



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCURSUALI
PROCEDURA L.G. n° 21/2024

Giudice delegato:

dott.ssa Annalisa Barzani

Anagrafica

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

Dott.ssa Ardito Vera

con studio in Udine, via Roma 43 int. 11/d

TRIBUNALE DI UDINE
DEPOSITATO OGGI

12 SET 2024

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotecnico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione	pag.	4
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	7
2.1 Immobili in comune di Terzo di Aquileia – Via G. Rossa n. 4	pag.	7
Identificazione catastale	pag.	7
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	7
Configurazioni planimetriche	pag.	9
Consistenze	pag.	10
Descrizione sommaria	pag.	10
Provenienza e stato di possesso	pag.	17
Informazioni urbanistiche	pag.	17
Conformità urbanistica e catastale	pag.	18
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag.	18
Gravami	pag.	19
Valutazione	pag.	20
2.2 Terreno in comune di Artegna.....	pag.	21
Identificazione catastale	pag.	21
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	21
Consistenza	pag.	22
Descrizione sommaria	pag.	22
Provenienza e stato di possesso	pag.	25
Informazioni urbanistiche	pag.	25
Gravami	pag.	26
Valutazione	pag.	27
3. Riepilogo valutazioni	pag.	28
4. Formazione dei lotti	pag.	28
Assunzioni e limiti	pag.	29
Asseverazione	pag.	31

1. Premesse

1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Udine, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprende una unità immobiliare abitativa sita in Comune di Terzo di Aquileia e un terreno industriale-artigianale in Comune di Artegna, il tutto come segue sommariamente identificato:



Lotto 2

ARTEGNA

CATASTO FABBRICATI

- fg. 8 map. 1693 – area urbana

Trattasi di terreno industriale-artigianale

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali, tavolari ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione del

fabbricato, del terreno e delle aree di relativa ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico dei Comuni di appartenenza per le verifiche edilizio/urbanistico dei beni e/o destinazioni secondo il PRGC vigente.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. ed in relazione al terreno come dalle visure catastali, le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di **condizioni estrinseche** (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di **condizioni intrinseche** (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la loro destinazione urbanistica, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame.-

Per ciascun'entità immobiliare sono stati quindi riportati, in calce alle tabelle, **due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione.** -

Il **valore di mercato** viene definito come *"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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-

Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto realizzo)** definito come "*l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti - oltre una percentuale di deprezzamento per eventuali difformità urbanistiche riscontrate per i singoli lotti.

Per la determinazione dei **valori di mercato** sono stati utilizzati i seguenti metodi di stima:

a) capitalizzazione del reddito o income approach – **per il Lotto 1**

Il "**metodo della capitalizzazione del reddito**" conosciuto anche come "*Income Approach*" secondo gli I.V.S., costituito dal procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Tale metodo, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM).

La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo (od anche desunto dai contratti di

locazione forniti), così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da altri borsini specifici, adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

b) monoparametrico o sintetico per confronto diretto – **per il Lotto 2**

Il "**monoparametrico o sintetico per confronto diretto**" è definito come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati.

2.2 Terreno industriale-artigianale in comune di Artegna

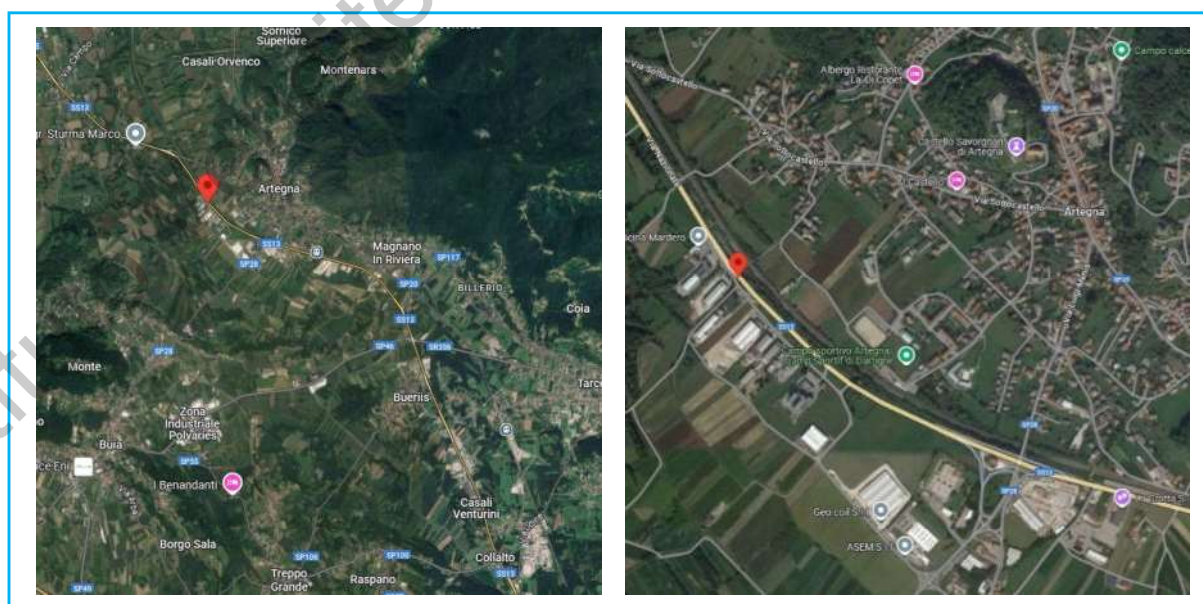
Identificazione catastale (Aggiornamento del 05.06.2024)

