



# TRIBUNALE DI UDINE

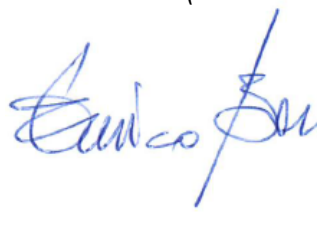

Cancelleria dei Fallimenti

L.G. n. 55/2023

Giudice Delegato: **dott. Gianmarco CALIENNO**  
Curatore: **dott. Pietro DEL FABBRO**  
Liquidazione Giudiziale: **ELLERO S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

L'ESPERTO VALUTATORE  
(Geom. Enrico Boscaro)

33100 Udine, data rapporto 29 aprile 2024

## SOMMARIO

---

<b>CAPITOLO 1. –</b>	<b>PREMESSE METODOLOGICHE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD VALUTATIVI.....	3
1.2.	CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE .....	4
1.3.	QUESITO RICHIESTO .....	4
1.4.	IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE .....	5
1.5.	RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'ELABORATO.....	5
1.6.	SELEZIONE E AUDIT DOCUMENTALE .....	6
<b>CAPITOLO 2. –</b>	<b>RAPPRESENTAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>6</b>
2.1.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
2.2.	PROVENIENZA DEI BENI .....	7
2.3.	DESCRIZIONE CESPITI IMMOBILIARI .....	7
2.4.	CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	10
2.5.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA .....	11
2.6.	ANALISI DEL TERRITORIO .....	12
2.7.	CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	14
<b>CAPITOLO 3. –</b>	<b>GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI .....</b>	<b>14</b>
3.1.	NOTE IPOTECARIE .....	14
3.2.	NOTE DI TRASCRIZIONI.....	15
<b>CAPITOLO 4. –</b>	<b>VALUTAZIONE E STIMA .....</b>	<b>15</b>
4.1.	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	15
4.2.	VERIFICA DELL'HIGHEST AND BEST USE .....	18
4.3.	CONCETTI ESTIMATIVI GENERALI.....	19
4.4.	DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA RICHIESTO .....	20
4.5.	PROCEDIMENTI ESTIMATIVI UTILIZZATI.....	22
4.6.	STIMA DELL'IMMOBILE SUBJECT .....	25
<b>CAPITOLO 5. –</b>	<b>FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPITOLO 6. –</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>27</b>
6.1.	ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI.....	27

## Capitolo 1. – PREMESSE METODOLOGICHE

Lo scrivente esperto valutatore immobiliare premette che il presente rapporto estimativo sarà principalmente basato su degli standard estimativi riconosciuti a livello internazionale e nazionale (*best practice*) che potranno condurre a risultati verosimili e affidabili attraverso dei percorsi logici quanto più dimostrabili e ripercorribili da terzi, mirando cioè a comunicare al lettore non solo i valori di stima finali secondo precisi criteri richiesti ma anche a confermare le basi scientifiche su cui poggiano le valutazioni, ad esporre i procedimenti adottati, a indicare le eventuali assunzioni e condizioni limitanti imposte dall'incarico ricevuto.

Il presente rapporto estimativo cercherà così di perseguire gli obiettivi fondamentali di qualità, trasparenza, credibilità e oggettività quali *benchmark* minimi richiesti dall'attuale mercato immobiliare e dai suoi operatori essi siano soggetti specializzati o semplici cittadini o, come nel caso di specie, rivolti all'Autorità Giudiziaria ed ai suoi delegati come per legge.

### 1.1. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD VALUTATIVI

In sintesi, il processo logico e le metodologie valutative applicate dallo scrivente, il format in "output", la raccolta dei dati, le definizioni assunte, saranno in linea con i principali standard valutativi attualmente in vigore e con la normativa di riferimento quali:

- gli *International Valuation Standards* (IVS) dell'International Valuation Standards Council
- gli *European Valuation Standards* (EVS) del TEGoVA
- il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (CVI) di Tecnoborsa
- i *Principi Italiani di Valutazione* (PIV) promossi dall'Organismo Italiano di Valutazione
- le *norme UNI 11612:2015 e 11558:2014* dell'Ente Italiano di Normazione

- la Legge 6 agosto 2015 n. 132 di conversione in legge del D.L. 83/2015 recante *"Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria"*.

## 1.2. CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE

Il Curatore dott. Pietro Del Fabbro conferiva allo scrivente l'incarico professionale di effettuare la stima del compendio immobiliare dei beni di proprietà della Società:

**\*\* oscurato \*\***

con sede in Via Stiria n. 36 int. 2/A in Udine, **\*\* oscurato \*\***

## 1.3. QUESITO RICHIESTO

Allo scrivente il Curatore, dietro autorizzazione del Giudice Delegato, poneva il seguente quesito peritale a cui rispondere mediante la presente relazione:

- *valutare il bene immobile ubicato in Udine alla Via Stiria 36 2/a, nonché il suo presumibile valore di realizzo;*
- *indicare degli estremi di tutte le iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie attinenti il bene sopra citato;*
- *produrre, in allegato, copia della consultazione catastale per particella ampliata, le planimetrie e tipi di mappa;*
- *produrre, in allegato, il certificato di destinazione urbanistica;*
- *produrre l'indicazione della conformità alla normativa in campo edilizio;*
- *consegnare entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico il proprio elaborato*

*peritale, completo di tutti gli allegati, in una copia cartacea e in una copia in forma elettronica (in formato pdf) con allegata opportuna documentazione fotografica.*

#### **1.4. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE**

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine al n. 42, in possesso della qualifica professionale di "Geometra Valutatore Esperto" n. 0534 del Led, socio tecnico de "Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations" di Torino al n. 11 ed a "GEO.VAL. Esperti" di Roma al n. 2281, certificato per le competenze professionali dall'ente "RICEC - Registro Internazionale Certificazione Competenze" (ISO/IEC 17024) quale "Valutatore Immobiliare" al n. P15002VI e con lo status "REV Recognised European Valuer" al n. REV-IT/CNGeGL/2021/42 del TEGoVA The European Group of Valuers' Associations.

