

**TRIBUNALE DI UDINE
SEZIONE CIVILE
CANCELLERIA FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 80/2016
VIDONI S.P.A.**

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE**

**G. D.: dott. Gianmarco CALIENNO
Curatore: dott. Giovanni TURAZZA**

Studio Tecnico
Geometra Dania DRUSIN
Via Palmarina, 4/1 – 33048 SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD)
Tel. 335/7016392
E-mail: dania.drusin@libero.it

TRIBUNALE DI UDINE – SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO N. 80/2016

RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Giudice Delegato: **dott. Gianmarco CALIENNO**

Curatore: **dott. Giovanni TURAZZA**

Società fallita: **"VIDONI S.P.A."**

con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio 66
P.IVA 02115470300

Perito estimatore: **geom. Dania DRUSIN**

1. PREMESSE

1.1 Soggetto incaricato:

La presente viene redatta dalla sottoscritta geometra Dania DRUSIN, iscritta al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine con posizione n. 2878, con studio in San Giovanni al Natisone (UD), Via Palmarina 4/1, giusto incarico del Curatore fallimentare di data 29.06.2017.

1.2 Quesito d'incarico:

1.2.1 descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, per il censimento regolare delle proprietà individuate catastalmente in Comune censuario di Udine al Fg. 39, Mapp. 168, Subb. 6 e 7 e Fg. 36, Mapp. 206, Sub. 82; provveda inoltre alle visure presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare la presenza di eventuali altri diritti reali rilevati e la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

1.2.2 verificare la concordanza tra le trascrizioni rilevate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine) e le visure catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;

1.2.3 riferire le situazioni di discordanza Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine) ed il catasto pregiudizievoli alla procedura;

1.2.4 descrivere sommariamente i beni: le eventuali caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa. Autorizzando fin d'ora l'esperto stimatore alla nomina di ausiliare/i specialistici nelle materie strutturali e/o impiantistiche.

- 1.2.5** accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il fallimento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti. Autorizzando fin d'ora l'esperto stimatore nelle specifiche funzioni di Ausiliare Giudiziario facenti funzioni di Pubblico Ufficiale all'accesso presso i Pubblici Uffici con la facoltà di richiedere certificazioni e/o attestazioni nonché prendere visione ed estrarre copia di documentazione afferente e pertinente;
- 1.2.6** verificare la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) oggetto di espropriazione forzata, indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità (se reperibili) ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione afferente e pertinente;
- 1.2.7** verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
- 1.2.8** verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 con la quantificazione dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 1.2.9** verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;
- 1.2.10** verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della legge 1089/1939 modificata dal D.Lgs. 490/1999;
- 1.2.11** si autorizza fin d'ora, per gli scopi evidenziati ai punti nn. 6-7-8-9-10, l'esperto stimatore, nelle specifiche funzioni di Ausiliare Giudiziario facenti funzioni di Pubblico Ufficiale, all'accesso presso i Pubblici Uffici con la facoltà di richiedere certificazioni e/o attestazioni nonché prendere visione ed estrarre copia di documentazione afferente e pertinente;
- 1.2.12** indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:
- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;
- autorizzando fin d'ora l'esperto stimatore nelle specifiche funzioni di Ausiliare Giudiziario facenti funzioni di Pubblico Ufficiale all'accesso presso uffici pubblici e privati al fine reperire dichiarazione da parte dell'amministratore condominiale in tal senso e di prendere visione ed estrarre copia di documentazione afferente e pertinente;
- 1.2.13** esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti;
- 1.2.14** indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa, secondo la migliore scienza ed esperienza;
- 1.2.15** esprimere il proprio parere, nel caso di proprietà pro quota indivisa in capo alla fallita, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca comunque

la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

1.2.16 indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;

1.2.17 verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica di cui al D.L.vo 19.08.2005 n. 192 e successive modificazioni e/o integrazioni;

1.2.18 determinare il valore di base dell'asta dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità;

provvedendo al deposito della relazione scritta, corredata d'idonea documentazione fotografica, unitamente a due copie semplici della stessa e copia in formato elettronico a mezzo supporto ottico.

1.3 Condizioni limitative dell'incarico:

La sottoscritta elenca di seguito tutti i limiti inerenti l'incarico ricevuto, precisando che lo stesso riveste carattere d'urgenza e pertanto sono state omesse le parti sotto meglio descritte, non compresi in quanto relazionato nel presente rapporto:

- Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo sugli beni stimati;
- Di non aver eseguito direttamente né misurazioni metriche dei beni, né verificato i confini e le distanze dai fabbricati sul posto;
- Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di energia elettrica, acqua, combustibili per riscaldamento o di altra tipologia di utenza o fornitura di servizi (per es. oneri consortili);
- Di non aver eseguito verifiche statiche sulle opere, abusive e non e per cui le pratiche autorizzative non siano procedibili per tali carenze;
- Di aver elencato le difformità edilizio-urbanistiche e catastali sulla base delle certificazioni rilasciate dall'Ufficio tecnico comunale, ma sarà cura ed onere dei futuri acquirenti verificarne la sanabilità e gli eventuali costi;
- Di non aver rilevato la presenza di Certificazione/Attestazione energetica degli immobili periziatati, salvo ove diversamente specificato;
- Di non aver eseguito sondaggi del sottosuolo o soprassuolo per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- Di non aver eseguito delle verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli impianti presenti;
- Di non aver effettuato visure per periodi anteriori al ventennio presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolare, per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso (per es. servitù), si sono elencati solo quelli per i quali sono stati stipulati dei contratti appositi, quelli inseriti in altri atti (per es. atti di provenienza) non sono stati elencati;
- Di non aver verificato la regolarità di eventuali pozzi per il prelievo dell'acqua dal sottosuolo, né delle autorizzazioni per i passi carrai e di quelle per eventuali presenze di insegne, né di eventuali altri permessi il cui rilascio sia previsto dalle attuali normative.