Catasto FABBRICATI Comune di ARTEGNA									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.		Superficie catastale	Rendita
8	1693			F/1		9885	m ²		
Indirizzo VIA NAZIONALE Piano T									
INTESTATI									
Dati anagrafici			Codice Fiscale			Diritti e oneri reali			

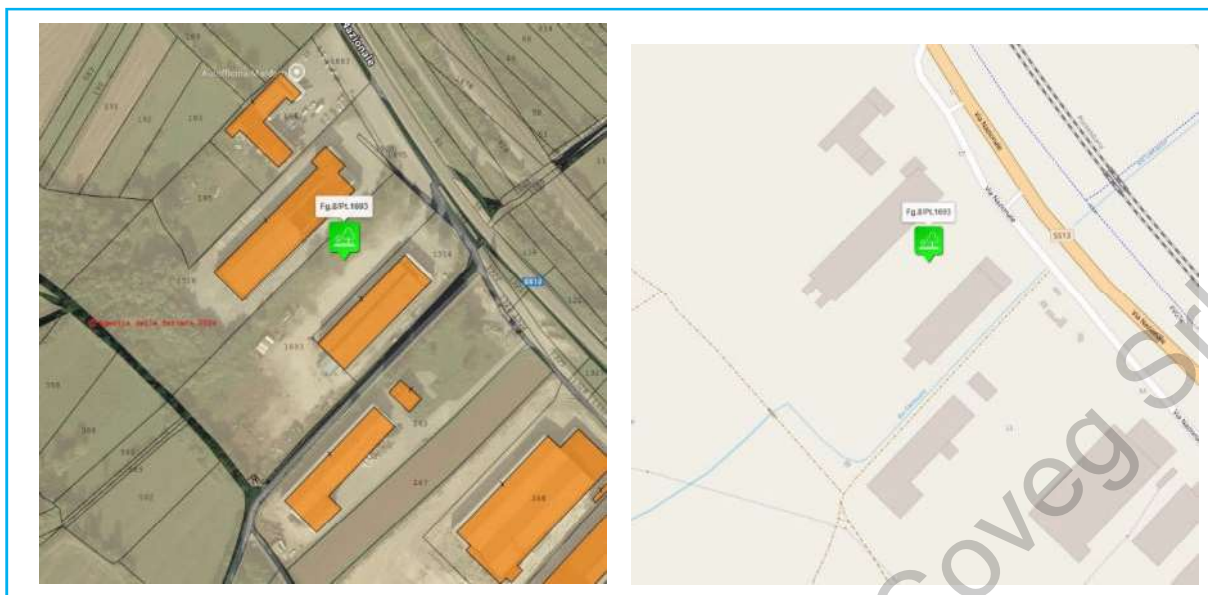
Rispondente al Catasto Terreni al Fg. 8 pc. 1693, ENTE URBANO di mq. 9.885.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene è costituito da una particella catastale in Comune di Artegna, posta perpendicolarmente alla Strada Statale 13; l'accesso, comune al limitrofo fabbricato industriale, avviene da viabilità secondaria parallela alla citata Strada Statale e ad essa collegata.



inserimento corografico



inserimento mappa e stradario

Consistenza

Di seguito di riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti, non avendo proceduto ad un rilievo celerimetrico puntuale dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

Terreno			
Fg.	Mappale		
8	1693	mq.	9.885,00
Sommano		mq.	9.885,00

Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare è costituita da una particella di terreno a forma di "L" compresa nello scoperto recintato dell'adiacente capannone eretto sul mappale 1314.