#### **1.5. RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'ELABORATO**

Lo scrivente tiene inoltre a specificare che il presente Rapporto di valutazione immobiliare si basa principalmente sui seguenti riferimenti temporali:

- 29/02/2024 conferimento incarico professionale
- 06/03/2024 ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali
- 06/03/2024 ispezioni Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- 19/03/2024 sopralluogo per ispezione beni immobili
- 29/04/2024 riferimento valutazione immobiliare

## 1.6. SELEZIONE E AUDIT DOCUMENTALE

Lo scrivente, preso atto dell'incarico ricevuto, iniziava le operazioni peritali con tutta una serie di ispezioni ed accertamenti presso la Pubblica Amministrazione competente (Agenzia delle Entrate, Conservatoria, ecc.) acquisendo una serie di documentazioni ritenuta utile per lo svolgimento dell'incarico assegnato.

Inoltre, l'incarico ha comportato delle opportune e mirate successive indagini per la ricerca e l'acquisizione delle ulteriori informazioni mercantili quali:

- a) Ricerca dei segmenti di mercato e dei comparabili se presenti;
- b) Studio delle forme di mercato di appartenenza degli immobili oggetto di stima;
- c) Studio delle *best practice* da utilizzare;
- d) Individuazione del ciclo immobiliare di riferimento;
- e) Studio dell'andamento delle transazioni immobiliari degli ultimi tempi;
- f) Scelta del procedimento/metodo estimativo più corretto per la stima;
- g) Stesura del presente Report finale.

## Capitolo 2. – RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

Si premette che sia dalle informazioni ricevute direttamente dal Curatore e sia dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici competenti, è risultato che la società risulta proprietaria di un solo bene immobile ad uso ufficio e che, secondo quanto disposto dall'art. 2826 del c.c., viene così di seguito indicato:

### 2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano così allibrati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi Catastali della Provincia di Udine:

A) intestato a **\*\* oscurato \*\***



Catasto Fabbricati del Comune di UDINE

Fg	P.IIa	Sub	ZC	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	1248	27	3	Via Stiria n. 36, p.1	D/8				€ 1.908,00

oltre sub. 19 e sub. 39 B.C.N.C.

## 2.2. PROVENIENZA DEI BENI

Il bene sopra riportato è pervenuto in capo alla proprietà in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio P.A. Amodio datato 12/12/2016 rep. 214087/55799 registrato a Udine il 19/12/2016 al n. 16420.

## 2.3. DESCRIZIONE CESPITI IMMOBILIARI

### **Caratteristiche generali del complesso immobiliare**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) inserita al primo piano di un imponente complesso condominiale denominato “Centro Innovazioni” ubicato alla periferia Sud della città di Udine lungo la pubblica Via Stiria al civico n. 36 interno 2/A.



Fronte complesso “Condominio Centro Innovazione”

Il complesso edilizio appare realizzato con un moderno aspetto architettonico, di forma irregolare, con sviluppo su due piani fuori terra e con caratteristiche costruttive tipiche in edilizia industriale con il sistema della prefabbricazione in cemento armato.

### **Descrizione dell'unità immobiliare**

Più in dettaglio l'ufficio in oggetto, con accesso da vano scale comune, è formato da un unico grande vano originariamente del tipo "open space" ma attualmente suddiviso da delle pareti attrezzate (valutate a parte con l'arredo dalla COVEG Srl) in tre spazi di lavoro tra reception, sala riunioni, ufficio direzionale.

È presente inoltre un piccolo servizio igienico con anti wc ed in cui trova collocazione la caldaia murale dell'impianto termico di riscaldamento autonomo.

### **Finiture edilizie**

Finiture edilizie con materiali di discreta qualità, così di seguito riassumibili:

- pavimentazione con piastrelle ceramiche in gres'
- finestre con serramenti in alluminio muniti di vetrocamera
- rivestimento pareti del bagno con piastrelle ceramiche a mezza altezza
- controsoffitto con quadrotti di gesso con inserite plafoniere di illuminazione
- pareti tinteggiate con idropittura su sottostante intonaco al civile
- portoncino ingresso blindato e porte bagni in legno tamburato, ecc.

### **Dotazione impianti tecnologici**

La rete impiantistica dell'ufficio risulta completa e sottotraccia, con impianto elettrico munito di quadro "salvavita", idrico-sanitario da rete condominiale, riscaldamento gas metano con



caldaia murale marca Sile, terminali con ventil-convettori per aria calda e clima, impianto allarme con rilevatori volumetrici antintrusione, videocitofono, ecc.

Da un controllo puramente visivo gli impianti appaiono funzionanti ed in regola con le attuali normative di legge in materia vigenti (L. 46/90 e DM 38/2008).

### **Accessi e pertinenze**

Come già anticipato l'accesso all'unità direzionale avviene mediante vano scale comune e, come per tutte le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, con l'uso comune dei posti auto condominiali attorno all'edificio.

All'unità direzionale competono pure le parti comuni del fabbricato secondo regolamento condominiale ed in base all'art. 1117 del c.c.

### **Stato conservativo e manutentivo**

Lo scrivente ritiene di giudicare buono sia lo stato conservativo del fabbricato condominiale sia quello manutentivo dell'unità direzionale.



*Foto interno unità direzionale (arredo valutato a parte da COVEG Srl)*



#### 2.4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione della superficie commerciale avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa conformemente alle norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) e, in parte, al D.P.R. n.198/98, tenendo in considerazione i "Rapporti/indici mercantili superficiali" desunti in loco dallo scrivente.