Il presente rapporto valutativo con i suoi allegati è stato redatto ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto, ogni altro uso non è consentito.

La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della presente relazione peritale, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione del Garante, n. 46/2008, per la protezione dei dati personali.

1.4 Condizioni generali sulla vendita degli immobili ed obblighi in capo ai futuri acquirenti:

La vendita degli immobili avverrà a corpo e non a misura (tenendo presente che le superfici indicate nella presente relazione sono state desunte dalla documentazione catastale od autorizzativa e non direttamente verificate), nello stato di fatto e diritto in cui essi si trovano (compresi gli impianti ivi installati), con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere (apparenti e non) che sarà cura dei futuri acquirenti verificare.

La vendita degli immobili rientra nella tipologia di "vendita forzata" e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne' potrà essere revocata per nessun motivo: conseguentemente la presenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di qualsiasi genere della cosa venduta o sussistenza di oneri di qualsiasi genere, per esempio quelli di regolarizzazione urbanistica o di adeguamento degli impianti alla normativa vigente e/o mancanza di tenuta dei contratti in essere, per qualsiasi motivo non considerati, ancorchè occulti o non evidenziati in perizia e/o per errori riportati nella stessa perizia, non potranno in alcun modo dar luogo a richieste di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto già presi in considerazione nella presente relazione valutativa.

In carico ai futuri acquirenti sarà il sopralluogo per la visione degli immobili, il reperimento di tutte le informazioni necessarie presso gli Enti (comune, provincia, regione, consorzi, ecc.), Uffici (Servizio di Pubblicità Immobiliare, Servizi Catastali, Registro, presso l'Agenzia delle Entrate, uffici delle società di erogazione di servizi, quali distribuzione della corrente elettrica, dell'acqua, ecc.) di competenza e nel caso si trovino in un contesto condominiale, presso gli uffici della relativa amministrazione condominiale, la verifica e la redazione della certificazione degli impianti e di prestazione energetica degli edifici e di quanto non specificatamente non indicato nella presente perizia.

Sintetizzando, la vendita degli immobili sarà da intendersi secondo la formula del "visto e piaciuto", senza alcuna eccezione sulla loro consistenza, caratteristiche, qualità e regolarità, purchè liberi da iscrizioni pregiudizievoli.

1.5 Cronologia operazioni peritali:

- Sopralluogo: 14.07.2017
- Accessi/Visure Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria): Servizi catastali 30.06.2017, 03.07.2017; Servizi Pubblicità Immobiliare 03.07.2017.
- Accessi/Visure Uffici comunali (Tecnico): 14.07.2017, 17.07.2017, 19.07.2017, 24.07.2017.

2. RELAZIONE PERITALE

Si esporranno di seguito gli elementi caratterizzanti gl'immobili da periziare, non seguendo l'ordine di formulazione dei quesiti d'incarico per chiarezza e linearità espositiva.

2.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di realtà immobiliari composite, due appartamenti da ristrutturare confinanti ed un'autorimessa in altro fabbricato limitrofo, siti in centro a Udine, che si è ritenuto opportuno ricomprendere in un lotto unico, di più facile commerciabilità e sommariamente così composto:

- LOTTO UNICO -

- a) **Appartamento, 3° Piano** – Unità immobiliare residenziale, in Via Vittorio Veneto n. 6, identificata catastalmente in C.c. di Udine, Fg. 39, Mapp. 168, Sub. 6.

- b) **Appartamento, 2° Piano** – Unità immobiliare residenziale, in Via Vittorio Veneto n. 6, identificata catastalmente in C.c. di Udine, Fg. 39, Mapp. 168, Sub. 7.
- c) **Autorimessa** – Unità immobiliare ad uso rimessa, in Via Manin, identificata catastalmente in C.c. di Udine Fg. 36, Mapp. 206, Sub. 82.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di UDINE – Catasto Fabbricati									
Sez. Urb.	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. (vani)	Sup. cat. (mq.)	Rcl Euro
-	39	168	6	1	A/3	3	7	141 Escl. aree scoperte: 138	578,43
Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 6 piano: 3 interno:C									
-	39	168	7	1	A/4	2	7,5	147 Escl. aree scoperte: 147	345,90
Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 6 piano: 3									
-	36	206	82	1	C/6	6	14	18	117,86
Indirizzo: Viale Daniele Manin, n. 8, piano: S1									
Intestati: VIDONI S.P.A. con sede in TAVAGNACCO – P.Iva 02115470300 Proprietà per 1/1									

Corrispondenti al **Catasto Terreni**:

- Foglio 39, mappale 168, Ente Urbano di mq. 340
- Foglio 36, mappale 206, Ente Urbano di mq. 2.578

Confini catastali dei beni:

Si premette che da questo punto in poi, per tutto lo svolgimento della relazione, la lettera N sta per nord, E per est, S per sud e O per ovest.

