.2 Concordanza con catasto

**a).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 122 di are 53.40, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1483 di are 29.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta

soppresso, diventava il mappale 1635 di are 29.31, con Tabella di variazione n. 575227.1/2007 del 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227, in seguito anch'egli soppresso, si trasformava nel mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **b**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 123 di are 137.70, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1488 di are 73.90, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **c**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 124 di are 39.80, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1993 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 13 gennaio 1993 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1494 di are 9.40, giusto frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **d**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 761 di are 11.10, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1470 di are 10.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre

2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **e**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 762 di are 27.80, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1472 di are 6.00, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **f**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 773 di are 25.20, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1476 di are 8.60, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227.

### 1.6.3 Stato locativo

#### ❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 9 p. 1*

L’unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 10 p. 1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 11 p.1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 12 p.1*

L'unità immobiliare urbana in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, nel possesso della curatela della ditta fallita.

**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 se vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;
4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 13 aprile 1994 ai nn. 7.610/5.638 a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Vito

Erasmus DIMITA di Udine d.d. 07 aprile 1994 rep. 73.937 e suo atto aggiuntivo d.d. 28 giugno 1999 rep. 106.627 trascritto a Udine in data 07 luglio 1999 ai nn. 17.330/12.158;

5. servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo, trascritta a Udine in data 30 ottobre 1992 ai nn. 24.088/18.578, a peso del mappale 124 (ora unito al mappale 1638), foglio 6, C.c. di Udine ed a favore dei mappali 1066 e 1067 (ora unite al mappale 1379).

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 04.09.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2007 ai nn. 9.643 R.G. e 2.188 R.P., per capitale €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 virgola zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta l'8 agosto 2017 ai nn. 19.313 R.G. e 13.574 R.P., Atto giudiziario Tribunale di Udine di data 17 ottobre 2016, rep. 94/2016.

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 12/05/2017 prot. CDU/142/2017, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 6 map. 1638 ricade in zona commerciale "H" -Sottozona H3- attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale-completamento (artt. Norme Tecniche d'Attuazione, 46-49, del P.R.G.C.). Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale del presente 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 05/06/2017 prot. n. PG/E 005000372017 a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. di Tavagnacco (UD) la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003- per i lavori di realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4

edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1480-1485-1490-1495-1497;

- in data 09/10/2006 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/26.4 .2006- per i lavori di variante a realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" su terreni siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali nn. 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1490-1495-1497-1471-1473-1474-1475-1477-1478-1479-1481-1482-1484-1486-1487-1489-1491-1492-1493-1503-1506-1504-1507-1496 ed ex N.C.T. Foglio 6 mappali 480-1485;
- in data 29/10/2007 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. l'autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada -pratica edilizia codice n. DIA5/89.4.2007- per la costruzione di una recinzione e relativi accessi carrai e pedonali sul terreno sito in via Tricesimo-via Saluzzo-via Ivrea, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 08/01/2008 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/1.4.2008 - per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano terra e piano interrato degli edifici 2-3 e 4 siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo è stato dichiarato in data 05/03/2008 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 1-2-3-4 (beni comuni non censibili) e sub 6-7 costituito da: n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra, per un totale di n. 2 ·unità immobiliari aventi destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (Sub. 6); Pertinenze: autorimesse interrate (sub. 7), Accessori: beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4);

- in data 09/05/2008 è stata rilasciata alla VIDONI s.p.a. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/27.4 .2008- per i lavori di variante al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 23/04/2009 è stata presentata dalla VIDONI s.p.a. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/92.4.2009- per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano primo degli edifici 2 e 3 uso direzionali siti in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio .6 mappali 1470-1472-1476-1483- 1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 117-119 è stato dichiarato in data 16/09/2009 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 16-17 per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale";
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 119 è stato dichiarato in data 13/12/2011 abitabile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 8-24-26-27, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale" (sub. 24-26-27). Accessori: sub. 8 (bene comune non censibile-area in comune);
- in data 28/04/2014 è stata pronunciata l'inefficacia della concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003 - e successive varianti;
- che 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;
- che 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:

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 9 p. 1**

- L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo.