La superficie commerciale del bene, riferibile alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), è stata estrapolata dalle planimetrie catastali con verifiche plano-altimetriche "a campione" effettuate in loco dallo scrivente e riassunte in:

Superficie commerciale complessiva ..... c.ca 153,00 m<sup>2</sup>

## 2.5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA

### **Conformità edilizio-urbanistiche**

Il processo della *due diligence* tecnica sulla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili si è basato sulla documentazione reperita, non evidenziando irregolarità di sorta o opere abusive che ne possano limitare la commerciabilità, così come non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L. 47/85 e s.m.i.

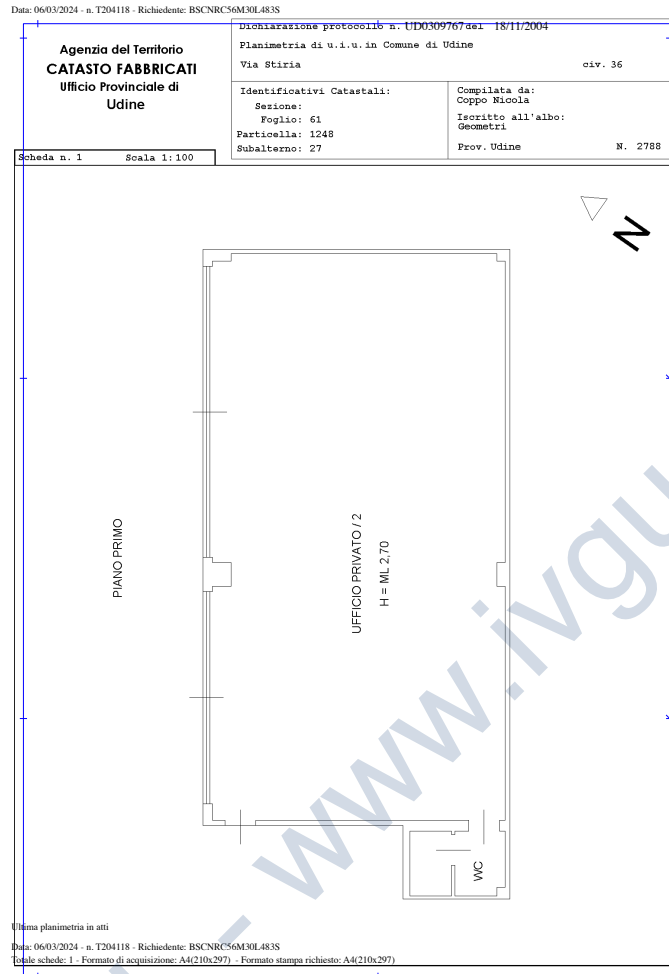
Più in particolare gli immobili in esame sono stati realizzati in forza ai seguenti atti autorizzativi:

- ✚ Concessione Edilizia di data 19/12/2002 P.G. n. 1919-75461 cod. CE/181.1.2002
- ✚ D.I.A. di data 26/05/2004 P.G. n. 60526 cod. DVA/129.1.2004
- ✚ Agibilità rilasciata in data 13/10/2004 P.G. 1919-75461 cod. CE/181.1.2002 e successivamente rettificata con provvedimento di data 05/11/2004 P.G. 1919-75461 cod CE/181.1.2002

### **Conformità catastali**

In relazione all'art.29 comma 1-bis della Legge 27.02.1985 n.52, come integrato dall'art.19 del D.Lgs 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, la planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio



Fonte: Agenzia delle Entrate (non in scala)

## 2.6. ANALISI DEL TERRITORIO

### Indirizzo

Via Stiria n. 36 interno 2 scala A Comune Udine

### Localizzazione

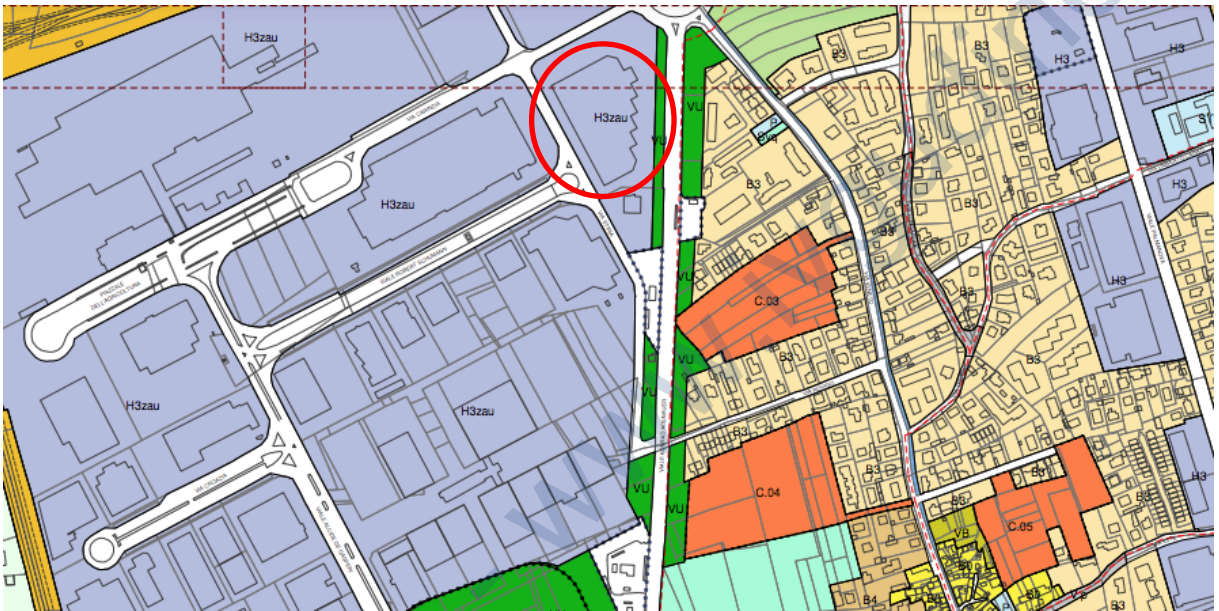
Zona periferica Sud della città, a poca distanza dal mercato ortofrutticolo all'ingrosso UDINE MERCATI e dal centro raccolta differenziata dei rifiuti della NET

