

# TRIBUNALE DI UDINE G.D. dott. ANDREA ZULIANI

Curatore dott. Stefano Lodolo § § § § §

Fallimento N°44/2020 SELF S.r.l.

# - RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE -





#### Perito stimatore:

geom. Michele Olivo



## INDICE

- Premessa	pag. 4
- Capitolo A – dati catastali LOTTO I	pag. 5-6
- Capitolo B –descrizioni dei luoghi e degli immobili LOTTO I	
- destinazione urbanistica - regolarità edilizia	pag. 7-18
B.1 descrizione dei beni	pag. 7-15
B.2 superfici degli immobili	pag.15-16
B.3 destinazione urbanistica	pag.16-17
B.4 titolarità edilizio-urbanistica	pag.17-18
B.5 difformità edilizio/urbanistiche, catastali	pag.17
- Capitolo C – Criterio e metodo di stima LOTTO I	pag.19-21
C.1 segmento di mercato	pag.19-20
C.2 definizione del valore ricercato	pag.20-21
- Capitolo D – Stima LOTTO I	pag.21-25
D.1 valutazione capannone in Sivigliano	pag.21-24
D.2 valutazione terreno in Sivigliano	pag.25
- Capitolo E – dati catastali LOTTO II	pag.25-26
- Capitolo F –descrizioni dei luoghi e degli immobili LOTTO II	
- destinazione urbanistica - regolarità edilizia	pag.26-32
F.1 descrizione dei beni	pag.26-30
F.2 superfici degli immobili	pag.30
F.3 destinazione urbanistica	pag.31
F.4 titolarità edilizio-urbanistica	pag.31-32
F.5 difformità edilizio/urbanistiche, catastali	pag.32
- Capitolo G – Criterio e metodo di stima LOTTO I I	pag.32-33



- Capitolo H – Stima LOTTO II	pag.33-34
H.1 valutazione capannone in Teor	pag.34-35
- Capitolo I – Provenienze e formalità, vincoli e oneri	pag.36-41
I.1 atti di provenienza	pag.36-37
I.2 esistenza di formalità, vincoli e oneri	pag.37-39
I.3 altri pesi, convenzioni urb., servitù, etc.	pag.39-41
- Capitolo L - Adeguamento valori in sede d'incanto LOTTI I-II	pag. 41-42
- Capitolo M – Formazione dei lotti	pag. 42-43
- Capitolo N – Assunzioni e limiti	pag. 43-45
Allegati:	
planimetrie catastali, mappa e visure catastali, copia delle pratiche edil	lizie e tavole
grafiche, elaborazione valori CRESME e prezzi terreni edificabili del	l Comune di
Rivignano Teor per le valutazioni, copia del C.D.U.	



#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

redatto dal sottoscritto geometra Michele Olivo con studio in Udine V.le Leonardo da Vinci n°129 ed iscritto al n°2927 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Udine e dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Udine, nonché tecnico certificato per le valutazioni immobiliari RICEC® Registro Internazionale Certificazione Competenze (ISO/IEC 17024);

allo scopo ed agli effetti della stima del compendio immobiliare situato nel Comune di Rivignano Teor (UD), facenti parte del patrimonio della società "SELF S.R.L." con sede in Rivignano Teor Via Giordano Bruno n.13 c.f. 02177450307;

<u>incarico</u> del Curatore Fallimentare dott. Stefano Lodolo di data 22/10/2020 relativamente alla perizia di stima dei beni immobili di proprietà del fallimento con verifica edilizio-urbanistica ed ipotecaria-catastale.

#### **PREMESSA**

Nelle date del 29/10, 6/11/2020 si effettuavano i sopralluoghi alla proprietà oggetto di stima e l'11/11/2020 l'accesso presso il Comune di Rivignano Teor per visionare i documenti messi a disposizione dall'amministrazione pubblica - titoli edilizi - e per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Successivamente, si accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Udine Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare per le visure ipocatastali nonché per richiedere il certificato ipotecario ventennale sui beni oggetto di valutazione.



I beni risultano essere i seguenti:

#### LOTTO I

- A -

#### DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI E CONFINI

§ § §

Complesso industriale con area di pertinenza promiscua e terreni il tutto posto in Rivignano Teor (UD) Via Giordano Bruno n.13

\$ \$ \$

Catastalmente gli immobili sono così censiti:

Comune Amministrativo e Censuario: RIVIGNANO TEOR sez.Rivignano

Catasto Fabbricati

Intestazione:

SELF S.R.L. sede in Rivignano Teor cf. 02177450307 proprietà 1/1;

Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita	
8	29	1	2	D/7	Via Giordano Bruno	€.1.549,37	
					n.11 (T)		
8	29	2	2	D/7	Via Giordano Bruno	€.1.218,84	
					n.11 (T)		
8	29	4	-	b.c.n.c.	Via Giordano Bruno	-	
					n.11 (T)		
8	327	-	2	D/1	Via Giordano Bruno	€. 48,00	
					n.11 (T)		

al Catasto Terreni al Fg.8 n°29 ente urbano di are 23.20; Fg.8 n°327 ente urbano di are 00.12.

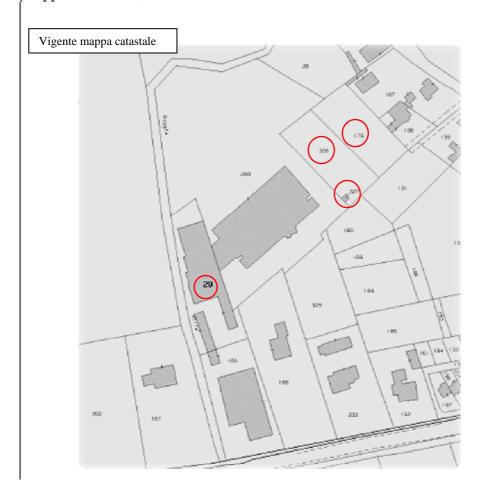


	Catasto Terreni						
Fg.	P.lla	qualità cl.	ha are ca	R.d.	R.a.		
8	179	semin arb. 3	15.60	€ 12,49	€ 7,25		
8	326	semin arb. 3	15.38	€ 12,31	€ 7,15		

## Confini:

il mapp.n°29 confina a nord e ad est con il mapp.n°289, a sud con il mapp. n°166 e ad ovest con acqua pubblica (roggia), salvo se altri;

i mapp.n°179 e 326 confinano a nord con i mapp.n°289 e 26, ad est con i mapp.n°107 e 106, a sud con i mapp.n°181 e 180, ad ovest con il mapp.n°289 e 327, salvo se altri.



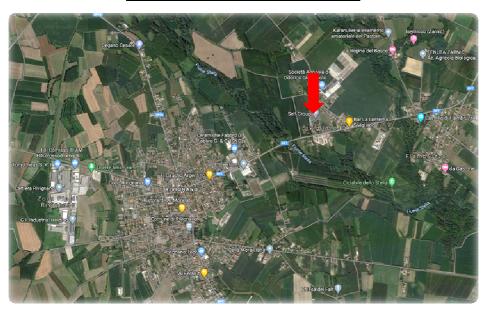


§ § § § §

- B -

# DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI -DESTINAZIONI URBANISTICHE - REGOLARITA' EDILIZIA

B.1 – descrizione sommaria dei beni







Il complesso industriale posto in Comune di Rivignano Teor in frazione di Sivigliano alla Via Giordano Bruno, si compone di tre corpi di fabbrica oltre ad una tettoia, la cabina elettrica e delle aree scoperte adibite a transito e manovra, al posteggio nonché delle aree verdi ed i terreni circostanti.