Inoltre si specifica che sono risultati assenti gli elaborati planimetrici catastali con dimostrazione dei subalerni e pertanto non si sono potuti puntualmente definire i numeri dei subalerni confinanti, insistenti sulla medesima particella.

La particella mappale 168, fg. 39, confina a N/O con le ppcc. 161 e 162, e N/E con la pc. 162, a S/E con la pc. 169 e a S/O con Via Vittorio Veneto, tutte sul fg. 39.

Il subalterno 6, mappale 168, fg. 39 confina a N/O con fabbricato insistente sulla pc. 161, a N/E con altra u.i. della pc. 168 e vuoto su lastrico solare, a S/E con fabbricato insistente sulla pc. 169, a S/O con vuoto su Via Vittorio Veneto, tutte sul fg. 39.

Il subalterno 7, mappale 168, fg. 39 confina a N/O con fabbricato insistente sulla pc. 161, a N/E con altra u.i. della pc. 168 e vuoto su lastrico solare, a S/E con fabbricato insistente sulla pc. 169, a S/O con vuoto su Via Vittorio Veneto, tutte sul fg. 39.

La particella mappale 206, fg. 36, confina a N/O con la pc. 202, e N/E con la pc. 187, a S/E con Via Manin, a S/O con la pc. 204, tutte sul fg. 36.

2.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

- **Appartamenti** (Via Vittorio Veneto, subb. 6 e 7, mapp. 168, fg. 39)

Trattasi di due appartamenti a destinazione residenziale, collocati all'interno di una serie di palazzi in linea lungo il porticato di Via Vittorio Veneto a Udine, strada che costeggia posteriormente il Duomo cittadino e che porta a Piazza della Libertà, antistante il Castello.

Ci si trova quindi in pieno centro cittadino, in zona di particolare pregio, ZTL (a traffico limitato), servita sia dal commercio che dai trasporti, che da attività direzionali.

Il corpo di fabbrica interessato è il secondo da sinistra, all'inizio di Via Vittorio Veneto e con Piazza della Libertà alle spalle, a quattro piani fuori terra e con cavedio interno, attualmente coperto da un lastrico solare tra il primo ed il secondo piano, di pertinenza dell'appartamento al secondo piano, sub. 7, oggetto di perizia.

Dagli elaborati reperiti presso l'Ufficio tecnico di Udine, non risulterebbe presente un piano scantinato, così come sul posto non si sono rilevati accessi a questo livello dall'ingresso comune; tuttavia da visura catastale dell'elenco dei subalterni, si riscontra che il sub. 11, sede di un istituto bancario, è formato dal piano scantinato e terra.

Non essendo stato possibile recuperare presso gli Uffici catastali l'elaborato planimetrico, non si è in grado di pronunciarsi sulla presenza del piano scantinato, che comunque risulterebbe di altra proprietà.

L'edificio è di antica costruzione ed è stato oggetto di lavori di sistemazione a metà degli anni '60, poi le unità immobiliari da valutare non hanno sostanzialmente subito altri interventi, tranne che la costruzione di una piccola veranda all'ultimo piano.

Complessivamente l'intero edificio è in normali condizioni di manutenzione, mentre gli appartamenti esaminati sono in pessimo stato, con le finiture (intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc.) e gli impianti in parte rimossi in seguito a sondaggi eseguiti in vista di una ristrutturazione, che rendono le u.i. non abitabili.

La sostanza immobiliare esaminata si trova al secondo (sub. 7) e terzo piano sottotetto (sub. 6), con un appartamento su ciascun piano e con la pertinenza del lastrico solare di cui sopra.

Entrando da Via Vittorio Veneto, al numero civico 6, vi è un ingresso con collegato, in fondo a sinistra, un disimpegno ospitante il vano scale comune di servizio a tutti e quattro i subalterni dell'edificio (oltre ai due degli appartamenti vi è anche quello di una banca e di un ufficio), di collegamento tra il piano terra ed il primo, mentre la parte che porta al secondo piano dovrebbe essere di pertinenza comune delle due abitazioni, subb. 6 e 7 e quella che sale al terzo ed ultimo piano dovrebbe essere ad uso esclusivo della u.i. sub. 6.

Tale attribuzione del vano scale è presuntiva, in quanto non esiste l'attribuzione dei subalterni alle parti comuni, né l'elaborato planimetrico, ma le planimetrie dei due appartamenti riportano al loro interno le scale, che sono chiuse da un serramento a partire dal primo piano.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata con vari materiali: pietra, laterizio, cemento armato, mentre i solai sono in legno, compreso quello di copertura con sovrastante manto in coppi, intervallato da lucernai.

Il lastrico solare è formato dalla soletta in c.a. che copre il cavedio interno, rivestita da una guaina bituminosa, la parte in prossimità del prospetto N/E si trova ad una quota superiore di circa 67 cm. rispetto al resto dell'area.