### Contesto insediativo

Ambito intensamente urbanizzato, alta concentrazione di capannoni industriali/commerciali oltre che attività per il terziario, fitta rete stradale urbana e provinciale

**Destinazione urbanistica**

Zona commerciale H con sottozona H3zau - attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale -  
Zona Annonaria Udinese, tranne la porzione Est della particella di terreno che ricade in Verde Urbano VU



Fonte: PRG Comune di Udine



Fonte: forMaps di Stimatrix

## 2.7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'ing. Giovanni Gregorat di Cervignano del Friuli valido sino al 10/12/2026 ricadente in una classe **F** con un indice EP gl, nren di 444,48 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## Capitolo 3. – GRAVAMI IPOTECARI ED ALTRI PESI

Dalle visure ed ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare della provincia di Udine è emerso che l'unità direzionale in esame, come sopra riportata, risulta essere colpita dai seguenti gravami ipotecari.

(aggiornamento alla data del 25/04/2024)

### 3.1. Note ipotecarie

11/04/2022 Reg. part. 1429 Reg. gen. 9893

**A favore**

\*\* oscurato \*\*

**Contro**

\*\* oscurato \*\*

\*\* oscurato \*\*

### 3.2. Note di trascrizioni

#### NEGATIVE

## Capitolo 4. – VALUTAZIONE E STIMA

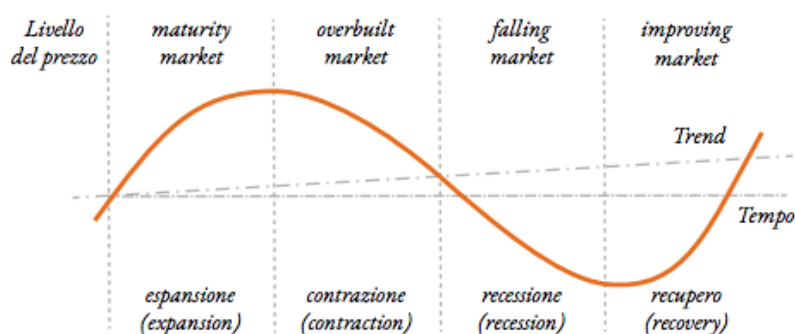
### 4.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è atipico rispetto agli altri mercati più conosciuti sia perché gli immobili sono generalmente beni complessi per loro natura e sia perché la percezione della collettività è fortemente influenzata dal tempo in cui viene effettuata la transazione.

Ogni bene immobile è unico, intrasferibile spazialmente e spesso non riproducibile, generalmente non esistendo mai due immobili uguali tra loro ma simili per caratteristiche tecniche, quantitative, di posizionamento ed economiche possedute.

### COLLOCAZIONE FASE CICLICA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Propedeutica quindi alla valutazione di stima degli *asset* sarà ora per lo scrivente esperto valutatore un'attenta analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare che, purtroppo oramai da alcuni anni, risente di una profonda crisi sociale ed economica, tanto da porre i beni in una attuale c.d. "**fase ciclica di recessione**" anche se con timidi segnali di un recupero a breve termine.



Fonte: Stimatrix

Come oramai a tutti noto si dovrà inoltre porre particolare attenzione alla situazione di incertezza generale socioeconomica che abbiamo appena attraversato causa pandemia da COVID-19 ed ora dal conflitto militare tra la Russia e l'Ucraina oltre al più recente conflitto in Medio Oriente, fattori che hanno generato un aumento dell'inflazione con conseguente rialzo dei prezzi dei beni di prima necessità, tutti legati al mercato immobiliare in particolar modo sulla lievitazione dei costi di costruzione e sui trasporti.

Anche la lettura dell'ultimo "Rapporto Immobiliare 2023" per il settore non residenziale pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)<sup>2</sup> Servizi del Territorio in collaborazione con ASSILEA, confermano una dinamica del mercato in leggera crescita che, dal 2014, ha subito soltanto una battuta d'arresto nell'anno 2020 segnato dalla pandemia da Covid-19 con relative conseguenze sulla salute e sull'economia.

Infatti il *report* dell'OMI così recita in un punto di interesse:

*“Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva destinazione d'uso dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati all'attività commerciale, anche immobili destinati al terziario”.*

---

<sup>2</sup> D.lgs. 72/2016 che introduce nel T.U.B. Titolo VI, Capo I bis, art. 120-sexiesdecies



In particolare, la regione Friuli Venezia Giulia risente maggiormente, rispetto al resto d'Italia, della crisi nel comparto immobiliare con un calo nel numero delle transazioni e con una sostanziale stabilità nelle quotazioni delle nuove abitazioni, mentre il settore terziario e commerciale e direzionale risultano in diminuzione di alcuni punti percentuali ed in particolare perdite pesanti si sono riscontrate nel settore industriale.

Un'appropriate analisi di mercato (*market analysis*) ha impegnato lo scrivente a ricercare informazioni dettagliate in ambito regionale ed in particolare nella zona di Udine:

- eventuali contratti di compravendita e/o locazione inerenti al contesto territoriale in cui si collocano i beni in esame ed in un predeterminato periodo di riferimento prossimo all'attualità;
- la rilevazione di fattori endogeni ed esogeni che influenzano la congiuntura immobiliare e l'identificazione della fase ciclica del mercato;
- l'identificazione del segmento di mercato cui va ad inserirsi i particolari beni in oggetto;
- la rilevazione e l'analisi degli elementi economico-estimativi e delle caratteristiche sia qualitative che quantitative dello specifico immobile (*subject*);
- l'identificazione dei rapporti mercantili e delle altre indicazioni ricercato sul mercato quali ad esempio la misurazione delle superfici, i saggi di capitalizzazione, i *capex*, le influenze ascendenti o discendenti, ecc.