L'accesso avviene dalla strada pubblica per poi procedere attraverso un transito interessato dalle particelle n°166, 29, 289 e anche il lato ovest del terreno n°168 (su cui insiste l'abitazione della sig.ra \*\*dato oscurato\*\*) per raggiungere tutte le aree del complesso aziendale.

entrata vista da Via G. Bruno



vista dall'interno verso l'uscita



I fabbricati sono così distinti:

- particella n°166 edificio denominato "Modelleria" con una porzione di tettoia, non di proprietà della Self S.r.l. ma utilizzato da quest'ultima per cui non oggetto della presente perizia;
- particella n°289 edificio uffici e produzione con ampia area scoperta, non di proprietà ma solamente utilizzato dalla Self S.r.l. per cui non oggetto della presente perizia;
- particella n°29 edificio per la "produzione di prototipi" con limitrofa porzione di tettoia, di proprietà della Self S.r.l. e quindi oggetto della presente perizia;
- particella n°327 cabina elettrica di proprietà della Self S.r.l. per cui oggetto



della presente perizia.

#### Mappale n°29

E' presente un capannone industriale su unico livello per la produzione di prototipi, collegato verso Est all'altro edificio più recente e di maggiori dimensioni posto sul mapp.n°289.

Il capannone è stato edificato tra gli anni '80 e primi anni '90 dello scorso secolo, con pianta rettangolare e in aggiunta successivi ampliamenti sul lato ovest e sul retro verso nord.

La struttura prefabbricata è in c.a. per il corpo principale, tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati in c.a., copertura piana con travi e pilasti sempre in c.a., finestre perimetrali per l'illuminazione naturale interna, manto finale in lastre ondulate che, come riferito dalla proprietà, dovrebbe trattarsi di fibra di cemento.

La pavimentazione è in cemento lisciato, serramenti con ampie vetrate fisse tipo Uglass e finestre apribili in alluminio e vetro, paretine perimetrali intonacate e tinteggiate.

viste interne del capannone





Addossato verso sud, si trova un antico opificio realizzato sul finire degli anni '60 ora prolungamento del capannone, dalla forma rettangolare, lungo e stretto, realizzato in blocchi di cemento e copertura leggera in legno



con manto in lastre ondulate che, come riferito dalla proprietà dovrebbero trattarsi di fibra di amianto (Eternit).

All'interno si trovano l'esposizione dei prototipi, la c.t., w.c. ed un locale ufficio con soprastante deposito nel locale sottotetto.

La pavimentazione è in cemento lisciato nella zona esposizione, mentre in piastrelle di ceramica dell'epoca nei restanti locali.

vista dal fronte ovest







Altri ampliamenti collocati verso ovest e nord sono rappresentati da: un primo corpo ad ovest realizzato in muratura, sempre con copertura piana e serramenti in alluminio e vetro che comprende un locale mensa, un ufficio e un locale magazzino/deposito.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica ad eccezione del deposito che presenta pavimentazione in cemento lisciato verniciato, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.



vista laterale ovest





mensa



magazzino/deposito



Proseguendo sempre lungo il fronte ovest si trova una tettoia in struttura metallica a sbalzo con unica falda, aperta su un solo lato e con pavimento in caldana di cemento.

Infine, sulla testata nord del capannone è presente una tettoia realizzato in struttura metallica e dotata di tamponamento in pannelli di poliuretano con finestrature continue tipo Uglass, copertura ad unica falda inclinata, pavimentazione sempre in cemento lisciato.

Il lotto è completato da una tettoia isolata con struttura prefabbricata pesante in acciaio e copertura a doppia pendenza con lastre in fibrocemento, basamento in cemento lisciato.



Si precisa che una porzione a sud della medesima ricade su altra proprietà (mapp.166) e che non è oggetto di valutazione.

vista da ovest tettoia a sbalzo



vista posteriore tettoia chiusa



vista interna tettoia chiusa



vista da sud tettoia isolata



Per raggiungere la proprietà, come già riferito, si accede attraverso un accesso carraio dotato di cancello scorrevole sul fronte strada e posto sui mapp.li 166 e 168 di altrui proprietà, quindi attraverso il transito raggiunge tutti gli immobili del compendio aziendale.

Il mapp.29 non è recintato è presenta una modesta area scoperta restante dall'edificazione con pavimento di massello in cls autobloccante sul fronte sud e prato sui restanti lati.

Il contesto sopra descritto, come detto, è legato attualmente ad un compendio aziendale unico che comprende come una sorta di "puzzle" anche le altre proprietà costituite da opifici e aree scoperte dotate di spazi per la movimentazione, transiti e posteggi.

Lo stato manutentivo dell'intera proprietà è buono.



#### Mappale n°327

Si tratta di una cabina di trasformazione elettrica costruita nel 2006 nell'angolo a sud-ovest dell'ex mapp.178, al servizio dell'intera azienda costituita dagli immobili oggetto della presente valutazione e di quelli contermini non oggetto di valutazione; la struttura è tipica in cls prefabbricata, telaio porta armadi in ferro, finestrino di areazione.



Attraverso informazioni assunte presso la proprietà dell'azienda si riferisce com'è strutturata la rete degli impianti principali dei citati immobili che, salvo precisazioni o smentite a seguito di puntuali verifiche di addetti del settore, sarebbe così composta:

impianto aria compressa: unico impianto che serve i capannoni su mapp.29 della Self Srl e altri non di proprietà su mapp.li 166 e 289;

gas-metano: due contatori, uno nei pressi del capannone mapp.166 (a servizio del medesimo) e l'altro nei pressi del capannone mapp.29 e al servizio del medesimo e di quello sul mapp.289; il gas necessita per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento che nel capannone mapp.29 utilizza sistema ad aria con terminali Accoroni:

impianto elettrico 380/220 V: due contatori, uno nei pressi del capannone



mapp.166 e l'altro vicino alla cabina Enel mapp.327, il primo serve il solo capannone mapp.166, l'altro serve i capannoni mapp.29 e mapp.289;

<u>impianto di scarico acque reflue</u>: capannoni mapp.29 e mapp.289 collegati tra loro, passaggio per fossa Imhof e scarico nel canale posto ad ovest;

adduzione acqua: utilizzo di pozzo artesiano posto nella proprietà dell'abitazione sul mapp.168 che è collegato a tutti i capannoni aziendali con autorizzazione regionale di utilizzo acqua pubblica del 29.09.2009 rep.1186 secondo il R.D. n.1775/1933;

impianto antincendio VVFF: presenza di nulla osta provvisorio su vecchia attività legata al legno (non più valido in quanto venuti meno i vincoli) per la quale si sono posizionate n.3 cassette con manichette, due nel capannone mapp.166 ed una nella tettoia mapp.29, tutte con pompa immersa nel canale;

<u>impianto d'allarme VVFF</u>: collegato tra capannone mapp.29 e mapp.289 con utilizzo di semplici sensori sonori/luminosi;

<u>impianto d'allarme/antintrusione</u>: tipo volumetrico solo capannone mapp.289, telecamere poste nell'intero perimetro aziendale esterno che comprende i mapp.29, 166 e 289 salvo altri limitrofi;

impianto telefonico/internet: fibra ottica in ingresso nel capannone mapp.289 con distribuzione con cavo in tutti gli altri capannoni.

Il segnale principale che poi viene trasmesso via fibra, parte dall'antenna posta in via del Bersagliere a Teor mapp.369, collegamento dati (in situazione di emergenza in sostituzione parziale) con antenna di fornitore terzo posizionata sul tetto del capannone mapp.29.

Telefonia in ingresso nel capannone mapp.289 con distribuzione via



cavo in tutti gli altri capannoni inclusa l'abitazione.

Inoltre, sono presenti nel capannone anche un carroponte Demag da 5 T e il sistema di aspirazione fumi di verniciatura.