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 10 p. 1**

- L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo.

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 11 p. S1.**

- L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo.

### **❖ Foglio 6 mappale 1638 sub. 12 p. S1.**

- L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo.

Per quanto sopra esposto non è espletabile.

## **2.3 La regolarità strutturale**

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. "Assunzioni preliminari e

condizioni limitative dell'incarico".

## 2.4 La regolarità impiantistica

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

## 2.5 La regolarità catastale

Le uu.ii.uu. subb.9 – 10 – 11 e 12 risultano tutte allo stato grezzo e allibrate presso il Catasto Urbano alla categoria F/3 "Unità in corso di costruzione" prive di scheda planimetrica.

# 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**

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

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

### **3.3 Procedimento di stima**

Per la valutazione del bene immobile si è adottato il criterio "*Income Approach*" della capitalizzazione del reddito (*Direct capitalization*), secondo i 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.). Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o metodo finanziario o stima analitica o stima reddituale) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un immobile con l'uso di un saggio di capitalizzazione (che è riferito agli immobili, alle loro parti componenti e considera le condizioni intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative, che influenzano il valore di mercato). Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, il valore di mercato e il valore di investimento. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si applica quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, oppure quando pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di

mercato. In queste circostanze il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato, che avviene attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*), qui fruito, che converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato dell'immobile, il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) e l'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*).

### 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*) pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach* (MCA) e *Sistema di Stima* (Sds). Periodo d'ispezione un anno circa, dal 01/05/2016 al 09/06/2017, fogli di mappa analizzati: 6-7-14-15-21-31-32.

#### 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

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 addivene ai seguenti valori:

❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 9 p. 1**

Valore di mercato stimato	€. 250.065,04
Deprezzamento per opere a completarsi (IVA compresa)	€. 97.830,83
Valore di mercato stimato arrotondato	€. 152.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 114.000,00

❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 10 p. 1**

Valore di mercato stimato	€. 175.961,31
Deprezzamento per opere a completarsi (IVA compresa)	€. 77.468,07
Valore di mercato stimato arrotondato	€. 98.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 74.000,00

❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 11 p. 1**

Valore di mercato stimato	€. 344.789,74
Deprezzamento per opere a completarsi (IVA compresa)	€. 83.331,94
Valore di mercato stimato arrotondato	€. 261.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 196.000,00

❖ **Foglio 6 mappale 1638 sub. 12 p. 1**

Valore di mercato stimato	€. 379 604,43
Deprezzamento per opere a completarsi (IVA compresa)	€. 136.886,84
Valore di mercato stimato arrotondato	€. 243.000,00
Valore di vendita forzata -25%	€. 182.000,00

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

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

Le uu.ii.uu. subb. 9–10–11 e 12 risultano tutte allo stato grezzo, pertanto l'attestato di prestazione energetica non è ancora stato fornito dalla Curatela allo scrivente.

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 30/03/2017 con prot. 7.707 d'ingresso d.d. 03/04/2017 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 39.472, 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 curatore fallimentare della ditta "VIDONI Spa". 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 07/10/2021.

In data 05/10/2016 con prot. 18.590 d'ingresso d.d. 07/10/2016 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 31.326, 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 sig. Enrico GIORDANO della ditta "SELITALIA Srl". 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 07/10/2021.

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. 29 (ventinove) pagine con n. 5 (cinque) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

- all. 1) procedimento di stima "*Direct capitalization*" subb. 9-10-11-12;
- all. 2) documentazione catastale;
- all. 3) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 005000372017/2017 d.d. 05/06/2017;
- all. 4) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/142/2017 d.d. 12/05/2017;
- all. 5) missiva d.d. 06/07/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificati di prevenzione incendi (cpi) e loro attestazioni di rinnovo periodico (n. di pratica V.F. 39.472 e 31.326);