### **INDIVIDUAZIONE SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Medesima attenzione da parte dello scrivente esperto è stata posta poi, sulla corretta individuazione del già citato **segmento di mercato**<sup>3</sup> in cui i singoli cespiti ricadono, al fine di

<sup>3</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa 2018

individuare i principali parametri estimativi che sono fondamentali in un processo di valutazione immobiliare.

Questa analisi è preliminare alla valutazione dell'immobile oggetto di stima, per il quale si identifica il segmento di mercato di appartenenza e si esaminano gli eventuali beni immobili di confronto simili ed i *competitor* locali.

### **STUDIO DELLA FORMA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

La forma di mercato individuata dallo scrivente è assimilabile al tipo **concorrenza monopolistica**, per una pluralità di venditori ed altrettanti compratori nel segmento residenziale, tipica in un mercato dell'usato come quello in questione.

La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dal lato dell'offerta del segmento di mercato. Il grado di competizione influenza perciò direttamente il livello del prezzo.

#### **4.2. VERIFICA DELL'HIGHEST AND BEST USE**

Lo scrivente esperto valutatore immobiliare ritiene che il corrente uso dell'immobile esaminato - ufficio direzionale - corrisponda al massimo e miglior utilizzo dello stesso ovvero alla destinazione d'uso maggiormente redditizia senza necessità di ulteriori trasformazioni.

**Highest and Best Use**<sup>4</sup> (HBU) oppure "Massimo e miglior utilizzo" è un concetto spesso sottovalutato nelle valutazioni immobiliari ma esso afferma che il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il Massimo e Miglior Utilizzo è il Più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà.

Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà esaminata, HBU è una

---

<sup>4</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa 2018

denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti ovvero è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile.

L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia. Si fa notare, inoltre, che la destinazione più redditizia può essere la meno probabile (o frequente), come la destinazione più probabile (o frequente) può essere la meno redditizia.

#### **4.3. CONCETTI ESTIMATIVI GENERALI**

Prima di determinare il vero e proprio valore di stima dei beni immobili in esame, lo scrivente ritiene utile ricordare alcuni concetti generali della dottrina estimativa italiana tradizionale e di quella secondo i più recenti concetti desunti dagli standard internazionali di valutazione immobiliare (I.V.S. e C.V.I.) in merito alla determinazione del valore di mercato, precisando come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione, uno di tipo diretto o sintetico comparativo (monoparametrico e/o pluriparametrico) l'altro indiretto o analitico (basato sull'analisi dei costi e/o sui potenziali redditi).

Per il reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare (compravendite, aste giudiziarie, preliminari, perizie di stima, annunci offerte di vendita, conoscenze dirette, ecc.).

L'aspetto economico con cui si stima un bene dipende quasi esclusivamente dallo scopo pratico della stima, come a dire che un bene contemporaneamente può assumere diversi valori a seconda dello scopo richiesto della stima. Ancora, poiché la valutazione immobiliare

ha, nella maggior parte dei casi, un carattere previsivo si può affermare che stimare il valore di mercato di un bene significa attribuire a tale bene la somma ipotetica di denaro che più probabilmente si ricaverebbe se lo si ponesse in vendita sul libero mercato.

#### 4.4. DEFINIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA RICHIESTO

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà, quindi, quello di determinare, attraverso il **valore di mercato**<sup>5</sup>, o "Open Market Value", un prezzo base d'asta dei beni da porre in vendita in una procedura giudiziaria, così come anche previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015 (*Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*).

Il criterio di valore di mercato di partenza si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta, con una definizione analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare n. 285/2013 in conformità della *Mortgage Credit Directive* 2014/17/UE, dove si legge:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".*

Similare definizione, oltre ai procedimenti estimativi da applicare per arrivare correttamente al valore di mercato, è stata poi recentemente indicata anche dalla norma nazionale UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" a sua volta mutuata dal Regolamento (UE) n.575/2013 art.4 comma 1 punto 76 del Parlamento Europeo del

<sup>5</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa 2018 – EVS 2016 e P.I.V. 2013

26/06/2013.

In altre parole, il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio o della somma che una proprietà frutterebbe se fosse posta in vendita sul (libero mercato) alla data della valutazione (postulato dello scopo).

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene poi condizionato dal particolare ambito giudiziario della procedura di liquidazione giudiziale, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli *International Valuation Standards* ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del **Valore di vendita forzata**<sup>6</sup> (*Forced Value*) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value*) secondo lo stato d'uso in cui attualmente si trovano i beni:

*"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".*

L'espressione si riferisce, non essendo un obiettivo distinto di misurazione dal valore di mercato ma solo una descrizione della situazione in cui ha luogo il trasferimento, alla somma monetaria che si potrà ragionevolmente ottenere dalla vendita di un bene con valutazioni molto più prudentziali rispetto al valore di mercato (assunzione speciale) per circa il 25%, a causa della sottrazione di una quota dovuta ad alcuni elementi come specificati dal legislatore nell'art. 568 c.p.c. e qui di seguito riassunti:

- ❑ un intervallo di tempo troppo breve per soddisfare i canoni temporali di marketing;
- ❑ agli adeguamenti e le correzioni della stima per l'assenza di garanzie postume per eventuali vizi del bene venduto;
- ❑ per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;
- ❑ per lo stato d'uso e di manutenzione;

---

<sup>6</sup> European Valuation Standards 2016 EVS 2 e C.V.I. di Tecnoborsa

- per lo stato di possesso;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giudiziario ed altri aspetti difformi dal libero mercato.