Dalle ricerche catastali effettuate è emerso che le due particelle, la 1693 oggetto di stima e la 1314 ove sorge il fabbricato, sono state generate, nell'anno 2004, dal frazionamento della particella 1314. Contestualmente alla vendita finanziaria del capannone è stata costituita servitù di transito pedonale e carraio a peso della particella 1693.

Tale configurazione determina una limitata edificabilità del bene oggetto di perizia

che risulta tra l'altro compreso, a nord e a sud, tra due canali.

Come anticipato il fondo ha forma ad "L", pavimentata con asfalto nella sola porzione iniziale e poi inghiaziata.

Sul fondo si trovano container metallici ed altro materiale probabilmente riferibile alla vicina attività (che di fatto utilizza il fondo per l'accesso, la movimentazione ed il deposito materiali), oltre ad un bombolone per lo stoccaggio del gas, ad una precaria tettoia e ad un prefabbricato metallico in aderenza al capannone e destinato presumibilmente a verniciatura; materiali e manufatti andranno smaltiti per rendere il bene libero da cose.

Si precisa che non sono state fatte indagini e/o ricerche nel sottosuolo per l'individuazione di eventuali reti tecnologiche e/o materiali interrati.



Ingresso comune con il fabbricato



Vista dall'ingresso



Vista esterna da sud-ovest



Materiale vario



Vista porzione retrostante il capannone



Containers



Bombolone e containers



Bombolone stoccaggio gas



Tettoia precaria



Prefabbricato metallico

Provenienza e stato di possesso

L'originaria particella 1314, E.U. di mq. 13.860 con sovraeretto il capannone identificato alla medesima particella, subb. 2 e 3, è divenuta di proprietà dell'allora [REDACTED] seguito di atto di fusione per incorporazione del 26/09/2003 a rogito Notaio Piccinini Enrico di Udine, rep. 71327, trascritto a Udine il 02/10/2003 ai nn. 19627/ 28303.

A tale atto è seguito un trasferimento di sede della [REDACTED] da Codroipo ad Artegna, con atto di data 26/11/2003 a rogito Notaio Piccinini Enrico, rep. 71327, trascritto a Udine il 02/10/2003 ai nn. 28303/19627).

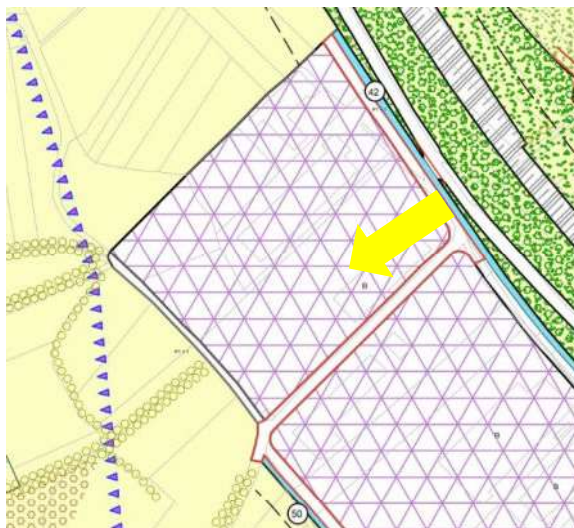
Come specificato in descrizione nell'anno 2004 la particella 1314 è stata frazionata nelle attuali particelle 1314, poi alienata, e 1693.

Alla vendita è seguito un ulteriore trasferimento di sede sociale con atti di data 30/12/2020 a rogito Notaio Baiutti Martina, rep. 4686/3520, trascritto a Udine il 04/01/2021 ai nn. 17/15, con il quale la proprietaria è divenuta la [REDACTED]

Al momento del sopralluogo il terreno risultava utilizzato dai fruitori dell'adiacente capannone.

Informazioni urbanistiche

Dalle informazioni desunte dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2024-33 rilasciato dal Comune di Artegna in data 10/09/2024 è emerso che il terreno oggetto di valutazione è compreso, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona "D2.2 - comparti di nuovo impianto", art. 21 delle Norme di Attuazione.



Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 23/08/2024) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalle seguenti formalità:**

R.G. n. **12972** R.P. n. **8991** del **21 aprile 2005**

Favore:

Contro:

Titolo:

Beni:

A FAVORE: Comune di Artegnà (UD) fg. 8 Map. 1314 subb. 3 e 5 e CONTRO Comune di Artegnà (UD) fg. 8 Map. 1693.