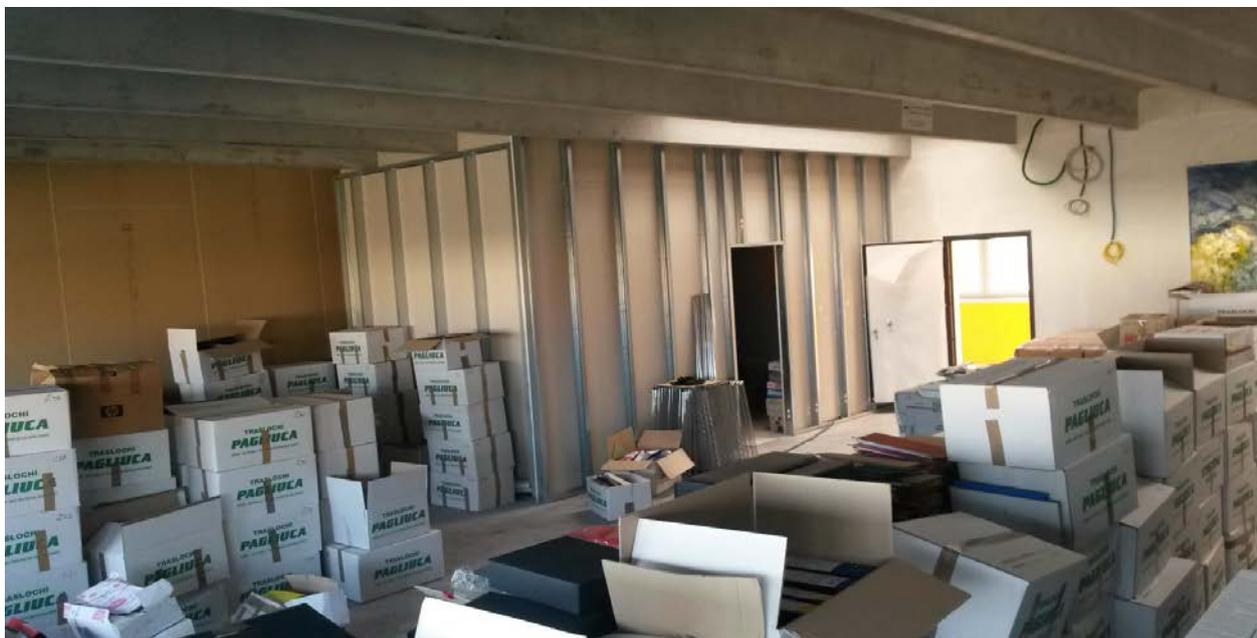
Udine lì, 10 ottobre 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich

SUB. 9			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio al grezzo	239,48	100%	239,48
Totale	239,48		239,48



SUB. 10			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio al grezzo	168,51	100%	168,51
Totale	168,51		168,51



SUB. 11			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio al grezzo	330,19	100%	330,19
Totale	330,19		330,19



SUB. 12			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m <sup>2</sup> )
Ufficio al grezzo	363,53	100%	363,53
Totale	363,53		363,53



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

[Elaborato peritale – Allegato 2]

## Documentazione catastale

[Fallimento n. 80/2016 Tribunale di Udine]

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 9</b>

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011560 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7122.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

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		6	1638	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 17/06/2013 protocollo n. UD0108761 in atti dal 17/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 17375.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 13/06/2013										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2011

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		6	1638	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 28/09/2011 protocollo n. UD0340645 in atti dal 28/09/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 91804.1/2011)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							
<b>Annotazioni</b>					di stadio: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 27/09/2011							

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	9			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					VIALE TRICESIMO piano: 1;							

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 10</b>

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	10			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011561 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7123.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

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		6	1638	10			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 17/06/2013 protocollo n. UD0108765 in atti dal 17/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 17376.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 13/06/2013										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2011

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		6	1638	10			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 28/09/2011 protocollo n. UD0340647 in atti dal 28/09/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 91805.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				di stadio: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 27/09/2011								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	10			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>				, VIALE TRICESIMO piano: 1;								

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>				VIALE TRICESIMO piano: 1;								