### Terreni edificabili mapp.n°179 e 326

Si tratta di due terreni che costituiscono un unico lotto all'incirca di mq 3.098 posto ad est del compendio aziendale e raggiungibili attraverso il mapp.289.

Si presenta pianeggiante, lasciato a prato con alcuni arbusti collocati verso sud lungo l'unico lato recintato in muretto con soprastante rete metallica che risulta realizzato all'interno della proprietà al fine di lasciare libero un transito e futura strada di previsione urbanistica della larghezza di oltre ml 4,00 posta a cavallo tra i mapp.179, 326, 181 e 180 ed altri.

terreni visti da ovest



transito lungo lato sud



B.2 – superfici degli immobili

La superficie esterna lorda (S.E.L.) dei fabbricati è stata ricavata dalle tavole grafiche reperite presso il Comune di Rivignano Teor, la superficie dei terreni edificabili è stata desunta dalla visura catastale :

mappale n°29

destinazione	altezza in ml.	superficie comm.le
esposizione		mq 139,00



produzione	h utile 6,20	mq 670,00
deposito/verniciatura	h med 4,00	mq 132,00
uffici-mensa-magazzino	h 2,60	mq 84,00
tettoia sbalzo lato ovest	h med 2,80	mq 19,00
tettoia sud	h med 4,10	mq 158,00
area scoperta restante	-	mq 1.115,00

mappale n°327

destinazione	altezza in ml.	superficie comm.le
cabina elettrica	h 2,60	mq 12,00

mappali n°179 - 326

destinazione	catastale - ha are ca	superficie comm.le
terreni edificabili	00.30.98	mq 3.098,00

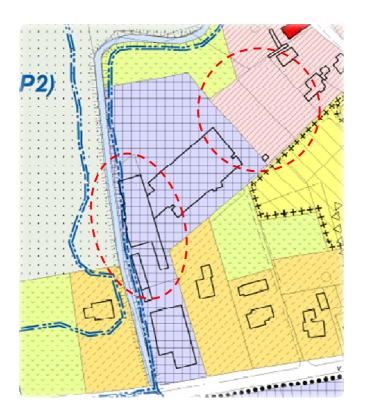
§ § §

# B.3 - destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica relativa ai citati beni è stata desunta dal Certificato di Destinazione Urbanistica - C.D.U.- fornito dal Comune di Rivignano Teor che si allega alla presente e che di seguito si riassume:

F	RIFERIMENTI CATASTALI NCT	DESTINAZIONE	CLASSIFICAZIONE NELLA ZONIZZAZIONE	
FG	MAPPALE/I	ZONA	DEL VIGENTE P.R.G.C.	
8	29	D3	industriale di insediamento esistente o in corso totalmente vincolata dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art.142 DL 42/04 (fasce rispetto da corsi d'acqua)	
8	179, 326, 327	B1	residenziale di completamento di antica origine	





§ § §

# B.4 - titolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati

Inoltre, sempre presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivignano Teor si reperivano i seguenti titoli edilizi relativamente all'edificato che verranno allegati alla presente :

N.O. n.7/5 dd.26.02.1968	capannone per uso deposito materiale ed attrezzatura edile, F.8 n.30/a		
C.E. n.47/86 dd.15.05.1986	costruzione di fabbricato accessorio ricovero attrezzatura e materiali su F.8 mapp.28,29,30,166		
abitabilità prot. n.5720	ristrutturazione laboratorio e costruzione CT e tettoia;		
dd.28.08.1987	pratiche 06/1986 e 47/1986		
C.E. n.106/89 dd.07.10.1989	ampliamento di fabbricato uso officina per produzione prototipi su F.8 mapp.28,29		
A.E. di variante prat.n.9/90 dd.03.02.1990 e n.134/90 dd.18.10.1990	varianti alla CE n.106/89 per modifiche sagoma esterna e ampliamento per ricavare un magazzino e un deposito; ampliamento locali accessori, modifiche tramezzature interne e modifiche posizionamento e dimensionamento fori esterni		
agibilità prot. n.7674/90	ampliamento di fabbricato uso officina per produzione		



dd.06.12.1990	prototipi; pratiche n.106/89, 9/90, 134/90
C.E. n.58/93 dd.26.08.1993	ampliamento capannone artigianale su F.8 mapp.28,29
agibilità prot. n.8513/94	ampliamento capannone artigianale ad uso produzione
dd.17.06.1995	modelli e stampi industriali; pratica n.58/93
C.E. n.88/94 dd.02.08.1994 e A. Ambientale prot.5694/94 dd.02.08.1994	costruzione di n.2 tettoie in ampliamento ad opificio esistente e modifica di facciata aziendale con installazione di pannello in lamiera colorata su F.8 mapp.28,29,30,130,152,166
A.E. di variante prat.n.136/94 dd.16.01.1995 e A. Ambientale prot.9298/94 dd.16.01.1995	variante alla CE n.88/94
A.E. n.18/95bis dd.29.04.1995	demolizione di n.2 tettoie e costruzione fabbricato uso autorimessa e deposito al servizio dell'attività artigianale esistente su F.8 mapp.28,29,30,130,152,166
A.E. n.158/95 dd.16.12.1995	tamponamento di tettoia esistente F.8 mapp.29
A.E. n.134/96 dd.22.10.1996	costruzione recinzione ed installazione di un gazebo su F.8 mapp.166,29,25,177,31,34,178,179
D.I.A.prot.13664 dd.20.11.2006	cabina elettrica F. 8 n.178

\$ \$ \$

#### B.5 - difformità edilizio/urbanistiche e catastali

In merito alla verifica tra quanto è stato realizzato, quanto è stato autorizzato dal Comune e accatastato, si riferiscono le seguenti difformità: difformità edilizio-urbanistiche: la tettoia ad ovest realizzata per buona parte sul mapp.29 ed una modesta porzione sul mapp.166 presenta altezze maggiori rispetto a quanto era stato autorizzato a suo tempo, nonché i locali di autorimessa e deposito non sono mai stati realizzati.

difformità catastali: sono da aggiornare le planimetrie del mapp.29 ora suddivise in sub 1 e 2 con un'unica planimetria in quanto è necessario togliere una vecchia tettoia già demolita da tempo a sud-ovest, inserire quella isolata e aggiungere anche la tettoia chiusa nel retro a nord del fabbricato, nonché quella modesta a sbalzo ad ovest, inserire il locale

sottotetto nell'edificio esposizione prototipi edificato nel 1968 ed infine

ripresentare l'elaborato planimetrico comprendendo anche il sub 4 - b.c.n.c.



\$ \$ \$

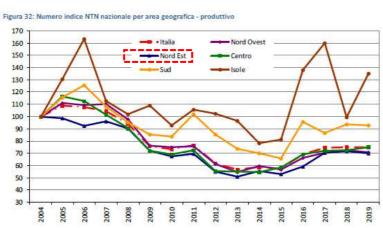
- C -

#### CRITERIO E METODO DI STIMA

#### C.1 - segmento di mercato e andamento del mercato immobiliare

Nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare dei capannoni, lo scrivente ritiene che il bene possa collocarsi in un segmento basso del mercato immobiliare (per la sua posizione, destinazione, tipologia edilizia, modesta superficie scoperta, ecc.), la forma di mercato attuale in cui si trova il bene è quella della "concorrenza monopolistica", pluralità di venditori ed acquirenti.

Dalla lettura dell'ultimo Rapporto Immobiliare 2020 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio / O.M.I. nel I semestre del 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente presenta una dinamica negativa, ma ancora peggio se si legge l'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da *Nomisma aggiornato al 20 luglio 2020* che riferisce : "a causa della fragilità economica di molte aziende, la minore propensione agli investimenti e, soprattutto, l'indisponibilità bancaria ad aperture di credito non solidamente motivate, contribuiscono a definire un quadro a tinte fosche".