Le tramezzature sono in laterizio o cartongesso.

Le scale hanno la struttura in ferro verniciato, con pedate in legno, chiuse al primo piano da un serramento in alluminio e vetro, in prossimità del secondo piano da elementi verticali in materiale traslucido ed al terzo piano con serramenti in legno e vetro.

I muri sono intonacati e tinteggiati al civile.

La pavimentazione dell'ingresso è in "marmette" con porta d'accesso in legno e vetro.

Si proseguirà di seguito a descrivere singolarmente ciascuna u.i.

- Subalterno 7: appartamento al secondo piano e lastrico solare

A questa abitazione si accede dal vano scale comune con l'abitazione sovrastante: si entra in un corridoio dal quale si accede ad otto vani e due bagni; dal vano scale, ad un livello più rialzato, si può accedere anche al lastrico solare, suddiviso in due zone di quota diversa.

La pavimentazione è in parquet di legno, quasi completamente asportata o in laminato plastico, in piastrelle ceramiche nei bagni.

I bagni sono dotati di doccia e privi di sanitari.

Le finestre sono in alluminio/alluminio verniciato e vetro, le porte, ove presenti, sono in legno tamburato, con quella d'ingresso in vetro.

E' presente una controsoffittatura in graticci di cannuccia (grisiole), in alcuni punti lacerati per l'esecuzione di sondaggi.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati al civile, piastrellati nei servizi igienici.

Gli impianti installati sono quello elettrico, telefonico, citofonico, idro-termosanitario funzionante a gas metano.

L'altezza prevalente di piano, desunta dalle pratiche autorizzative edilizie è di m. 2,85.

Si riporta di seguito la superficie commerciale, ottenuta parametrando la superficie esterna lorda (SEL), calcolata sulla base delle misure riportate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio tecnico comunale.

Superficie appartamento p.2 = circa mq. 172 x 100% = mq. 172

Superficie lastrico solare p.2 = circa mq. 173 x 10% = mq. 17

Total superficie commerciale = mq. 189

- Subalterno 6: appartamento al terzo piano sottotetto

Vi si accede dall'ultima rampa di scale che risulterebbe di pertinenza esclusiva, alla quale si affianca un ampio atrio che ospita l'ingresso ad un corridoio che separa cinque vani, un ripostiglio che in passato aveva ospitato la caldaia (ora mancante), un bagno, un locale lavanderia ed una veranda con accesso dal vano più a N/O, che si affaccia sul lastrico solare di proprietà della precedente u.i.

La pavimentazione è mista in piastrelle ceramiche, parquet di legno (in alcune parti rimosso) e laminato plastico.

Le finestre sono prevalentemente in alluminio e vetro, quelle su fronte strada dotate di doppio serramento esterno in legno e vetro, i lucernai sono in alluminio e vetro, l'abbaino è in ferro verniciato e vetro, la veranda è delimitata, anche superiormente da un serramento in alluminio e vetro.

Le porte sono il legno tamburato pieno o con vetro.

E' presente una controsoffittatura in graticci di cannuccia (grisiole), asportata in alcuni per l'esecuzione di sondaggi.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati al civile, piastrellati nei servizi igienici e nel vano cucina.

Gli impianti installati sono quello elettrico, citofonico, idro-termosanitario funzionante a gas metano, privo di caldaia.

L'altezza prevalente di piano, desunta dalle pratiche autorizzative edilizie è di m. 1,90 minima e di m. 3,00 la massima; quella della veranda è media di m. 2,13.

Si riporta di seguito la superficie commerciale, ottenuta parametrando la superficie esterna lorda (SEL), calcolata sulla base delle misure riportate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio tecnico comunale.

Superficie appartamento p.3	= circa mq. 168 x 100%	= mq. 168
	Totale superficie commerciale	= mq. 168

- **Autorimessa** (Via Manin, sub. 82, mapp. 206, fg. 36)

Trattasi di un garage posto al piano scantinato di un complesso edificiale condominiale di prestigio denominato "Palazzo Manin", di forma all'incirca rettangolare con cortile interno, con la facciata principale a S/E, parallela a Via Manin, dalla quale accede da un portico, una delle arterie viarie principali del centro città di Udine, collegante Piazza I Maggio con Piazza della Libertà, antistante il Castello.

E' situato quindi in pieno centro cittadino, in zona di particolare pregio, ZTL (a traffico limitato), servita sia dal commercio che dai trasporti, che da attività direzionali.

L'intero fabbricato ospita dieci negozi, otto uffici, un magazzino, dieci abitazioni, ventotto autorimesse/posti auto, un laboratorio e due aree urbane, su un totale di cinque piani fuori terra (per una piccola parte vi è anche il sesto piano) ed uno interrato.

L'edificio è di antica costruzione seicentesca ed è stato oggetto di vari lavori di sistemazione alla fine degli anni '50, all'inizio degli anni '80 e '90; l'unità immobiliare da valutare non ha in seguito subito variazioni.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive sono: murature portanti erano originariamente in pietra e laterizio, poi rinforzate da pilastri in profilato metallico o in c.a.; solai in legno o misto acciaio/legno.

Il piano scantinato è realizzato con struttura portante in c.a. e muri di tamponamento in blocchi cementizi, tinteggiati con idropittura.