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 11</b>

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	11			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011562 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7124.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

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		6	1638	11			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 17/06/2013 protocollo n. UD0108772 in atti dal 17/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 17378.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 13/06/2013										

# Visura storica per immobile

Data: 09/05/2017 - Ora: 18.01.48 Segue

Visura n.: T370244 Pag: 2

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2011

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		6	1638	11			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 28/09/2011 protocollo n. UD0340651 in atti dal 28/09/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 91806.1/2011)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							
<b>Annotazioni</b>					di stadio: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 27/09/2011							

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	11			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					VIALE TRICESIMO piano: 1;							

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di UDINE</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 1638 Sub.: 12</b>

### INTESTATO

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

### Unità immobiliare dal 16/01/2015

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		6	1638	12			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. UD0011563 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7125.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA TRICESIMO piano: 1;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

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		6	1638	12			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 17/06/2013 protocollo n. UD0108775 in atti dal 17/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 17379.1/2013)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE TRICESIMO piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 13/06/2013										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2011

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		6	1638	12			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 28/09/2011 protocollo n. UD0340652 in atti dal 28/09/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 91807.1/2011)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							
<b>Annotazioni</b>					di stadio: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 27/09/2011							

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2009

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		6	1638	12			in corso di costruz.					VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)
<b>Indirizzo</b>					, VIALE TRICESIMO piano: 1;							

### Situazione degli intestati dal 04/05/2009

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> VARIAZIONE del 04/05/2009 protocollo n. UD0163217 in atti dal 04/05/2009 Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6641.1/2009)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/2008

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		6	1638	7			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)
<b>Indirizzo</b>					VIALE TRICESIMO piano: 1;							

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2017

### Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO	02115470300	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 04/05/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo n. UD0065973 in atti dal 12/02/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 571.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# 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 suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

Dal che è verbale.-

L.C.S.

---

Geom. Luca Vuerich

Il Giudice Delegato

---

# Rapporto di Valutazione Immobiliare

Data valutazione:  
23/10/2017

Fallimento n. 80/2016  
Tribunale di Udine

Immobili siti in Comune di Udine  
Fg. 6 map. 1638 sub. 20 - 21 -23  
Via Tricesimo

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 .....	7
1.6. Provenienze e concordanza con catasto .....	8
1.6.1 Provenienze .....	8
1.6.2 Concordanza con catasto.....	8
1.6.3 Stato locativo .....	10
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, strutturale, impiantistica e catastale)

2.1 Audit documentale	
2.1.1 La destinazione urbanistica.....	13
2.1.2 La commerciabilità.....	13
2.2 La conformità e/o regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
2.3 La regolarità strutturale.....	17
2.4 La regolarità impiantistica.....	17
2.5 La regolarità catastale.....	17

## 3. Valutazione

3.1 Valore di mercato .....	17
3.2 Basi diverse dal valore di mercato .....	21
3.3 Procedimento di stima.....	22
3.4 Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici.....	23
3.5 Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV). .....	25
3.6 Indagine di mercato per individuazione comparabili. ....	26

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton).....26

## 5. Certificato di prevenzione incendi (c.p.i.).....27

## 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 3 unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) corrispondenti a posti auto sia interrati che scoperti al piano terra, facenti parte di un complesso immobiliare non residenziale denominato "Udine Nord", sito in Comune di Udine, Via Tricesimo, con accesso anche da Via Ivrea, laterale di Via Tricesimo, sita in zona periferica a Nord del centro storico dell'abitato di Udine, dal quale dista poco più di 3 Km di strada.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato in un segmento di mercato caratterizzato da una prevalente destinazione d'uso commerciale. 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 limitatamente ai soli beni immobili oggetto di valutazione;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni e sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali e impiantistiche dell'immobile;
- ✚ 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, due diligence immobiliare, è stata esperita limitatamente alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare come da incarico ricevuto in data 05/12/2016;
- ✚ 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 le *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 reperite presso il pubblico Ufficio preposto e dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela. 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);
- ✚ 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 recente insediamento edilizio denominato "*Udine Nord*", composto da due piani fuori terra, ad uso commerciale e direzionale, ed uno interrato, ove sono ubicati i vani tecnici e le autorimesse, collocato in Via Tricesimo, angolo con via Ivrea e via Saluzzo. Il collegamento verticale fra i vari piani è garantito per mezzo di vani scala e ascensori (interni al corpo di fabbrica). Strutturalmente è concepito, verosimilmente, con struttura portante intelaiata prefabbricata precompressa (pilastri in c.a.v., travi in c.a.p., solai in c.a.p. TT) affiancata ad alcune zone in struttura in c.a. gettato in opera (setti dei vani scale, solai in piastra prefabbricata tralicciata tipo "predalles" per le luci minori). Fondazioni dell'edificio