§ § §

#### C.2 - Definizione del valore ricercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene 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."

Le linee guida ABI¹ richiamandosi a quanto delineato dagli EVS 2016, definiscono che il valore di vendita forzata "si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato".

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ed.2018 – definizione A.1.4.1 – A.1.4.2.



Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore.

In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

\$ \$ \$ \$ \$

- D -

#### LA STIMA

Si premette che nell'attuale situazione del mercato immobiliare sarebbe confacente valutare gli immobili industriali/artigianali con il metodo della "comparazione tra beni simili compravenduti" (M.C.A.) poiché più aderente agli attuali prezzi corrisposti per tali beni, purtroppo però, lo scrivente non ha trovato recenti compravendite nel medesimo segmento di mercato di beni con caratteristiche similari.

Per quanto sopra, il metodo scelto è il metodo dei costi (cost approach) basato sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione del fabbricato tenuto conto del livello di deprezzamento maturato (deprezzamento fisico, obsolescenza funzionale e/o tecnica, obsolescenza economica o esterna).

Il deprezzamento fisico è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza e alla carenza di manutenzioni e a eventi avversi eccezionali.

L'obsolescenza funzionale è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonei alle esigenze dei fruitori, mentre l'obsolescenza economica è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si fissa la vita



probabile del capannone in anni 70 e il periodo di ammortamento preso in considerazione viene fissato in anni 40.

 Il deprezzamento fisico (Dfi) viene determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili), cioè:

 $D1 = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$ 

dove:

- A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile,
   assunta in anni 70 (t2); t1 = anni di vita immobile (40); A = 100 x t1 : t2
- per quanto riguarda l'edificato si sono utilizzati i correnti prezzi medi di costruzione a nuovo di similari capannoni desunti attraverso CRESME, ente che fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale.

Pertanto, tenuto conto delle tecniche costruttive adottate, delle finiture e degli impianti tecnologici fissi esistenti, si ritiene di assumere quale costo di costruzione per fabbricati a nuovo con le medesime caratteristiche i seguenti valori:

per struttura c.a.p. € 494,00 al mq

per area direzionale (uffici, servizi) € 550,00al mq

per tettoie struttura metallica € 150,00 al mq

per deposito/magazzino € 200,00 al mq

per sistemazione aree esterne € 10,00 al mq

Per il terreno viene preso come prezzo di riferimento di € 20,00 al mq desunto dalla tabella delle aree edificabili deliberata dalla Giunta Comunale di Rivignano Teor.



Si sono ricavate le spese fisse dovute alla progettazione edile e tecnico-impiantistica, D.L., piano di sicurezza, accatastamento e varie.

- Il deperimento (**Dfu**) imputabile alla obsolescenza funzionale è dovuto alla asportazione delle lastre in amianto sul corpo esposizione, alla sostituzione con altro materiale e alla difformità della tettoia isolata;
- Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna (DE),
   determinato in base ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, influiscono fortemente sull'offerta.

§ § §

D.1 - Valutazione del complesso industriale nella frazione di Sivigliano

(segue tabella di valutazione)



5031	diretti e indiretti dell'area (C	A)			Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto area CAA (	mapp.n.29)			aliquota 76	20,00	mq	2.320,00	46.400,00
ner	Oneri acquisto area OAA	con IVA (tasse e spese notar	ili)		3,0%		€	46.400,00	1.392,00
								Costo area (CA)	47.792,00
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)				Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
	Costi di bonifica (demolizio	ni, consolidamenti, drenaggi	ecc.) COB			0		0	0,00
		nnone c.a.p. produzione - (	CCC2			494,00	mq	670,00	330.980,00
	Costo di costruzione uffici					550,00	mq	223,00	122.650,00
	Costo di costruzione tetto					150,00	mq	177,00	26.550,00
osti		nanufatti; deposito area ve erfici esterne CSE – zona di		200,00	mq	132,00 900,00	26.400,00 9.000,00		
	Costo di sistemazione sup Costo di costruzione recini			10,00 35,00	mq ml	0,00	0,00		
	Altri costi a misura - CAM	LIGHO COTT				0.00	mq	0,00	0,00
	Altri costi ; - CAC1					0,00	n.		0,00
	Altri costi a corpo; - cabir	na elettrica mapp.372 - CAC	2			25.000,00	n.1		25.000,00
	Oneri di urbanizzazione pr	imaria e secondaria OUPS				0,00	€/mq.	0,00	0,00
		l costo di costruzione OUCC				2,00	€/mq.	1.202,00	2.404,00
ner		X % x (CCC+CCU+CSE+C	,		7%		€	540.580,00	37.840,60
		. SG = X% x (COB+CCC+C		M+CAC+OU)	5%		€	542.984,00	27.149,20
	Spese di commercializzaz	ione SC =X% x VM (Valore d	li mercato)		3%	L	€	540.580,00	16.217,40
								oneri indiretti (CC)	624.191,20
	finanziari (OF)				Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanzia
	finanziari sui costi diretti e		OFA = d* CA* [	. , .	47.792	1,50%	12	50,00%	358,44
ner	finanziari sui costi diretti e	ndiretti della costruzione	OFC = d CC [(	(1+r) <sup>n</sup> – 1]	624.191	1,50%	6	50,00%	2.332,00
								eri finanziari (OF)	2.690,44
	del promotore (UP)				Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
_	sui costi diretti e indiretti dell		UPA = p (CA		47.792	358	48.150,44	2,50%	1.203,76
Jtile :	sui costi diretti e indiretti dell	a costruzione e oneri finanzi	UPC = p (CC	+ OFC)	624.191	2.332	626.523,20	2,50%	15.663,08
					\/alasa si s			lel promotore (UP) \(\(\)+(CC)+(OF)+(UP)	16.866,84
					valore urr	iproduzione a noc	700 (VICIA) = (OF	()+(OC)+(OI )+(OI )	091.540,49
epre	ezzamento Fisico (Dfi)			t1 (anni) 30	(anni) 70	A = t1/t2 (%) 0,43%	(%) 80%	Quota (%) 20,29%	Valori €
<u> </u>	zzamento finiture	((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)-	+20))/140 - 2,86)*IN	30	30	1,00%	10%	10,00%	
	a deprezzamento impianti	001		30	30	1,00%	10%	10,00%	
	a deprezz. Fisico totale totali dell'area	QDF VA = (CA + OFA + UPA)		ļ				40,29%	49.354,20
		VNC = (CC + OFC + UPC)							642.186,28
	ezzamento fisico compless							258.728,43	
Depr	ezzamento Funzionale (D	fu)							
Spes	e necessarie per adeguame	enti funzionali							
1		into sul corpo esposizione di	mq.139					6.500,00	
2	posa di lastre in fibra di cer		F (F)					8.000,00	
3	varie ed eventuali per inter	zata di maggiore altezza (re	alizzo controsonitto)					14.000,00 5.000,00	
5	vane od eventuali per inter	verta turizionali						3.000,00	
	I ezzamento Funzionale co	mplessivo (Dfu)				ac	orpo	33.500,00	
Depr	ezzamento Economico (D	E)							
		lescenza economica-esterna gata a fattori ambientali ester							
		Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Affitto netto 75%	Tasso legale(r)	Anni vita residua (n)	Valori €
Affitto	con standard ordinari	1.202,00	1,60	12,00	23.078,40	17.308,80	0,05%	40	
ffitto	al momento attuale	1.202,00	1,46	12,00	21.059,04	15.794,28			
		Differenza canone (a)	T			1.514,52			
		Capitaliz.= $a^*(1+r)^n-1$ $r^*(1+r)^n$							
epr	ezzamento economico in ba	ise alla perdita di reddito (De	pr)					59.964,17	
		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento						
risi, alt fun	esterni dovuti al perdurare della all'unico accesso promiscuo su ra proprietà, opifici collegati e zionali con i restanti immobili lali, impianti aziendali per buona parte in comune	983.768,91	6,00%					59.026,13	
epr	ezzamento economico con							118.990,31	
_		DT (DC DC DE)	l .						-411.218,73
ерг	ezzamento Totale	DT = (Dfi + Dfu + DE)							-411.210,73
		MINATO CON IL COSTO I	DI RIPRODUZIONE	DEPREZZATO	VM	= VA + VNC - D	T EURO		280.321,7



§ § §

#### D.2 - Valutazione dei terreni edificabili

I mappali n°179 e n°326, seppure ora all'interno del perimetro aziendale, sono di fatto come stabilito dal P.R.G.C. con destinazione urbanistica "residenziale".