Ulteriori informazioni

*"per effetto del contratto che si trascrive (N.D.R.: vendita del capannone) è costituita, ex articolo 1062 c.c., **servitù permanente di transito pedonale e carraio** a favore delle realtà in oggetto al contratto che si trascrive, ed a peso del mappale 1693 del medesimo foglio 8 del comune di Artegnà. detta servitù potrà essere esercitata esclusivamente sulla strada attualmente esistente per l'accesso alla pubblica via, e per le finalità connesse all'attività produttiva dello stabilimento esistente sul mappale 1314.*

R.G. n. **21391** R.P. n. **16701** del **23 agosto 2024**

Favore:

Contro:

Titolo: Atto giudiziario, sentenza di apertura liquidazione giudiziale dd. 09/05/2024, rep. 37/2024 del tribunale di Udine

Beni: Comune di Artegna (UD) fg. 8 Map. 1693.

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 2

Fg.	Map.	estensione	Valore unitario		Valore complessivo	
8	1693	mq.	9.885,00	€ 15,00	€	148.275,00

A.VALORE DI MERCATO	€ 148.275,00
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE -25% DI A	-€ 37.069,00
VALORE BASE ASTA arr.ti	€ 111.000,00

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

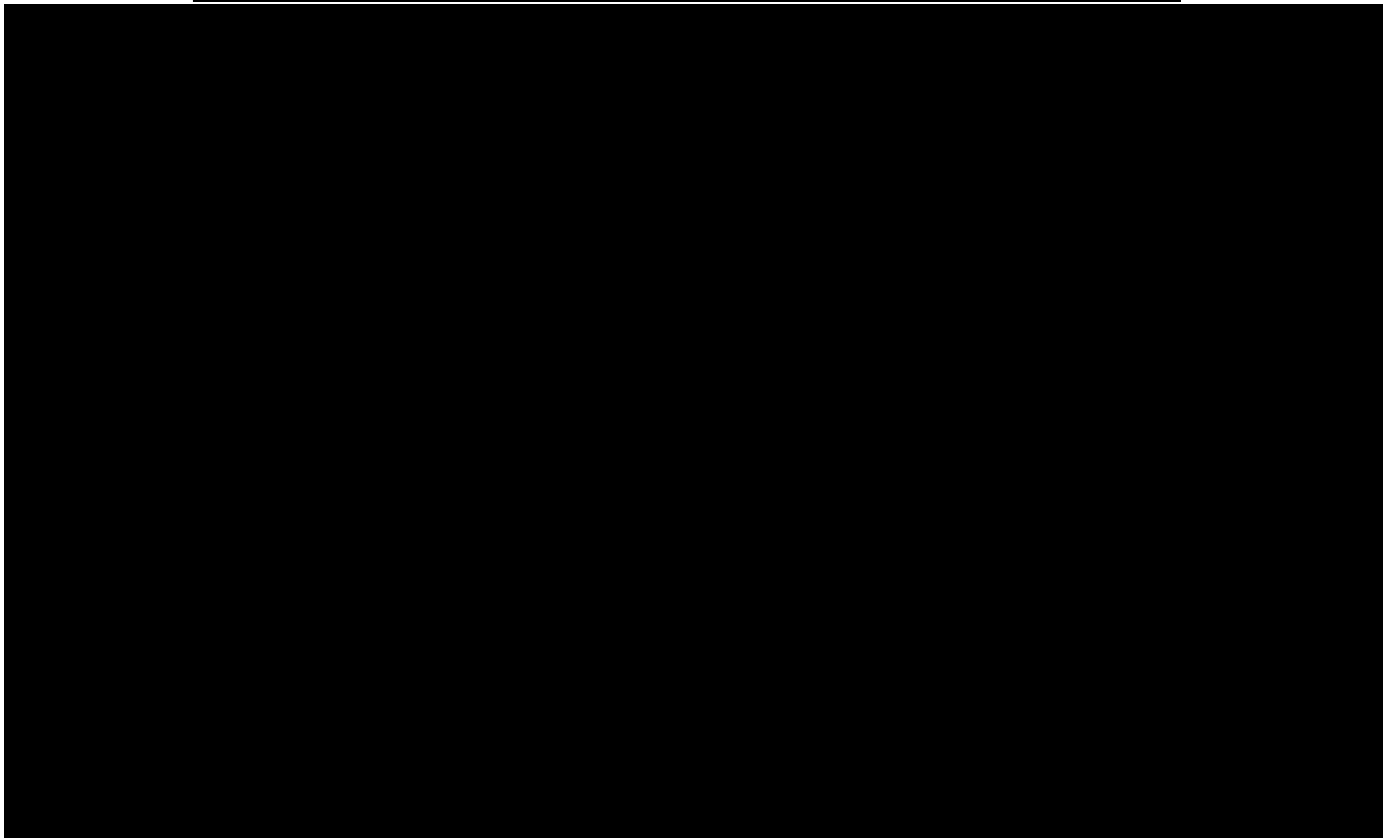
A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano i singoli valori degli immobili così come determinati ai precedenti paragrafi ed il valore complessivo del compendio immobiliare in esame. -