Per tali motivi lo scrivente esperto valutatore immobiliare ha ritenuto di potersi avvalere, tra le altre cose, alle analisi statistiche sullo scostamento tra i valori di mercato e quelli in ambito giudiziario indicate dall'Istituto di Vendite Giudiziarie COVEG S.r.l. di Udine nella *"Relazione annuale sull'attività svolta dall'I.V.G. nel Distretto della Corte di Appello di Trieste"* e dai dati statistici dell'osservatorio dell'Associazione T.S.E.I. sui maggiori Tribunali Italiani.

Tali dati statistici comprendono tutte le tipologie di beni venduti alle aste giudiziarie nei segmenti per immobili residenziali, commerciali, industriali e terziari, sia che essi si trovino in zone urbanizzate sia in località isolate.

È parere dello scrivente esperto che, oltre agli elementi previsti dalla norma di legge, esistono delle ulteriori condizioni di tipo esogeno ovvero che non sono propriamente legate alle caratteristiche degli immobili ma che dipendono dalla situazione contingente della procedura liquidatoria giudiziale e che, inevitabilmente, andranno a deprimere maggiormente la stima del valore di vendita dei beni stessi.

#### **4.5. PROCEDIMENTI ESTIMATIVI UTILIZZATI**

I procedimenti (o metodi) di valutazione rappresentano gli strumenti mediante i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

In generale, secondo la metodologia estimativa tradizionale, sino a qualche tempo fa' vigeva una valutazione basata semplicemente su di una expertise immobiliare ovvero senza la necessità di dimostrazione dei risultati raggiunti né di evidenziare le formule applicate, mentre la scrivente, visto la delicatezza e particolarità dell'incarico ricevuto, ritiene di

utilizzare dei procedimenti di valutazione che si riferiscano alle più recenti metodologie scientifiche comunemente accettate e utilizzate in ambito nazionale e internazionale, in grado di poter essere verificate ed eventualmente replicate da terzi.

L'utilizzo di metodiche intelleggibili e replicabili basate su oggettivi elementi economici-estimativi e sulla rilevazione delle specifiche caratteristiche quantitative e qualitative degli asset immobiliari oggetto di stima, sono alla base dell'applicazione degli standard valutativi e della dottrina estimativa moderna riconosciute in ambito internazionale e nazionale (I.V.S. e E.V.S., C.V.I. di Tecnoborsa, P.I.V., Linee guida ABI, ecc.), tra cui:

- A) il metodo del confronto di mercato** (metodica di mercato o *Sales Comparison Approach*)
- B) il metodo per capitalizzazione del reddito** (metodica dei risultati attesi o *Income Approach*)
- C) il metodo del costo** (metodica del costo o *Cost Approach*)

La scelta tra un procedimento di stima e l'altro dipende da alcuni imprescindibili fattori che si basano sulla rilevazione dei dati e sulle informazioni di mercato, sulle caratteristiche del bene da stimare, sulla dimostrazione e sulla verifica dei calcoli utilizzati, dal numero delle transazioni effettuate di recente, sull'esperienza dell'esperto valutatore immobiliare, ecc.

La metodologia diretta, attuata mediante procedimenti sintetici, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici, ecc.).

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima quali a reddito, capitalizzazione finanziaria, analisi dei flussi di cassa, ecc. secondo il postulato scientifico

dell'ordinarietà.

Nell'odierno caso in questione lo scrivente esperto valutatore immobiliare ha ritenuto più aderente utilizzare la metodologia **“per capitalizzazione del reddito”**<sup>7</sup> conosciuto anche come *“Direct Capitalization”* secondo gli I.V.S. e E.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Il concetto estimativo si baserà sul principio economico dell'anticipazione dove *“Un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre”* ovvero esplicitato anche come *“Un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito”*.

Il procedimento per capitalizzazione diretta converte, cioè, in modo diretto un ordinario canone di mercato annuale (lordo o netto) dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (lordo o netto).

---

<sup>7</sup> C.V.I. di Tecnoborsa 2018 e Norma UNI 11612:2015 art.4.2 e Linee guida ABI 2022



#### 4.6. STIMA DELL'IMMOBILE SUBJECT

In conclusione, i risultati estimativi dei più probabili valori di mercato dell'immobile esaminato di compendio della procedura di liquidazione giudiziale, si badi bene compresi tutti gli impianti considerati immobili per natura e/o destinazione ovvero fissi e stabilmente installati, realizzati nei fabbricati e al servizio degli stessi in maniera durevole, la cui asportazione porterebbe nocumento all'utilizzazione dei locali (art. 2912 c.c.) nonché compresi di eventuali accessori pertinenziali e quote condominiali, vengono ora di seguito esplicitati in forma tabellare secondo elaborazioni a cura dello scrivente:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA UFFICIO IN VIA STIRIA 36 A UDINE - Fg 61 p.la 1248 sub. 27								
<b>a) Dati riferimento statistici immobili comparables</b>								
	Valori €/mq	Canone €/mq/mese	Tipologia	Ubicazione	Provenienza dato			
	750,00 - 1100,00	3,90 - 5,70	Uffici	UD periferia	OMI Agenzia Entrate			
	500,00 - 1200,00	2,00 - 5,50	Uffici	UD periferia	Borsino FIAIP			
	800,00 - 1000,00	4,00 - 5,00	Uffici	UD periferia	Borsino FIMAA			
<b>b) Reddito Lordo annuo ipotizzabile per l'immobile subject</b>								
			€/mq mese	Sup. Comm.le (mq)				
	<b>REDDITO ANNUO APPLICATO</b>		6,60	mq 153,00	€	<b>12.100,00</b>		
<b>c) Determinazione del saggio di rendimento ordinario ufficio</b>								
	Dati ricavati da FIAIP-OMI-ALTRO			Dati ricavati da FIAIP-OMI-ALTRO				
	valore €/mq	Sup. Comm.le (mq)	Valore €	€/mq mese	Sup. Comm.le (mq)	canone annuo €		
<b>min</b>	500,00	153,00	€ 76.500,00	2,00	153,00	€ 3.672,00		
<b>max</b>	1200,00	153,00	€ 183.600,00	7,50	153,00	€ 13.770,00		
La ricerca del tasso di capitalizzazione avverrà con l'ausilio dei parametri statistici sopra indicati ma rettificati dallo scrivente in base alle indagini di mercato								
Calcolo del tasso min/max "r"		r min	=	4,80%	Tasso "r" lordo applicato		=	7,50%
		r max	=	7,50%				
<b>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO</b>								
Reddito lordo annuo	=	€	12.100,00	=	<b>€ 161.333,33</b>			
Tasso "r" lordo appli.			0,075					

**PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO ..... arr.ti € 161.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) ..... € 120.000,00**

## Capitolo 5. – FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente propone quindi la vendita all'asta dei beni immobili sopra indicati di compendio della procedura di Liquidazione Giudiziale "a corpo", cioè nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie anche se non apparenti, il tutto in base all'atto di provenienza così come registrato e trascritto, vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dalla cosa venduta anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia.

Allo stato delle cose si propongono oggi i seguenti lotti in vendita:

### LOTTO N. 1

Unità immobiliare uso direzionale della superficie commerciale di 153,00 m<sup>2</sup> circa, inserita al primo piano del complesso edilizio "Condominio Centro Innovazioni" su via Stiria n. 36 int. 2/a a Udine, così identificato:

A) intestato a **\*\* oscurato \*\***



Catasto Fabbricati del Comune di UDINE

Fg	P.lla	Sub	ZC	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	1248	27	3	Via Stiria n. 36, p.1	D/8				€ 1.908,00

oltre sub. 19 e sub. 39 B.C.N.C.

**VALORE VENDITA GIUDIZIARIA ..... € 120.000,00**

(Diconsi euro centoventimila/00).=

## Capitolo 6. – CONCLUSIONI

### 6.1. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

- a) la versione dei fatti presentata nel Rapporto è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- b) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- c) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili esaminati ed ha personalmente ispezionato gli immobili in oggetto;
- d) non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni strutturali e conformità impiantistiche, sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere o nei manufatti per rilevare la presenza di eventuali sostanze nocive, le analisi sono state del tipo visivo e non intrusivo;
- e) non sono stati effettuati rilievi plano-altimetrici dei beni rispetto alle superfici e/o volumetrie assentite e/o all'inserimento in mappa degli stessi ma solo controlli "a campione" basati sulla documentazione catastale e comunale oltre ai dati forniti dalla procedura giudiziale;
- f) il presente rapporto di valutazione costituisce un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dalla committenza ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dalla committenza o da loro delegati o

dall'Amministrazione Giudiziaria sulla base del presente elaborato.


- g)** le fonti d'informazione utilizzate sono state desunte dell'Agenzia delle Entrate - OMI, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dalle norme UNI, da ForMaps e vari siti internet oltre fonti emerografiche di AA.VV.;
- h)** la presente relazione è composta di n. 28 pagine ed il contenuto è da considerarsi riservato ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. così come del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali;

Udine, 29 aprile 2024

L'ESPERTO VALUTATORE

(Geom. Enrico Boscaro)





- Allegati:
- A) Visura storica catastale
  - B) Estratto mappa catastale
  - C) Planimetria catastale
  - D) Elaborato planimetrico generale e subalterni
  - E) Ispezione gravami ipotecari
  - F) Atto di provenienza
  - G) Titolo ipoteca giudiziale



N=3000

E=500

1 Particella: 1248

Comune: (UD) UDINE  
Foglio: 61  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met  
Protocollo pratica T196246/2024  
6-Mar-2024 12:46:6

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

Dichiarazione protocollo n. UD0309767 del 18/11/2004

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

Via Stiria

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 61

Particella: 1248

Subalterno: 27

Compilata da:

Coppo Nicola

Iscritto all'albo:

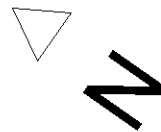
Geometri

Prov. Udine

N. 2788

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO PRIMO

UFFICIO PRIVATO / 2

H = ML 2,70

WC

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2024 - Comune di UDINE(L483) - < Foglio 61 - Particella 1248 - Subalterno 27 >  
VIA STIRIA n. 36 Piano I