Per tale ragione, viene preso come "prezzo di riferimento di € 38,00 al mq" desunto dalla tabella delle aree edificabili deliberata dalla Giunta Comunale di Rivignano Teor e, considerato che la tabella si riferisce al 2011 quando i prezzi erano più alti di oggi, si applica il valore che viene attualizzato con una riduzione di il 30% ca. a seguito dell'adeguamento al mercato del 2020, della localizzazione nella frazione di Sivigliano nonché della scarsa appetibilità per la vicinanza con l'area industriale.

Foglio	Particelle	Valutazione	Valore € arrotondato	
8	n.179, 326	mq 3.098,00 x €/mq 26,00 =	80.000,00	

\$ \$ \$ \$ \$

- E -

# LOTTO II

Deposito artigianale con area di pertinenza il tutto posto in Rivignano Teor (UD) località Teor Via del Bersagliere n.74

\$ \$ \$

Catastalmente gli immobili sono così censiti:

Comune Amministrativo e Censuario: RIVIGNANO TEOR sez. Teor

Catasto Fabbricati

Intestazione:



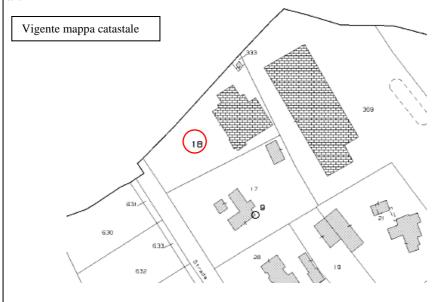
SELF S R L	sede in	Rivignano	Teor cf	02177450307	proprietà 1/1
DLLI D.IV.L	. Bout III	IXI VI SIIUIIO	I COI CI.	02111730301	proprieta 1/1.

Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita
4	18	-	-	C/2 cl.1	Via del Bersagliere	€.883,55
					n.74 (T-1)	

al Catasto Terreni al Fg.4 n°18 ente urbano di are 25.90;

#### Confini:

il mapp.n°18 confina a nord con i mapp.242 e 333, ad est con il mapp.369, a sud con il mapp. n°17 e ad ovest con strada pubblica, salvo se altri



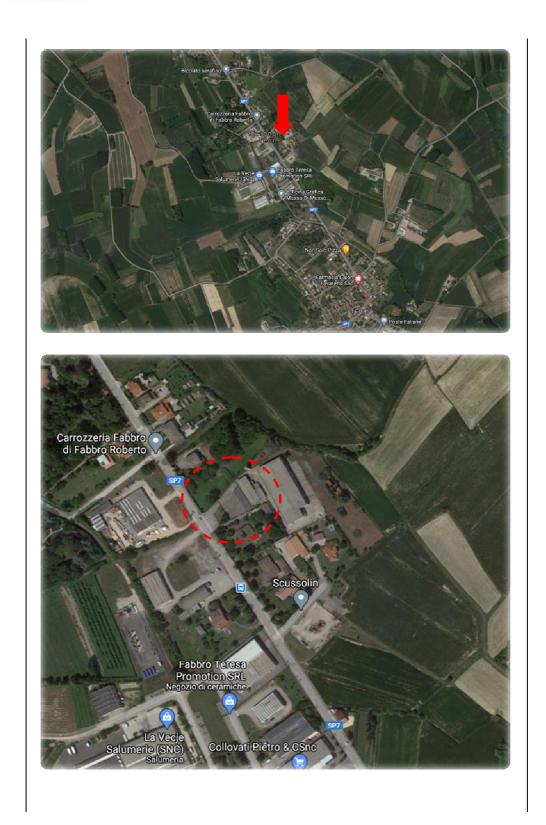
§ § § § §

- F -

# DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI -DESTINAZIONI URBANISTICHE - REGOLARITA' EDILIZIA

F.1 – descrizione sommaria dei beni







Il fabbricato posto in Comune di Rivignano Teor e precisamente in Via del Bersagliere, in prossimità dell'abitato di Teor, si compone di un unico edificio collocato sul margine est del lotto posto sul fronte strada.

L'accesso avviene direttamente dalla viabilità pubblica dapprima su un'area libera e poi, attraverso un passo carraio dotato di cancello scorrevole, direttamente nell'area a diretto servizio dell'opificio.

Lungo il lato nord è presente un transito per accedere ad una cabina elettrica di proprietà Enel posta sul mapp.333 e il retrostante edificio sul mapp.369 che non sono oggetto della presente valutazione.

entrata vista da ovest



vista dall'interno verso l'uscita



Il fabbricato su un unico livello con modesta porzione destinata a soffitta è stato edificato in varie epoche tra la fine degli anni '60 dello scorso secolo e ampliato nel ventennio successivo, in origine aveva l'uso di macello - laboratorio avicolo con all'interno le celle frigo per la conservazione, ora è destinato a generico deposito-magazzino.

La struttura portante del corpo originario è intelaiata con travi e pilastri in c.a., copertura a doppia pendenza sempre in c.a., tamponamento perimetrale in mattoni intonacati e tinteggiati, restanti ampliamenti sono in bimattoni con copertura parte in struttura di legno parte in latero-cemento.

Il manto finale delle coperture è in lastre ondulate di cemento-



amianto (Eternit).

La pavimentazione è in cemento lisciato nelle aree di stoccaggio e in piastrelle di ceramica negli ex uffici e nelle aree di lavorazione.

vista corpo ex uffici verso ovest



vista ex zona lavorazione centrale



vista corpo deposito verso nord







vista zona ex servizio igienico



vista proprietà su retro fabbricato



Lo stato manutentivo è pessimo e denota la carenza di una manutenzione ordinaria sul fabbricato e delle aree di pertinenza.



Attraverso informazioni assunte presso la proprietà, si riferisce com'è strutturata la rete degli impianti che, salvo precisazioni o smentite a seguito di puntuali verifiche di addetti del settore, sarebbe così composta: impianto elettrico 380/220 V con contatore esterno, assente l'impianto di riscaldamento e obsoleto quello dell'adduzione dell'acqua, quello di smaltimento delle acque reflue avviene mediante sado con collegamento a vasca di decantazione.

L'area scoperta è asfaltata sul fronte principale e cementata su quello posteriore con porzioni laterali inerbite.

La recinzione è con muretto dotato di cancello carraio scorrevole e ringhiera metallica sul fronte principale, in pannelli di calcestruzzo su quelli laterali, il retro non presenta alcuna recinzione ed è comunicante con lo scoperto di altra proprietà.