con plinto a bicchiere per i pilastri centrali, a trave continua per i setti perimetrali, in c.a. per lo scantinato e per le rampe d'accesso agli scantinati; in corrispondenza dei vani scale fondazioni a platea. Tutte le fondazioni isolate sono collegate tra loro con cordolo in c.a. La copertura è di tipo piano in opera per mezzo di solaio piano a elementi prefabbricati denominati "Fly" e TT.

I posti auto sono sia coperti, collocati al primo piano interrato, lato Nord, sia scoperti, ubicati al piano terra, all'esterno della parte edificata, ai margini del lato Sud della proprietà. L'accesso ai parcheggi del piano interrato avviene mediante tre rampe disposte su tre lati dell'edificio. In corrispondenza degli ingressi sono installati dei cancelli meccanizzati dotati di comando a tastierino e di telecomando a distanza. I corridoi sotterranei, che collegano i posti auto del complesso, sono provvisti di rilevatori di movimento che azionano automaticamente le luci al passaggio di autovetture e/o persone.

### 1.5. Identificazione catastale

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

#### ➤ Posti auto scoperti

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 23 z.c. 3 cat. C/6 classe 1 consistenza 291 mq superficie catastale 291 mq rendita catastale €. 465,90 Via Tricesimo p. T*

#### ➤ Posti auto interni

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 20 z.c. 3 cat. C/6 classe 1 consistenza 125 mq superficie catastale 125 mq rendita catastale €. 277,60 Via Tricesimo p. S1*

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 21 z.c. 3 cat. C/6 classe 1 consistenza 112 mq superficie catastale 112 mq rendita catastale €. 248,73 Via Tricesimo p. S1*

## 1.6. Provenienze e concordanza con catasto

### 1.6.1 Provenienze

**a).** Atto di fusione mediante incorporazione a rogito del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine in data 04.12.1992 rep. 65041/8215, trascritto a Udine il 10 dicembre 1992 ai nn. 27495/21107, con cui la società “Impresa Vidoni S.p.A.”, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66, C.F. 00991430307, diveniva proprietaria degli immobili siti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni tutti al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 124 di are 39.80, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20; **b).** atto di scissione immobiliare a rogito notaio Paolo Alberto AMODIO di Udine in data 27 novembre 2000, rep. n. 147806/31024, trascritto a Udine in data 06.06.2001 ai nn. 16752/12382 con cui la società “Vidoni S.p.A.”, con sede in Tavagnacco, via Palladio n. 66 - Codice Fiscale: 02115470300, diveniva proprietaria degli immobili posti in Comune di Udine e distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, mappale 122 di are 53.40, mappale 123 di are 137.70, mappale 761 di are 11.10, mappale 762 di are 27.80, mappale 773 di are 25.20, mappale 1222 di are 38.19, oltre ad altri mappali non interessati dalla presente relazione.