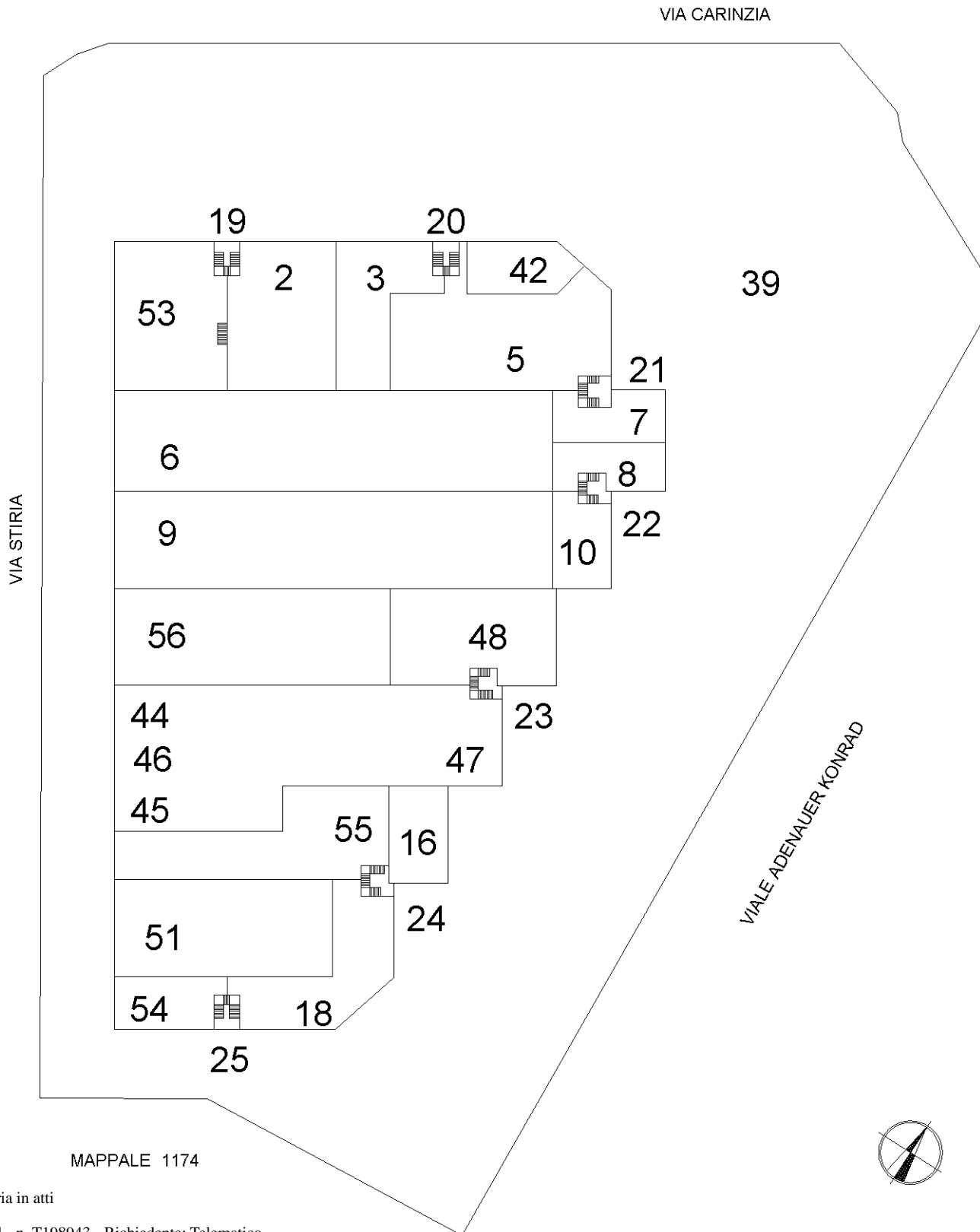
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Udine**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Nassivera Luca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Udine	N. 2615

Comune di Udine		Protocollo n. UD0074076 del 29/06/2021	
Sezione:	Foglio: 61	Particella: 1248	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 1000

# PIANO TERRA



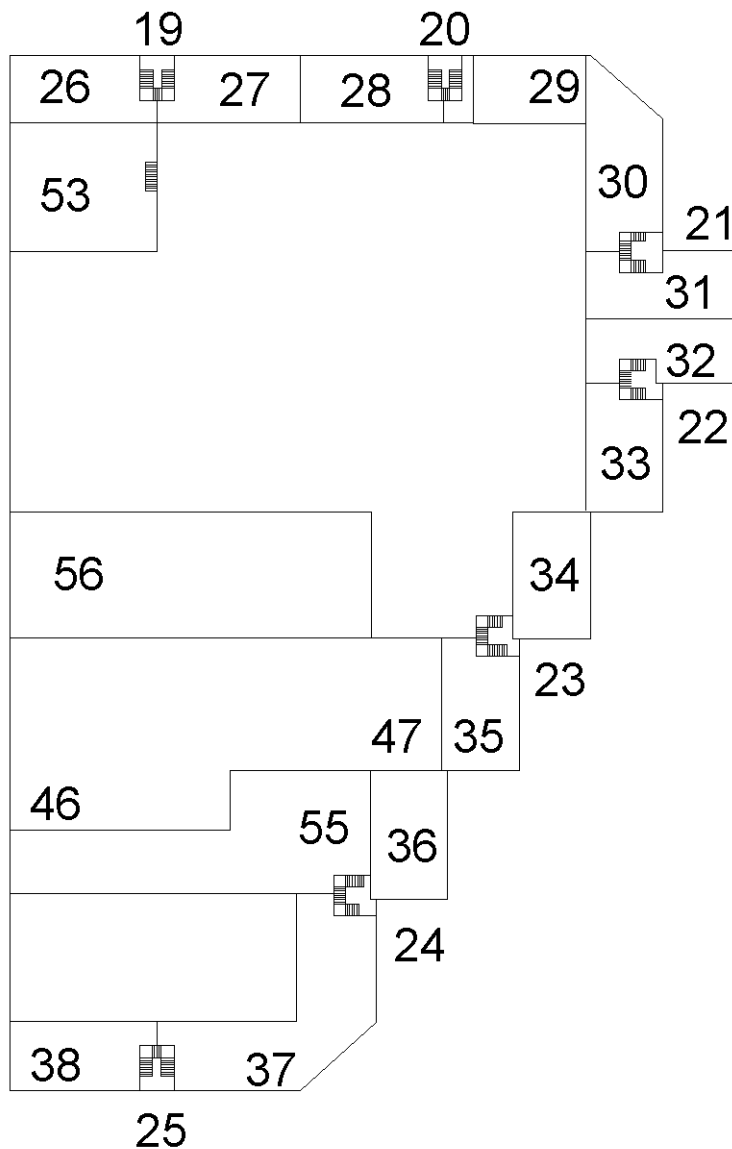
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Udine**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Nassivera Luca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Udine	N. 2615

Comune di Udine	Protocollo n. UD0074076 del 29/06/2021
Sezione: Foglio: 61 Particella: 1248	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

### PRIMO PIANO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2024 - Comune di UDINE(L483) - < Foglio 61 Particella 1248 >

Ultima planimetria in atti