Entrando dal sottoportico da Via Manin, all'altezza del nc. 8, protetto da un portone metallico ad apertura automatizzata, si perviene alla corte interna sul cui lato N/E è stata collocata una rampa in ciottolame, di discesa al piano interrato, pavimentato in cemento lisciato al quarzo.

Alla fine della discesa, si gira due volte a sinistra e, all'incirca a metà corridoio, sulla destra, si trova l'autorimessa sub. 82.

E' dotata di portone basculante metallico, ad apertura manuale, di apertura per la presa d'aria in fondo al locale, di impianto elettrico.

L'altezza, desunta dalla planimetria catastale è di m. 2,50.

Si riporta di seguito la superficie commerciale, ottenuta parametrando la superficie esterna lorda (SEL), calcolata sulla base delle misure riportate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio tecnico comunale.

Superficie autorimessa p.s1	= circa mq. 18 x 50%	= mq. 9
	Totale superficie commerciale	= mq. 9

2.4 PROVENIENZE

Le u.i. **subb. 6 e 7, mapp. 168, fg. 39**, sono pervenute in proprietà in seguito alla stipula dell'Atto di compravendita del 27.10.2005, rep. n. 165027/54726, not. A. MENAZZI di Udine, ivi trascritto il 28.10.2005 ai nn. 35035/23659.

La u.i. **sub. 82, mapp. 206, fg. 36**, è stata acquistata con Atto di compravendita del 26.01.2006, rep. n. 13552/5596 not. L. PERESSON di Udine, ivi trascritto il 02.02.2006 ai nn. 3659/2445.

2.5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2.5.1 Trascrizioni pregiudizievoli:

2.5.1.1 Trascrizione n. 19313/13574 del 08.08.2017:

A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VIDONI S.P.A.
quota di 1/1

Contro: VIDONI S.P.A. con sede in Tavagnacco (UD)
quota di 1/1

Titolo: Sentenza dichiarativa di fallimento, atto giudiziario del 17.10.2016, rep. n. 94/2016
TRIBUNALE di Udine

Beni: Comune di UDINE
Fg. 39 Mapp. 168 Sub. 6
Fg. 39 Mapp. 168 Sub. 7
Fg. 36 Mapp. 206 Sub. 82
oltre altri beni non interessanti questa relazione peritale

N.B.: la particella mapp. 206, fg. 36, C.c. di Udine risulta tutelata ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e D.M. 19.10.1951, (tutela delle cose d'interesse artistico e storico), così come riportato nella dichiarazione di data 15.10.1951 del Ministro della Pubblica Istruzione, che si allega, che comporta, tra gli altri obblighi, la denuncia di alienazione del bene ed il diritto di prelazione a favore dello Stato.

2.6 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gl'immobili risultano in possesso della Società fallita e non risultano in essere contratti registrati, come da dichiarazione allegata di data 06.09.2017 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Udine.

2.7 REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

La realtà immobiliare peritata ricade in (dati rilevati dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale in data 20.04.2017, n. CDU/112/2017):

- La particella mapp. 206, fg. 36, ricade in Zona "A - zona urbana di carattere storico, artistico, ambientale", Sottozona "A1 - restauro e risanamento conservativo" con destinazione d'uso a "RM - zona residenziale mista", tranne che una porzione a nord che rientra nella Sottozona "A7 - aree libere inedificabili", con destinazione d'uso a "RM - zona residenziale mista".

E' inoltre soggetta a vincolo "Zone di rispetto dai pozzi A.M.G.A. in esercizio": porzione nord – Castello nord, intera particella Castello sud, nonché a "Rischi archeologico – Ambiti interni alla V cerchia ad alto rischio archeologico".

- La particella mapp. 168, fg. 39, si trova urbanisticamente in Zona "A – zona urbana di carattere storico, artistico, ambientale", Sottozona "A1 – restauro e risanamento conservativo" con destinazione d'uso a "RM – zona residenziale mista", nonché vincolata nella porzione nord/est a vincolo "Zone di rispetto dai pozzi A.M.G.A. in esercizio": Castello sud ed a "Rischi archeologico – Ambiti interni alla V cerchia ad alto rischio archeologico".

Gli immobili risultano oggetto della presentazione delle seguenti pratiche edilizie (desunte dal certificato di commerciabilità allegato, rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale in data 29.05.2017, prot. n. PG/E 0041520/2017):

- Appartamenti (subb. 6 e 7, mapp. 168, fg. 39):

- Costruzione ante '67;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 08.03.1965 – pratica edilizia cod. n. ED61/1965, per lavori di sistemazione di un fabbricato ad uso negozio ed abitazione sito in Via Vittorio Veneto, con successiva dichiarazione di abitabilità del 21.02.1966, a decorrere dal 07.01.1966;

- Autorizzazione in sanatoria di data 30.11.1989, L. 47/85 – pratica edilizia cod. G.C. n. 491, per l'esecuzione di opere abusive inerenti la costruzione di una veranda nell'immobile sub. 6, mapp. 168, con versamento di L. 450.000,00 a titolo di oblazione;

- Non sono in corso procedimenti sanzionatori ai sensi della L. 47/85;

- Non risultano in essere convenzioni, vincoli, oneri su detti immobili.