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
2.2 - Terreno industriale in Artegna	2	monoparametrico	€ 148.275,00	€ 111.000,00

4. FORMAZIONE LOTTI

In relazione a quanto fino ad ora esposto si propone la vendita all'asta dei beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano secondo i seguenti lotti (si veda fascicolo degli Allegati prodotto a parte):

LOTTO 1



LOTTO 2**Descrizione lotto:**

Terreno industriale (area urbana) compreso nello scoperto dell'adiacente capannone e gravato da servitù di transito in comune di Artegna (UD)







Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI Comune di ARTEGNA								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
8	1693			F/1		9885	m ²	
Indirizzo VIA NAZIONALE Piano T								
INTESTATI								
Dati anagrafici						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 111.000,00

*(Euro centoundicimila/00)***Assunzioni e limiti**

-  *Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:*
-  *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
-  *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
-  *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
-  *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
-  *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*

- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi e pertanto non si può garantirne il loro funzionamento.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant’altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*
- ✚ *Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale e/o utenze singole.*
- ✚ *Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.*
- ✚ *Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall’incarico ricevuto riferito ad un’attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall’Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all’esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.*
- ✚ *Che lo scrivente non è responsabile dell’utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.*

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 11 settembre 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE
(per.ind.ed. Carlo Sala)



Firmato digitalmente da:
Sala Carlo
Firmato il 12/09/2024 10:44
Seriale Certificato: 2839707
Valido dal 19/10/2023 al 19/10/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

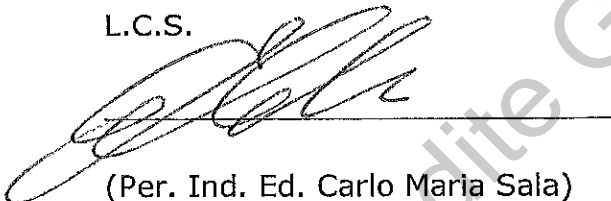
L'anno 2024, addì 12 del mese di settembre in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barzani, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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

Sulle sue generalità si qualifica:

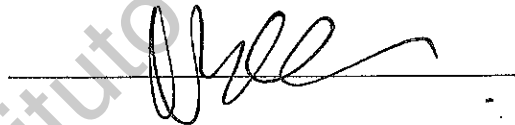
"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato



INDICE ALLEGATI

TRIBUNALE DI UDINE

CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

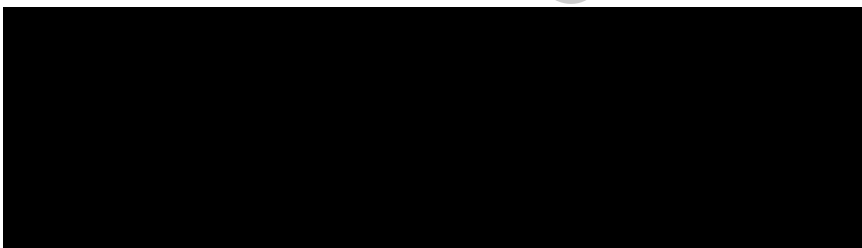
PROCEDURA L.G. n° 21/2024

Giudice delegato:

dott.ssa Annalisa Barzazi

Anagrafica

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

Dott.ssa Vera Ardito

con studio in Udine, via Roma n. 43
Corte Roma 11/d

Esperto incaricato

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

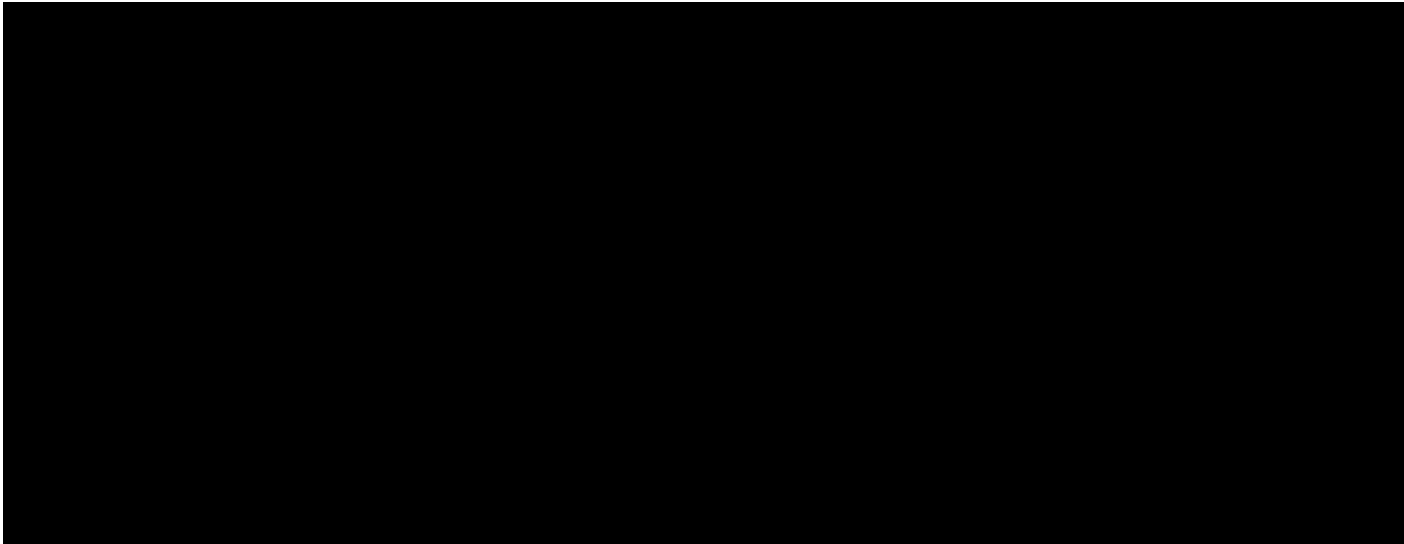
Tel/fax +39 0432-234258

Mail studiotecnico.cms@gmail.com

Pec carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari



DOCUMENTI LOTTO 2

- ✚ **Doc. 2.1** – Nota di trascrizione - atto di fusione di società per incorporazione rep. 71327 dd 26.09.2003;
- ✚ **Doc. 2.2** – Mappa catasto terreni;
- ✚ **Doc. 2.3** – Visura catastale storica fg. 8 pc 1693;
- ✚ **Doc. 2.4** – Ex elaborato planimetrico e dimostrazione subalterni;
- ✚ **Doc. 2.5** – Elenco gravami al 19.08.2024;
- ✚ **Doc. 2.6** – Nota trascrizione servitù di passaggio;
- ✚ **Doc. 2.7** – Certificato di destinazione urbanistica.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE - INTEGRATIVO

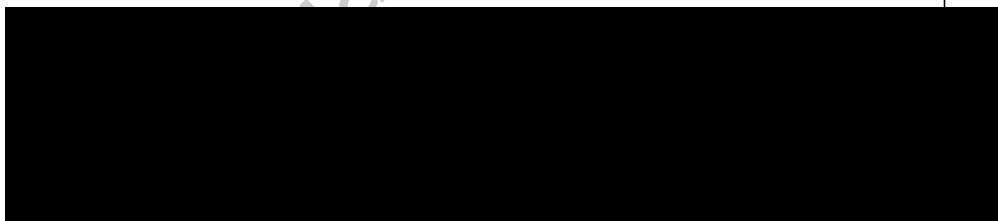
TRIBUNALE DI UDINE CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCORSUALI PROCEDURA L.G. n° 21/2024

Giudice delegato:

dott.ssa Annalisa Barzani

Anagrafica

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

Dott.ssa Ardito Vera

con studio in Udine, via Roma 43 int. 11/d

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotecnico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.3 Definizioni e descrizione del metodo di valutazione	pag.	4
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	6
2.1 Immobili in comune di Terzo di Aquileia – Via G. Rossa n. 4	pag.	6
Identificazione catastale	pag.	6
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	6
Configurazioni planimetriche	pag.	8
Consistenze	pag.	9
Schema di calcolo - Valutazione canone locazione.....	pag.	9
2.2 Terreno in comune di Artegna.....	pag.	10
Identificazione catastale	pag.	10
Individuazione in mappa catastale e sul territorio.....	pag.	10
Consistenza	pag.	11
Informazioni urbanistiche	pag.	12
Asseverazione	pag.	13