### 1.6.2 Concordanza con catasto

**a).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 122 di are 53.40, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1483 di are 29.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre

2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1635 di are 29.31, con Tabella di variazione n. 575227.1/2007 del 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227, in seguito anch'egli soppresso, si trasformava nel mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **b**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 123 di are 137.70, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1488 di are 73.90, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **c**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 124 di are 39.80, a seguito di frazionamento n. 2309.1/1993 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 13 gennaio 1993 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1494 di are 9.40, giusto frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 al protocollo n. 90940, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227; **d**). La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 761 di are 11.10, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1470 di are 10.50, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall'Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre

2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227;

**e).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 762 di are 27.80, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1472 di are 6.00, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227;

**f).** La particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Udine al foglio 6 mappale 773 di are 25.20, a seguito di frazionamento n. 90940.1/2002 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 17 aprile 2002 veniva soppressa ed andava a formare, al foglio 6, il mappale 1476 di are 8.60, giusto frazionamento n. 575227.1/2007 approvato dall’Agenzia del Territorio di Udine in data 19 dicembre 2007 al protocollo n. UD0575227, quindi a sua volta soppresso, diventava il mappale 1638, Ente Urbano di are 135.86 a in virtù della presentazione del Tipo Mappale n. 575227.1/2007, approvato in data 19 dicembre 2007, al protocollo n. UD0575227.

### 1.6.3 Stato locativo

Gli immobili in oggetto risultano alla data del sopralluogo come infra specificato:

➤ **Posti auto scoperti**

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 23 z.c. 3 cat. C/6 p. T*

Porzione dell’unità immobiliare urbana in oggetto risulta alla data del

sopralluogo, nello specifico n. 4 (quattro) posti auto, concessa in locazione con contratto d.d. 01/08/2014 registrato a Udine in data 25/09/2014 al n. 5.033/2014 codice TIQ serie 3T, alla ditta INTECO S.r.l.

➤ **Posti auto coperti**

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 20 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

Porzione dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta alla data del sopralluogo, nello specifico n. 5 (cinque) posti auto, concessa in locazione con contratto d.d. 01/08/2014 registrato a Udine in data 25/09/2014 al n. 5.033/2014 codice TIQ serie 3T, alla ditta INTECO S.r.l.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 21 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

Nel possesso della ditta fallita

**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 se vigente;
3. eventuali spese condominiali ad addebitarsi in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti;

4. convenzione edilizia trascritta a Udine in data 13 aprile 1994 ai nn. 7.610/5.638 a favore del Comune di Udine in forza di rogito redatto a cura del notaio Vito Erasmo DIMITA di Udine d.d. 07 aprile 1994 rep. 73.937 e suo atto aggiuntivo d.d. 28 giugno 1999 rep. 106.627 trascritto a Udine in data 07 luglio 1999 ai nn. 17.330/12.158;
5. servitù di transito pedonale e carraio da esercitarsi con qualunque mezzo, trascritta a Udine in data 30 ottobre 1992 ai nn. 24.088/18.578, a peso del mappale 124 (ora unito al mappale 1638), foglio 6, C.c. di Udine ed a favore dei mappali 1066 e 1067 (ora unite al mappale 1379).

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 04.09.2017)

- ipoteca volontaria iscritta il 19 marzo 2007 ai nn. 9.643 R.G. e 2.188 R.P., per capitale €. 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 virgola zero), a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Vicenza, di pari grado con l'ipoteca seguente;
- sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta l'8 agosto 2017 ai nn. 19.313 R.G. e 13.574 R.P., Atto giudiziario Tribunale di Udine di data 17 ottobre 2016, rep.

94/2016.

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 12/05/2017 prot. CDU/142/2017, a firma del responsabile del procedimento, per mezzo del quale si certifica che l'immobile sito nel Comune di Udine al fg. 6 map. 1638 ricade in zona commerciale "H" -Sottozona H3- attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovracomunale-completamento (artt. Norme Tecniche d'Attuazione, 46-49, del P.R.G.C.). Il tutto come meglio precisato e specificato nell'allegata certificazione a formare parte integrante e sostanziale del presente 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 05/06/2017 prot. n. PG/E 005000372017 a firma del dirigente del servizio Edilizia Privata, per mezzo del quale si evidenzia quanto in appresso riportato:

- in data 12/03/2004 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. di Tavagnacco (UD) la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003- per i lavori di realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1480-1485-1490-1495-1497;
- in data 09/10/2006 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. la concessione edilizia -pratica edilizia codice n. VA/26.4 .2006- per i lavori di variante a realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale, costituito da n. 4 edifici, nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" su terreni siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinti al N.C.T. Foglio 6 mappali nn. 1470-1472-1476-1483-1488-1494-1490-1495-1497-1471-1473-1474-1475-1477-1478-1479-1481-1482-1484-1486-1487-1489-1491-1492-1493-1503-1506-1504-1507-1496 ed ex N.C.T. Foglio 6 mappali 480-1485;
- in data 29/10/2007 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. l'autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada -pratica edilizia codice n. DIA5/89.4.2007- per la costruzione di una recinzione e relativi accessi carrai e pedonali sul terreno sito in via Tricesimo-via Saluzzo-via Ivrea, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 08/01/2008 è stata presentata dalla VIDONI S.p.A. denuncia di variante -pratica edilizia codice n. DVA/1.4.2008 - per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano terra e piano interrato degli edifici 2-3 e 4 siti in via Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo è stato dichiarato in data 05/03/2008 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 1-2-3-4 (beni comuni non censibili) e sub 6-7 costituito da: n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano entro terra, per un totale di n. 2 unità immobiliari

aventi destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" (Sub. 6); Pertinenze: autorimesse interrato (sub. 7), Accessori: beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4);

- in data 09/05/2008 è stata rilasciata alla VIDONI S.p.A. la concessione edilizia - pratica edilizia codice n. VA/27.4 .2008- per i lavori di variante al progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale nell'ambito della lottizzazione "Udine Nord" sul terreno sito in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, distinto al N.C.T. Foglio 6 mappali 1470-1472-1476-1483-1488 -1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- in data 23/04/2009 è stata presentata dalla VIDONI S.p.A. denuncia di variante - pratica edilizia codice n. DVA/92.4.2009- per i lavori di esecuzione dell'intervento di variante finale relativa al piano primo degli edifici 2 e 3 uso direzionali siti in viale Tricesimo/via Ivrea/via Saluzzo, censiti al Foglio .6 mappali 1470-1472-1476-1483- 1488-1490-1493-1494-1495-1497-1503-1506;
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 117-119 è stato dichiarato in data 16/09/2009 agibile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 16-17 per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale";
- l'edificio sito in viale Tricesimo n. 119 è stato dichiarato in data 13/12/2011 abitabile parzialmente, limitatamente alle unità immobiliari site al primo piano distinte al N.C.E.U. Foglio 6 mappale 1638 sub 8-24-26-27, per un totale di n. 2 unità immobiliari aventi destinazione d'uso "direzionale" (sub. 24-26-27). Accessori: sub. 8 (bene comune non censibile-area in comune);
- in data 28/04/2014 è stata pronunciata l'inefficacia della concessione edilizia - pratica edilizia codice n. CE/176.4.2003 - e successive varianti;
- che 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;

- che 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

### ➤ Posti auto scoperti

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 23 z.c. 3 cat. C/6 p. T*

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, non si rilevano difformità rispetto alla variante finale di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06.

### ➤ Posti auto interni

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 20 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 21 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

A sopralluogo da una mera ispezione visiva, e misure esperite a campione, verosimilmente, non si rilevano difformità rispetto alla variante finale di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06.

## 2.3 La regolarità strutturale

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. “Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico”.

## 2.4 La regolarità impiantistica

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione 1.3. “Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell’incarico”.

## 2.5 La regolarità catastale

### ➤ Posti auto scoperti

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 23 z.c. 3 cat. C/6 p. T*

Planimetria conforme.

### ➤ Posti auto interni

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 20 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

Planimetria conforme.

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 21 z.c. 3 cat. C/6 p. S1*

Planimetria conforme.

## 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 consentano 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 dei beni immobili di proprietà della fallita si è adottato il procedimento di stima "monoparametrico"; è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico-economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Al fine di ottenere i valori con il procedimento sopra esposto, si sono esperite dapprima le valutazioni degli immobili a destinazione direzionale mediante il criterio "*Income Approach*" della capitalizzazione del reddito (*Direct capitalization*), secondo i 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.). Tali criteri si sono ampiamente descritti e specificati nelle singole valutazioni degli immobili a destinazione commerciale e direzionale, cui si rimanda.