Irregolarità rilevate:

- Piano terra: nel corridoio di accesso al vano scale era previsto un vano con accesso dall'esterno che non risulta realizzato; il lastrico solare copre interamente lo spazio retrostante il fabbricato, mentre dal progetto allegato alla pratica del 1965 si rileva che avrebbe dovuto esserci, in posizione centrale, un cavedio.

- Appartamento al secondo piano (sub. 7): le rampe delle scale hanno un andamento diverso, le tramezzature interne hanno una diversa collocazione, con ricavo di un maggior numero di vani; è inoltre diversa la distribuzione dei fori sulla facciata posteriore a nord-est dell'edificio, aggettante sul lastrico solare.

- Appartamento al terzo piano (sub. 6): anche qui le scale sono state disposte diversamente, inoltre vi sono degli abbaini per l'illuminazione diretta dal tetto, la cui presenza non è rilevabile dagli elaborati progettuali; al pagamento dell'oblazione per l'Autorizzazione in sanatoria n. 491/89, non è seguita la domanda di agibilità.

- Autorimessa (sub. 82, mapp. 206, fg. 36):

- Costruzione ante '67;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 24.02.1959 – pratica edilizia cod. n. ED291/1958, per lavori di sistemazione e costruzione di fabbricati a uso abitazione, negozi e uffici siti in Via Manin;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 22.01.1981 – pratica edilizia cod. n. ED651/1978, per lavori di radicale ristrutturazione "Palazzo Manin" da adibire a uso abitazioni-negozi e uffici con demolizione e ricostruzione del corpo intero dotandolo di scantinati a uso garages-magazzini e cantine, mantenendo inalterata la facciata prospettante la Via Manin e ristrutturazione dell'esistente casetta isolata da adibire ad uso uffici;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 26.04.1989 – pratica edilizia cod. n. VR726/1988, per l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione nel complesso edilizio

denominato "Palazzo Manin" sito in Via Manin, per rifacimento del manto di copertura, sostituzione grondaie e rifacimento serramenti esterni;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 14.01.1991 – pratica edilizia cod. n. ED1351/1989, per esecuzione di interventi di modifica e sistemazione dell'edificio denominato "Palazzo Manin" sito in Via Manin.

Successivamente, a tale Autorizzazione, sono state presentate le seguenti varianti:

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 01.08.1991 – N.P.G. 8757/91, lavori di variante al progetto per interventi sull'edificio denominato "Palazzo Manin", sito in Via Manin;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 14.06.1994 – N.P.G. 327-15041/94, per lavori di variante in corso d'opera al progetto per l'esecuzione d'interventi di modifica e sistemazione del fabbricato denominato "Palazzo Manin", sito in Via Manin;

- Autorizzazione in linea di Polizia Edile di data 21.08.1995 – N.P.G. 363-61075/95, per l'esecuzione di lavori di variante in corso d'opera al progetto per interventi di modifica e sistemazione del fabbricato denominato "Palazzo Manin";

L'abitabilità per l'autorimessa in esame è stata dichiarata in data 17.11.1995;

- Autorizzazione edilizia di data 21.09.2001 – cod. n. AE/190.1.2001, per lavori di modifica rampa di accesso al piano interrato;

- Permesso di costruire di data 16.04.2013 – pratica edilizia cod. n. PDC/4.1.2011, per lavori di realizzazione di locali interrati per l'installazione di impianti tecnologici a servizio della residenza ed installazione di pannelli solari e fotovoltaici nell'immobile sub. 66, mapp. 206, fg. 36.

Successivamente, a tale Autorizzazione, sono state presentate le seguenti varianti:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante di data 23.12.2013 – SVA/164.1.2013;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante di data 12.06.2014 – SVA/74.1.2014;

L'agibilità per i locali interrati è stata dichiarata in data 11.09.2014;

- Non sono in corso procedimenti sanzionatori ai sensi della L. 47/85;

- Nel Certificato di commerciabilità è riportato che "non risultano esistere, vincoli, oneri gravanti sull'immobile sopraindicato": in realtà, dalla documentazione esaminata sia presso l'Ufficio tecnico comunale che presso la Soprintendenza Archeologica e per i Beni ambientali architettonici artistici e storici del F.V.G., Ufficio di Udine, la particella mapp. 206, fg. 36, C.c. di Udine risulta tutelata ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e D.M. 19.10.1951, (tutela delle cose d'interesse artistico e storico), così come riportato nella dichiarazione di data 15.10.1951 del Ministro della Pubblica Istruzione, che si allega.

Irregolarità rilevate:

- Per i lavori interessati dall'Autorizzazione in linea di Polizia Edile. Cod. n. VR726/1988, è stata dato solo l'inizio lavori e non la fine e quindi l'iter non si è concluso.

Non si sono quantificati i costi della regolarizzazione edilizio-urbanistica in quanto necessiv

2.8 REGOLARITA' CATASTALE

Catastralmente si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Appartamenti (subb. 6 e 7, mapp. 168, fg. 39):

- In mappa risulta presente un cavedio, ricavato centralmente rispetto il lastrico solare presente al secondo piano e di pertinenza del sub. 7: detto spazio risulta coperto dal suddetto lastrico e pertanto andrebbe campito come edificato.