1. Premesse

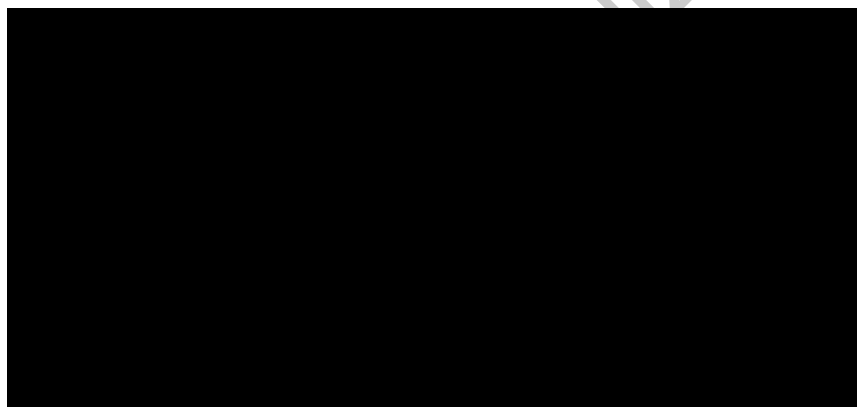
1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Udine, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima, così come richiesto, è di determinare il più probabile canone di locazione annuale/mensile dei beni così come sotto individuati e raffrontarli al canone contrattuale.

il tutto come segue sommariamente identificato:



L'integrazione che segue per il lotto n° 2 si riferisce unicamente alla sua destinazione urbanistica in quanto gli uffici competenti del Comune di Artegna successivamente al deposito della relazione si accorgevano che il CDU prodotto non era corretto e provvedevano ad inviarne uno aggiornato e comunque si specifica che la zona differisce di poco e il calcolo valutativo non ha incidenza alcuna:

Lotto 2

ARTEGNA

CATASTO FABBRICATI

- fg. 8 map. 1693 – area urbana

Trattasi di terreno industriale-artigianale

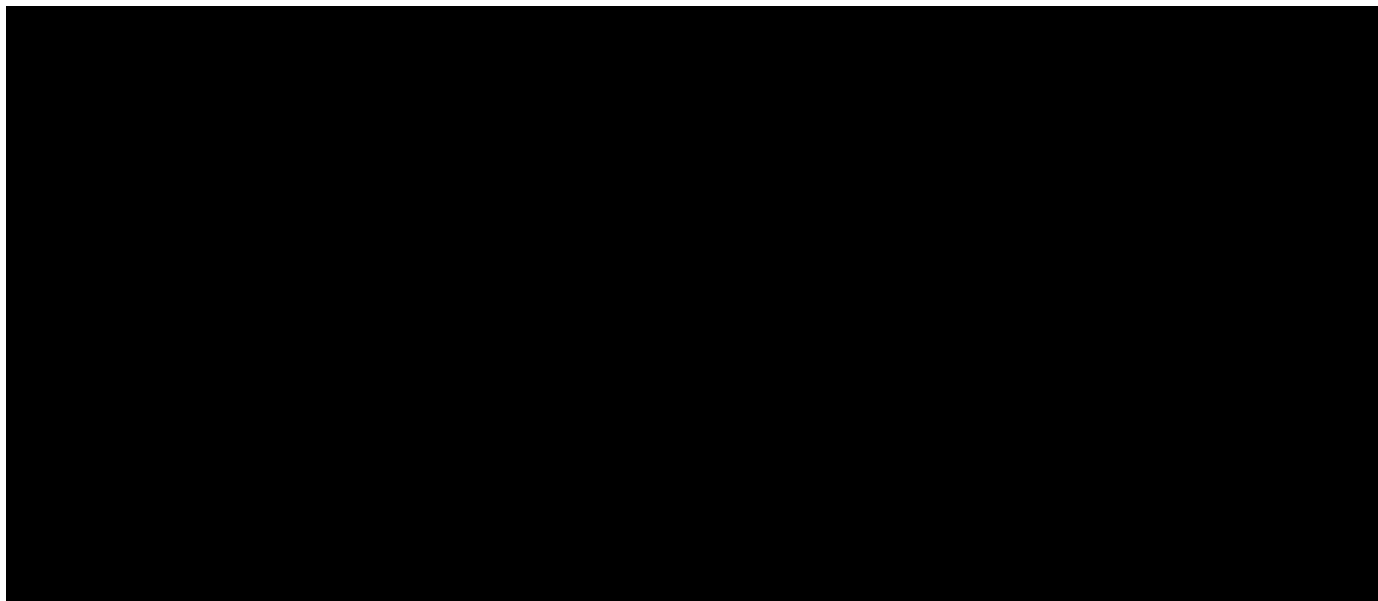
1.3 Definizioni e descrizione del metodo di valutazione