### **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.).

Nel caso de quo è stata fruita, per mera semplificazione, la superficie catastale già in atti meccanizzati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale Territorio, catasto fabbricati.

### **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).

Infatti, da indagini di mercato esperite in loco per mezzo di ricerca di compravendite di beni simili, ed eseguite anche per mezzo dell’ausilio d’ispezioni espletate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che il valore di mercato dei posti auto interni corrisponde a circa il 50% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione commerciale e direzionale; il valore di mercato dei posti auto scoperti corrisponde circa al 25% del valore medio di mercato stimato per gli immobili a destinazione commerciale e direzionale.

Il tutto è riportato in apposita tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

### 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*) **pur essendovi immobili simili non si sono verificati scambi tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima *Market Comparison Approach* (MCA) e *Sistema di Stima* (Sds). Periodo d'ispezione un anno circa, dal 01/05/2016 al 09/06/2017, fogli di mappa analizzati: 6-7-14-15-21-31-32.**

## 4. Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

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 addivene ai seguenti valori:

### ➤ Posti auto scoperti

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 23 z.c. 3 cat. C/6 cl. 1 cons. 291 mq p. T*

Valore di mercato stimato € 75.655,06

Valore di mercato stimato arrotondato € 76.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 57.000,00

➤ **Posti auto interni**

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 20 z.c. 3 cat. C/6 cl. 3 cons. 125 mq p. S1*

Valore di mercato stimato € 64.995,76

Valore di mercato stimato arrotondato € 65.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 48.750,00

❖ *Foglio 6 mappale 1638 sub. 21 z.c. 3 cat. C/6 cl. 3 cons. 112 mq p. S1*

Valore di mercato stimato € 58.236,20

Valore di mercato stimato arrotondato € 58.000,00

Valore di vendita forzata -25% € 43.500,00

## 5. Certificato di prevenzione incendi (c.p.i.)

In data 30/03/2017 con prot. 7.707 d'ingresso d.d. 03/04/2017 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 39.472, 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 curatore fallimentare della ditta "VIDONI Spa". 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 07/10/2021.

In data 05/10/2016 con prot. 18.590 d'ingresso d.d. 07/10/2016 al Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando Provinciale di Udine, rif. Pratica VV. F. n. 31.326, 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 sig. Enrico GIORDANO della ditta "SELITALIA Srl". 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 07/10/2021.

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. 29 (ventinove) pagine con n. 9 (nove) allegati consegna la stessa a mani del committente, restando a disposizione per eventuali delucidazioni, distintamente porge cordiali saluti.

Allegati:

all. 1) compendio delle valutazioni esperite;

all. 2) documentazione catastale;

all. 3) certificato di commerciabilità ex artt. 40-41 della legge 28/02/1982 n. 47 e s.m.i. prot. n. PG/E 005000372017/2017 d.d. 05/06/2017;

all. 4) certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 prot. n. CDU/142/2017 d.d. 12/05/2017;

all. 5) missiva d.d. 06/07/2017 dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei VV. F., ricevuta per mezzo pec, afferente certificati di prevenzione incendi (cpi) e loro attestazioni di rinnovo periodico (n. di pratica V.F. 39.472 e 31.326);

all. 6) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta piano terra, edifici 2-3-4 variante finale);

all. 7) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta piano interrato, edifici 2-3-4 variante finale);

all. 8) copia variante finale edifici 2-3-4 di cui alla concessione edilizia CE/176.4.03 e VA/26.04.06 (pianta piano interrato, edifici 2-3-4 dimostrazione variante);

all. 9) copia variante alla concessione edilizia CE/176.4.03 (prospetti e sezioni blocchi 2-3-4).

Udine lì, 23 ottobre 2017

Il Valutatore  
Geom. Luca Vuerich