- Andrebbe costituito un subalterno per i beni comuni non censibili, quali ad esempio l'ingresso ed il vano scale comuni a tutte la unità immobiliari dell'edificio.
- Il summenzionato lastrico solare dovrebbe essere accatastato unitamente all'appartamento sub. 7, essendo di sua pertinenza esclusiva e pertanto inserito nella planimetria catastale.
 - Le scale interne di accesso agli appartamenti hanno diversa collocazione.
 - L'appartamento al secondo piano, sub. 7, è suddiviso diversamente al suo interno.
 - Entrambi i subalterni risultano collocati, sia in visura che in planimetria, al terzo piano, mentre in realtà il sub. 6 si trova al terzo ed il sub. 7 al secondo piano.
- Autorimessa (sub. 82, mapp. 206, fq. 36):
 - Nulla da segnalare.

2.9 SITUAZIONE CONDOMINIALE

- Appartamenti (subb. 6 e 7, mapp. 168, fq. 39):
Per il fabbricato non risulta costituito un condominio, essendo composto da quattro unità immobiliari.
- Autorimessa (sub. 82, mapp. 206, fq. 36):
Si premette che in data 03.07.2017, la redigente inoltrava domanda all'amministrazione condominiale per conoscere il "resoconto delle spese condominiali ordinarie afferenti alla proprietà dell'unità immobiliare di cui trattasi, nello specifico i millesimi di proprietà, le rate eventualmente insolute ed il consuntivo e preventivo delle gestioni attuali, nonché di eventuali spese straordinarie già deliberate in sede di assemblea, con riferimento temporale delle ultime due annualità...il C.P.I. sulle parti comuni (ultimo rinnovo)".

A fronte di tale richiesta, le sono stati trasmessi i seguenti dati:

- Millesimi di proprietà 1,32;
- Preventivo gestione ordinaria dal 01.04.2016 al 31.03.2017: totale € 112,00, saldo anno precedente - € 75,21, totale da versare € 36,79;
- Acconto esercizio 2017/2018: preventivo € 9,14.

Altri dati non sono stati forniti (vedasi allegati).

Inoltre è stato fornita unicamente la Segnalazione certificata d'inizio attività ai fini della sicurezza antincendio di data 14.11.2012, per la caldaia, mentre non è pervenuta quella interessante il piano scantinato ove sono ubicate le autorimesse, pertanto non è possibile verificare la regolarità di tale situazione.

Si pone particolarmente in rilievo la necessità, in vista di un possibile acquisto, di aggiornare la situazione debitoria condominiale, con richiesta specifica in tale occasione all'amministrazione condominiale.

2.10 VALUTAZIONE

2.10.1 Criteri valutativi:

La valutazione del prezzo di mercato verrà fatta mediante metodo sintetico "per elementi comparativi", con riguardo alle indagini di mercato svolte al fine di rilevare i prezzi medi praticati nella zona in recenti operazioni di compravendita d'immobili simili (Borsino immobiliare FIAIP, Osservatorio Mercato Immobiliare, ecc., Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzie immobiliari, ecc.), tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'ubicazione, della

conformazione, della richiesta sul mercato immobiliare, della destinazione e dello stato attuale, della presenza di vincoli.

Tutti i dati metrici riportati sono stati desunti dalla documentazione catastale od autorizzativa edilizia e la superficie commerciale è stata calcolata utilizzando la norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi) ed approvata dalla Comm. Centrale Tecnica dell'UNI (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011).

Nella valutazione sono da ritenersi inclusi gl'impianti e le recinzioni, gli scoperti di pertinenza, eventualmente presenti.

Più nello specifico per:

- **Appartamenti** (Via Vittorio Veneto, subb. 6 e 7, mapp. 168, fg. 39)

Questi immobili, non essendo usufruibili nelle condizioni in cui si trovano, dovranno essere ristrutturati, pertanto la loro valutazione avverrà per "Valore di trasformazione", tenuto conto della differenza tra il valore di mercato dopo il processo di valorizzazione ed il costo necessario per realizzarlo, attualizzato.

Si è ipotizzato di ricavarne un'unica abitazione, con il relativo lastriko solare, con tempi d'intervento stimati in tre anni (dalla progettazione alla realizzazione dell'opera).

Detta soluzione è suggerita tenendo conto del prestigio della zona in cui si trovano, dalla possibilità di abbinarvi l'autorimessa, che potrebbe attirare una clientela di fascia alta, con esigenza di notevoli metrature abitative.

Si rimanda, per il dettaglio, al prospetto analitico allegato, dal quale si rileva un valore di trasformazione attualizzato pari a **€ 467.784,39**.

- **Autorimessa** (Via Manin, sub. 82, mapp. 206, fg. 36)

Si sono ricavati i seguenti valori di mercato €/mq., ricavati da Contratti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, stipulati da non più di un anno; quotazione borsino immobiliare sito internet; quotazione OMI, Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2016; quotazione borsino FIAIP Udine, anno 2017.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si è ritenuto applicare un valore unitario di €/mq. 3.500.