#### <u>F.2 – superfici degli immobili</u>

La superficie esterna lorda (S.E.L.) dei fabbricati è stata ricavata dalle tavole grafiche reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivignano Teor, la superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale:

mappale n°18

destinazione	altezza in ml.	superficie comm.le
deposito T-1 (ex produzione)	h max 5,60	mq 367,00
deposito T (ex uffici)	h 3,85	mq 186,00
deposito posteriore T	h 2,30 / 3,40	mg 132,00
area scoperta restante	-	mq 1.942,00



# § § § F.3 - destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica relativa ai citati beni è stata desunta dal Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Rivignano Teor che si allega alla presente e che di seguito si riassume:

RIFERIMENTI CATASTALI NCT		DESTINAZIONE	CLASSIFICAZIONE NELLA ZONIZZAZIONE		
FG	MAPPALE/I	ZONA	DEL VIGENTE P.R.G.C.		
4	18	D3	industriale, di insediamento esistente o in corso; ricade all'interno di piano di lottizzazione di iniziativa privata "LOTTIZZAZIONE NORD", per ogni ulteriore delucidazione si rimanda all'allegato C.D.U. e alle norme e planimetrie del Piano di Lottizzazione che sempre si allegano		



§ § §

F.4 - titolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati

Inoltre, sempre presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivignano
Teor si reperivano i seguenti titoli edilizi relativamente all'edificato che



### verranno allegati alla presente:

N.O. n.78 dd.31.03.1969	costruzione capannone laboratorio, F.4 n.18/c
C.E. n.1/87 dd.17.01.1987	trasformazione di tettoia in cella frigorifera, magazzino ed archivio, F.4 n.18
C.E. n.47/88 dd.26.10.1988	esecuzione dei lavori di ampliamento di fabbricato artigianale per ricavare un ripostiglio, F.4 n.18
A.E. n.5/96 dd.04.03.1996	installazione di pannello in lamiera preverniciata di colore bianco e blu mascherante sui lati N-S ed O la copertura dell'edificio artigianale, F.4 n.18
C.E. SAN n.17 dd.16.01.2006	istanza di condono edilizio prot.1664/86 dd.28.03.1986 ampliamento fabbricato industriale adibito a macello avicolo consistente nella costruzione di sala lavorazione, reparto spedizioni, un ufficio, una cella frigorifera, tettoia e altri vani tecnici per impianti, F.4 n.18
D.I.A. n.2011/T/003 dd.04.02.2011	manutenzione straordinaria per demolizione magazzino e archivio esterno, pareti divisorie interne e cambio d'uso, F.4 n.18
agibilità dd.21.04.2011	Licenza L2011/T/003

§ § §

#### F.5 - difformità edilizio/urbanistiche e catastali

In merito alla verifica tra quanto è stato realizzato, quanto è stato autorizzato dal Comune e accatastato, non si sono riscontrate difformità.

\$ \$ \$

- G -

#### CRITERIO E METODO DI STIMA

#### H.1 - segmento di mercato e andamento del mercato immobiliare

Nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare dei capannoni, lo scrivente ritiene che anche questo bene possa collocarsi in un segmento del mercato immobiliare basso (per la sua destinazione di deposito, tipologia edilizia, accesso con servitù, ecc.), anche in questo caso la forma di mercato attuale in cui si trova il bene è quella della "concorrenza monopolistica", pluralità di venditori ed acquirenti.



In merito all'inquadramento economico-industriale del periodo e della dinamica del settore industriale si rimanda alla descrizione del precedente capitolo - C -.

§ § § § §

- H -

#### LA STIMA

Nell'attuale situazione del mercato immobiliare sarebbe confacente valutare tale tipologia di immobili con il metodo della "comparazione tra beni simili compravenduti" (M.C.A.) poiché più aderente agli attuali prezzi corrisposti per tali beni, purtroppo però, lo scrivente non ha trovato recenti compravendite nel medesimo segmento di mercato di beni con caratteristiche simili a quello di oggetto di valutazione.

Per quanto sopra, il metodo scelto è quindi, come nel precedente lotto, il metodo dei costi (cost approach).

- Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si è fissata la vita probabile del fabbricato in anni 70 e il periodo di ammortamento preso in considerazione viene fissato in anni 20.
- Il deprezzamento fisico (Dfi) viene determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili), cioè:

 $D1 = (A+20) \times (A+20) : 140 - 2,86$  dove:

- A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile,
   assunta in anni 70 (t2); t1 = anni di vita immobile (20); A = 100 x t1 : t2
- per quanto riguarda l'edificato si sono utilizzati i correnti prezzi medi di costruzione a nuovo di similari capannoni desunti attraverso CRESME ente che fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche



informazioni per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale.

Pertanto, tenuto conto delle tecniche costruttive adottate, delle finiture e degli impianti tecnologici fissi esistenti, si ritiene di assumere quale costo di costruzione per fabbricati a nuovo con le medesime caratteristiche i seguenti valori:

per struttura c.a.p. € 560,00 al mq

per area direzionale (uffici) € 600,00 al mq

per deposito/magazzino posteriore € 250,00 al mq

per sistemazione aree esterne € 10,00 al mq

Per il terreno viene preso come prezzo di riferimento di € 15,00 al mq desunto dalla tabella delle aree edificabili deliberata dalla Giunta Comunale di Rivignano Teor.

Si sono ricavate le spese fisse dovute alla progettazione edile e tecnico-impiantistica, D.L., piano di sicurezza, accatastamento e varie.

- Il deperimento (**Dfu**) imputabile alla obsolescenza funzionale è dovuto alla caratteristica originaria dello stabile che poco si presta ad una riconversione moderna e asportazione delle lastre in amianto;
- Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna (**DE**),
   determinato in base ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, influiscono fortemente sull'offerta.

§ § §

#### H.1 - Valutazione del complesso industriale in Teor



crisi, u altre p	ezzamento economico con	nplessivo (DE)						38.616,56	
crisi, u altre p						ļ			
crisi, u	roprieta, servita di transito								
	inico accesso che serve anche roprietà, servitù di transito	796.598,45	3,00%					23.897,95	
	esterni dovuti al perdurare della	700 5 :-	0.0777					22.007.05	
		VKI4-DIIU	70 ueprezzamento						
		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					-,	
epr	ezzamento economico in ba	r*(1+r)** ase alla perdita di reddito (De	pr)					14.718,61	
		Capitaliz.= a*(1+r) <sup>n</sup> -1 r*(1+r) <sup>n</sup>							
		Differenza canone (a)				739,80			
_	al momento attuale	685,00	1,10	12,00	9.042,00	6.781,50	.,		
Affitto	con standard ordinari	685,00	1,22	12,00	10.028,40	75% 7.521,30	0,05%	20	
		Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto Iordo	Affitto netto	Tasso legale(r)	Anni vita residua (n)	Valori €
unto	N.3.3.2.4 del codice ABI leg	gata a fattori ambientali esteri	ni e alle condizioni e	conomiche, che	influiscono sull	offerta e sulla do	manda.		
dep	rezzamento dovuto all'obso	lescenza economica-esterna	viene determinato ir	base alla perdi	ta di reddito cap	italizzata così co	me definito al		
	ezzamento Funzionale co	, ,				ac	orpo	32.000,00	
5		male active (DC.)						20.002.22	
4									
3	posa di lastre in fibra di cer	menio						22.000,00	
1	asportazione lastre in amia							10.000,00	
_	e necessarie per adeguame								
_	ezzamento Funzionale (D								
	ezzamento fisico complessi							286.193,21	431.001,73
	totali dell'area	VA = (CA + OFA + UPA) VNC = (CC + OFC + UPC)							41.323,51 437.081,73
	a deprezz. Fisico totale	QDF						65,48%	
	a deprezzamento impianti			30	30	1,00%	10%	10,00%	
_	ezzamento finiture	((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+	+20))/140 – 2,86)*IN	30	30	1,00%	10%	10,00%	
lenre	ezzamento struttura			50	70	0,71%	80%	45,48%	
Depr	ezzamento Fisico (Dfi)			Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
				Deprezza	menti				
					Valore di ri	iproduzione a nuo		)+(CC)+(OF)+(UP)	478.405,23
ulle :	sui costi airetti e indiretti dell	a costruzione e oneri finanzia	UPC = p (CC	+ UFU)	424.834	1.587	426.421,20 Utile d	2,50% el promotore (UP)	10.660,53 11.668.42
	sui costi diretti e indiretti dell	'area e oneri finanziari a costruzione e oneri finanzia	UPA = p (CA UPC = p (CC		40.016	300	40.315,62	2,50%	1.007,89
	del promotore (UP)				Costi€	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €
_								eri finanziari (OF)	1.887,31
Oner	i finanziari sui costi diretti e	indiretti della costruzione	OFC = d CC [(	1+r) <sup>n</sup> – 1]	424.834	1,50%	6	50,00%	1.587,20
	i finanziari sui costi diretti e		OFA = d* CA* [		40.016	1,50%	12	50,00%	300,12
Oner	i finanziari (OF)				Costi€	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari
	1					cnico di costruz		oneri indiretti (CC)	424.834,00
		ione SC =X% x VM (Valore d		3. 10 100)	3%		€	368.170,00	11.045,10
Oner		X % x (CCC+CCU+CSE+CC SG = X% x (COB+CCC+C		M+CAC+OU)	7% 5%	-	€	368.170,00 369.540,00	25.771,90 18.477,00
Ono-		Il costo di costruzione OUCC			70/	2,00	€/mq.	685,00	1.370,00
		imaria e secondaria OUPS	-			0,00	€/mq.	0,00	0,00
	Altri costi a corpo - CAC2					0,00	n.	0	0,00
	Altri costi ; - CAC1					0,00	mq n.	0,00	0,00
	Costo di costruzione recin: Altri costi a misura - CAM	zione CCR				35,00 0.00	ml ma	150,00 0,00	5.250,00 0,00
ousti		erfici esterne CSE – zona di	manovra e parchego	io	-	10,00	mq	1.280,00	12.800,00
Costi	Costo di costruzione altri n	nanufatti; zona deposito po	steriore - CCC4			250,00	mq	132,00	33.000,00
	Costo di costruzione tetto					0,00	mq	0,00	0,00
	Costo di costruzione capa Costo di costruzione ex uff	innone c.a.p. produzione - C	CC2			560,00 600,00	mq	367,00 186.00	205.520,00
		ni, consolidamenti, drenaggi				0		0	0,00
Costi	diretti e indiretti di costruzio				aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €
					Tasso o			Costo area (CA)	40.015,50
Onei	Oneri acquisto area OAA	con IVA (tasse e spese notar	ili)		3,0%		€	38.850,00	1.165,50
O	Costo acquisto area CAA (	·	15,00	mq	2.590,00	38.850,00			
	diretti e indiretti dell'area (C	A)			Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €



\$ \$ \$

- I -

#### PROVENIENZE, FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

#### <u>I.1 – atti di provenienza - continuità storica delle trascrizioni</u>

Al ventennio relativamente al <u>F.8 mapp.29</u> Rivignano Teor già Rivignano:

- a. Acquisto della \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano con atto trascritto in data 27.01.86 n.ri 2151/1803, compravendita del 27.12.85 rep.61755 Dr.
  R. Pirolo, reg.to a Cervignano del Friuli il 16.01.86 n.152 vol.87/pr. (F.8 n.28- 29- 30);
- b. Trasformazione di società a seguito cessione quote del 16.05.88 rep.4196
  Dr. G. Maraspin reg.ta a Udine il 20.05.88 n.1643 NON TRASCRITTA,
  la società si trasformava in \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano.
- c. Atto trascritto in data 04.12.2007 n.ri 39547/25092 a seguito fusione di società per incorporazione del 26.11.2007 rep.74409/29643 Dr. Panella, la società \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano veniva incorporata nella società \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano (F.8 n.29 sub.1 e sub.2).
- d. Atto trascritto in data 04.12.2007 n.ri 39548/25093 a seguito mutamento di denominazione del 26.11.2007 rep.74409/29643 Dr. Panella, la società \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano, si trasformava in \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano (F.8 n.29 sub.1 e sub.2).

Al ventennio relativamente al F<u>.8 mapp.327, 179, 326</u> Rivignano Teor già Rivignano :

a. Compravendita del 14.10.78 rep.40036 Dr. P. Udina, trascritto in data 23.10.78 ai n.ri 19219/16387 (F.8 n.178- n.179) acquistano \*\*dato



oscurato\*\*, in atto si precisa che gli immobili sono sottoposti a Piano di Lottizzazione.

- b. Con atto trascritto in data 13.12.2004 ai n.ri 40210/28371 a seguito di compravendita del 29.11.2004 rep. 18383/3552 Dr. Stecca, subentra la società \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano (F.8 n.178- n.179).
- c. Atto trascritto in data 04.12.2007 n.ri 39548/25093 a seguito mutamento di denominazione del 26.11.2007 rep.74409/29643 Dr. Panella, la società \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano, si trasformava in \*\*dato oscurato\*\*1 sede Rivignano (F.8 n.179- n.327 indicato D/10- n.326).

Al ventennio relativamente al <u>F.4 mapp.18</u> Rivignano Teor già Teor :

- a. Decreto di trasferimento del 19.05.95 cron.8264 rep.1769 Tribunale di Udine, trascritto in data 26.05.95 ai n.ri 11225/8075 (F.8 n.18 cat.D/8) dalla società \*\*dato oscurato\*\* sede Teor a \*\*dato oscurato\*\*.
- b. Atto trascritto il 19.04.2011 ai n.ri 10495/7282, conferimento in società del 08.04.2011 rep.24027/6190 Dr. Stecca, il F.4 n.18 passava a \*\*dato oscurato\*\* sede Rivignano (F.8 n.18 cat.C/2).

**§ § §** 

#### I.2 - esistenza di formalità, vincoli od oneri

Si riporta la situazione relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio gravanti sui beni oggetto di stima, come desunto dal certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Udine - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e allegato in copia alla presente:

#### Iscrizione R.G. n.16036 R.P. n.3313 dd.23.05.2006

a favore: \*\*dato oscurato\*\*



contro: \*\*dato oscurato\*\*

debitori non datori ipoteca: \*\*dato oscurato\*\* con sede in Rivignano (UD)

titolo : atto notaio Lucia Stecca di Codroipo (UD) rep.n.21182/4248 del 19.05.2006, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario durata anni 10 ma con annotamento dd. 12.03.2013 n.5587/675 viene modifica la durata fino al 31.12.2025, capitale € 1.000.000 totale € 2.000.000;

beni: Teor F.4 n.18, n.22, n.369.

#### Iscrizione R.G. n.11276 R.P. n.1673 dd.09.06.2020

a favore: \*\*dato oscurato\*\*

contro: \*\*dato oscurato\*\*

titolo: atto giudiziario Tribunale di Treviso rep.n.1445/2020 del 13.05.2020, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo capitale € 102.386,13 totale € 120.000,00;

beni: Rivignano Teor C.T. F.8 n.179, 326, 327, 29, 166; F.4 n.18, 369; F.14 n.130, 151; F.18 n.15

C.U. F.8 n.29 sub 1, 2, 4; F. 8 n.327, 166; F.4 n.18, 369; F.14 n.130, 151; F.18 n.15 sub 2, 4; Lignano Sabb. F.44 n.547 sub 9.