Tipologia	S.E.L. Mq.	Coeff. %	S. Comm. Mq.	Valore €/mq.	Valore di mercato Totale
Autorimessa	18	50	9	-	-
Risultano			9	3.500	31.500

A tale valore di mercato si applicano i seguenti adeguamenti:

- Valore di mercato	€ 31.500,00
- Assenza garanzia vizi (assicurazione) 1,00%	€ 315,00
- Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 0,00
- Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
- Stato di possesso	€ 0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
- Spese condominiali insolute fino all'anno 2016	€ 36,79
Valore di mercato deprezzato	€ 31.148,21

La valorizzazione è stata prudenzialmente riproporzionata per determinare un valore estimativo effettivamente ricavabile con procedura di liquidazione coattiva, con una riduzione indicativa del 25%, tenuto conto delle attuali flessioni delle vendite nel settore immobiliare.

Gl'importi sopra indicati andranno pertanto così ridimensionati:

-	Valore immobili:	
	Appartamenti	€ 467.784,39
	Autorimessa	€ 31.148,21
	Per un totale di	€ 498.932,60
-	Adeguamento per vendita forzata, deprezzamento 25%	€ 124.733,15
	Valore a base d'asta	€ 374.198,85

2.11.2 Conclusioni estimative:

Sulla base degli accertamenti svolti, il perito estimatore ritiene di proporre la vendita all'asta dei beni periziatati, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, ricadenti nel seguente:

<p style="text-align: center;">LOTTO UNICO</p> <p style="text-align: center;">DUE APPARTAMENTI ED UN'AUTORIMESSA</p> <p style="text-align: center;">Comune di UDINE</p> <p style="text-align: center;">Foglio 39 – Mappale 168 – Subalterno 6 - Categoria A/3 – Rcl. 578,43</p> <p style="text-align: center;">Foglio 39 – Mappale 168 – Subalterno 7 - Categoria A/4 – Rcl. 345,90</p> <p style="text-align: center;">Foglio 36 – Mappale 206 – Subalterno 82 – Categoria C/6 – Rcl. 117,86</p> <p style="text-align: center;">Valore prezzo base d'asta</p> <p style="text-align: center;">€ 374.000,00 (Euro Trecentosettantaquattromila/00)</p> <p style="text-align: center;">Proprietà per la quota di 1/1 della</p> <p style="text-align: center;">VIDONI S.P.A.</p> <p style="text-align: center;">sede in Tavagnacco (UD)</p>
--

Null'altro essendovi da relazionare e ritenendo di aver adempiuto all'incarico assegnatole, la redigente sottoscrive la presente relazione peritale composta da 17 facciate (compresi indice ed asseverazione).

Fatto e sottoscritto in San Giovanni al Natisone il giorno 16.09.2017

Il Perito estimatore

Geom. Dania Drusin

Indice

1. Premesse	
1.1 Soggetto incaricato	2
1.2 Quesito d'incarico	2
1.3 Condizioni limitative dell'incarico	4
1.4 Condizioni generali sulla vendita ed obblighi in capo ai futuri acquirenti	5
1.5 Cronologia operazioni peritali	5
2. Relazione peritale	
2.1 Formazione dei Lotti	5
2.2 Identificazione catastale	6
2.3 Descrizione sommaria dei beni	7
2.4 Provenienze	10
2.5 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
2.6 Disponibilità degli immobili	10
2.7 Regolarità edilizio-urbanistica	10
2.8 Regolarità catastale	12
2.9 Situazione condominiale	13
2.10 Valutazione	13

**TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI**

Verbale di deposito ed asseverazione di perizia con giuramento

L'anno 2017, addì 20 del mese di Settembre, in Udine davanti al dott. Gianmarco CALIENNO, Giudice Delegato, è personalmente comparsa la geometra Dania DRUSIN, per asseverare con giuramento la perizia di stima dalla stessa redatta e relativa ai beni immobili della società **“VIDONI S.P.A.”**, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66.

Aderendosi all'istanza e premesse alla richiedente le ammonizioni di rito, presta giuramento pronunciando la formula: “Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni demandatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”.

Sulle sue generalità si qualifica: “Sono e mi chiamo Dania DRUSIN, nata a Udine il 02.03.1968 e sono domiciliata in San Giovanni al Natisone (UD), Via Palmarina, 4/1, geometra iscritta al n. 2878 di posizione all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine”.

LA DICHIARANTE

IL GIUDICE

.....

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione di perizia con giuramento

L'anno 2017, addì 20 del mese di Settembre, in Udine davanti al dott. Gianmarco CALIENNO, Giudice Delegato, è personalmente comparsa la geometra Dania DRUSIN, per asseverare con giuramento la perizia di stima dalla stessa redatta e relativa ai beni immobili della società **"VIDONI S.P.A."**, con sede in Tavagnacco (UD), Via Palladio n. 66.

Aderendosi all'istanza e premesse alla richiedente le ammonizioni di rito, presta giuramento pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni demandatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Sulle sue generalità si qualifica: "Sono e mi chiamo Dania DRUSIN, nata a Udine il 02.03.1968 e sono domiciliata in San Giovanni al Natisone (UD), Via Palmarina, 4/1, geometra iscritta al n. 2878 di posizione all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine".



LA DICHIARANTE

IL GIUDICE

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Gianmarco Calienno