#### Iscrizione R.G. n.14650 R.P. n.2135 dd.16.07.2020

a favore: \*\*dato oscurato\*\*

contro: \*\*dato oscurato\*\*

titolo : atto giudiziario Tribunale di Udine rep.n.899 del 14.07.2020, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo capitale € 241.291,64 totale € 280.000,00;

beni: Rivignano Teor C.T. F.8 n.179, 326.

C.U. F.8 n.29 sub 1, 2, 4; F. 8 n.327, 166; F.4 n.18, 369; F.14 n.130, 151;



F.18 n.15 sub 2, 4; Lignano Sabb. F.44 n.547 sub 9.

#### Trascrizione R.G. n.23958 R.P. n.17234 dd.02.11.2020

a favore: massa dei creditori del fallimento Self s.r.l.

contro: Self s.r.l.

titolo : atto giudiziario Tribunale di Udine rep.n.44/2020 del 02.10.2020, sentenza dichiarativa di fallimento;

beni: Rivignano Teor C.T. F.8 n.179, 326.

C.U. F.8 n.29 sub 1, 2; F. 8 n.327; F.4 n.18.

§ § §

# <u>I.3 – altri pesi, convenzioni urbanistiche servitù o altro</u> che resteranno in carico al compratore

#### Relativamente ai beni del lotto **LOTTO I**:

Atto di compravendita del 24.06.67 rep.14041 Dr. R. Pirolo, reg.to a Cervignano il 12.07.67 n.3317 vol.43/pr. e trascritto in data 18.07.67 ai n.ri 15349/13711 dove \*\*dato oscurato\*\* vendevano a \*\*dato oscurato\*\* acquistavano in Comune di Rivignano F.8 n.30/b are 6,10 e \*\*dato oscurato\*\* acquistava in Comune di Rivignano F.8 n.28/a are 14,80- n.29 are 13,40- n.30/a are 18,50.

In detto atto si richiama la SERVITÙ DI TRANSITO a carico della proprietà \*\*dato oscurato\*\*, costituita con atto rep.11246 dr.Tremonti, ovvero: "è stata costituita servitù di transito a piedi con animali o meccanico a favore dei fondi sopra compravenduti e dei circostanti fondi di proprietà degli alienanti ed a carico della fascia ad uso strada segnata in colore giallo (per il tratto largo metri 5) e con colore verde (per il tratto largo metri 7). La mezzeria di detta strada corre a cavallo



del confine delle particelle n.130 (di \*\*dato oscurato\*\*)- n.30/b (di \*\*dato oscurato\*\*) e 30/a (di \*\*dato oscurato\*\*) del foglio 8, ad ovest e la particella foglio 8 n.30/c (degli alienanti) ad est". Segue disegno del tracciato.



§ § §

#### Relativamente ai beni del lotto **LOTTO II**:

• COSTITUZIONE DI SERVITU' di elettrodotto sul F.4 n.18 del 11.09.86 rep.42611/8922 Dr. Amodio, trascritta in data 09.10.86 ai n.ri 19178/15188, a favore dell'Enel. Alla servitù è soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi m.1,00 per il passaggio della condotta, oltre all'accesso alla cabina del personale addetto a garantire, per tutta la durata della autorizzazione, la inamovibilità della



servitù.

• CONVENZIONE URBANISTICA sul F.4 n.18: del 08.08.85 registrata a Latisana il 23.08.85 n.509/I vol.48 Pubblici e trascritta in data 13.09.85 ai n.ri 18134/14660 a favore del Comune di Teor. Nella nota di trascrizione NON vengono indicate ditte ed immobili, nel titolo però si legge che viene deliberato dal Consiglio Comunale "di approvare lo schema di convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione presentato dai sigg. \*\*dato oscurato\*\* da realizzarsi in Teor sul terreno distinto al F.4 mapp.21,25,320,331,316,18,19,20,370,369".

\$ \$ \$ \$ \$

- L -

# ADEGUAMENTO DEI VALORI DI STIMA IN SEDE D'INCANTO

Nel caso specifico si chiede al perito il <u>valore di vendita forzata</u> che secondo gli standard internazionali viene così definito: "il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. 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" (IVS 2007 – IVS 2 § 6.11).

Le linee guida ABI richiamandosi a quanto delineato dagli IVS determinano che "per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è



costretto a cedere l'immobile".

Per quanto riportato lo scrivente ritiene congruo applicare un deprezzamento con conseguente ribasso del -30% sul valore stimato, costituito da un -5% dovuto all'attuale momento di forte crisi dell'ambito produttivo e di -25% pari ad un'asta deserta, il tutto al fine di rendere appetibili i beni senza, però, svilirne fin da subito ed ingiustamente il loro valore; da cui:

Lotto	<b>Valutazione €</b>	Deprezzamento	Valore €
LOTTO I	360.000,00	-30% =	arr.to 250.000,00
LOTTO II	120.000,00	-30% =	arr.to 84.000,00

§ § § § §

- M -

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

## LOTTO I

Capannone industriale con tettoia in Rivignano Teor (UD) Via Giordano Bruno n°13 e con limitrofi cabina elettrica e terreni edificabili.

Comune Censuario di Rivignano Teor - Catasto Fabbricati

Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita
8	29	1	2	D/7	Via Giordano Bruno	€.1.549,37
					n.11 (T)	
8	29	2	2	D/7	Via Giordano Bruno	€.1.218,84
					n.11 (T)	
8	29	4	1	b.c.n.c.	Via Giordano Bruno	-



					n.11 (T)		
8	327	-	2	D/1	Via Giordano Bruno	€.	48,00
					n.11 (T)		

al Catasto Terreni al Fg.8 n°29 ente urbano di are 23.20; Fg.8 n°327 ente urbano di are 00.12.

#### Catasto Terreni

Fg.	P.lla	qualità cl.	ha are ca	R.d.	R.a.
8	179	semin arb. 3	15.60	€ 12,49	€ 7,25
8	326	semin arb. 3	15.38	€ 12,31	€ 7,15

#### PROPOSTA A BASE D'ASTA

€ 250.000,00

§ § §

## LOTTO II

Deposito artigianale con area di pertinenza il tutto posto in Rivignano Teor (UD) località Teor Via del Bersagliere n.74

Comune Censuario di Rivignano Teor - Catasto Fabbricati

Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita
4	18	-	-	C/2 cl.1	Via del Bersagliere	€.883,55
					n.74 (T-1)	

al Catasto Terreni al Fg.4 n°18 ente urbano di are 25.90;

#### PROPOSTA A BASE D'ASTA

€ 84.000,00

§ § § § §

- N -

#### **ASSUNZIONI E LIMITI**

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è stato redatto con



#### le seguenti assunzioni e limiti:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di non aver eseguito sondaggi sotterranei relativamente ai terreni stimati e nemmeno verifiche sui confini o ampiezza reale dei terreni in quanto non richiesto:
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti che comunque al momento del sopralluogo risultavano in funzione solo nei beni di Sivigliano mentre non funzionanti in Teor;
- di non aver ricercato la presenza di amianto nello stabile se non quello visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- di non aver eseguito la verifica statica di eventuali abusi edilizi per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici;
- l'esperto non è legato da particolari interessi in relazione ai beni esaminati né con la parte richiedente la valutazione;
- il valutatore incaricato ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di



valutazione;

- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza (certificazione ISO 17024) riguardo il mercato ove sono ubicati gli immobili;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

\$ \$ \$ \$ \$

Fiducioso d'aver compiuto un proficuo lavoro, ringrazio e resto obbligato per qualsiasi chiarimento, ossequi.

Udine, lì 05 dicembre 2020.

Il perito stimatore geom. Michele Olivo