Lo scrivente ha eseguito dei sopralluoghi di rito ha proceduto ad acquisire la necessaria documentazione (a mero titolo esemplificativo: planimetrie catastali, estratti di mappa, visure catastali, ecc.) presso gli enti preposti ed ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato, andamento valori immobiliari, ecc.) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione peritale. Viene inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore dei canoni di locazione alla data di presentazione del presente elaborato. Il presente Rapporto Valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI).-

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore locativo sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dell'unità immobiliare in esame come la consistenza, la dimensione, la disposizione, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico o sintetico per confronto diretto (procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione), tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra quindi, effettuate dalla scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati dal mercato immobiliare (Borsini immobiliari, Osservatorio

Immobiliare dell’ADE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita/affitto di immobili, ecc.) nel segmento di unità ad uso abitazione in villa nella zona sopra evidenziata ed in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



2.2 Terreno industriale-artigianale in comune di Artegna

Identificazione catastale (Aggiornamento del 05.06.2024)

Catasto FABBRICATI Comune di ARTEGNA									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
8	1693			F/1		9885 m ²			
Indirizzo VIA NAZIONALE Piano T									
INTESTATI									
<small> Partenza su fogli Codice Fiscale Diritti reali </small>									



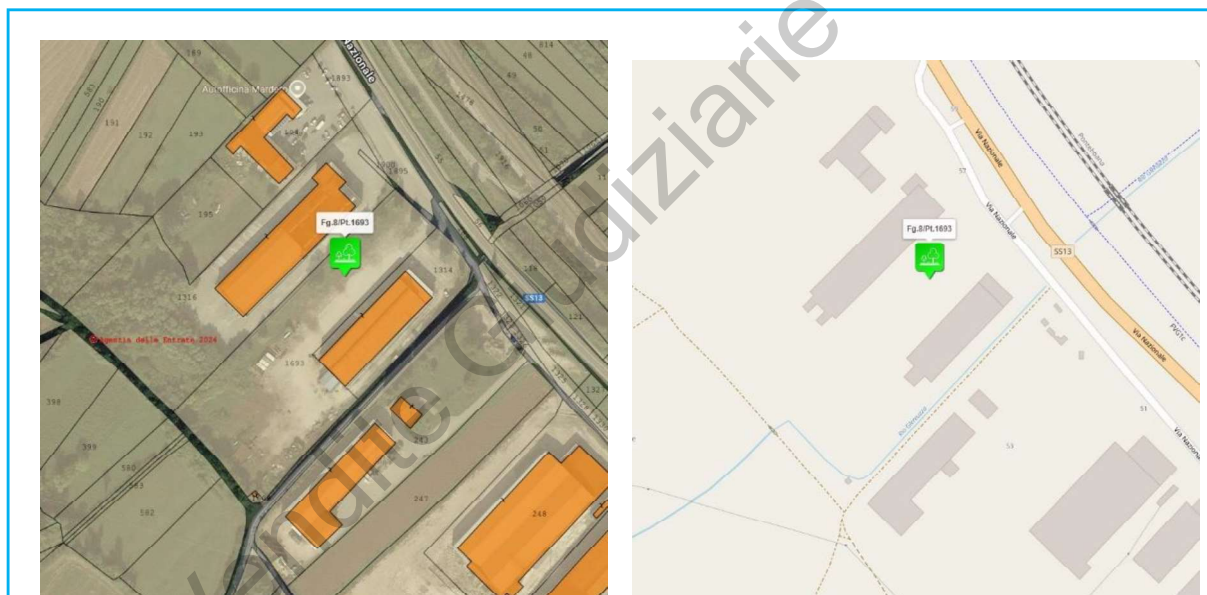
Rispondente al Catasto Terreni al Fg. 8 pc. 1693, ENTE URBANO di mq. 9.885.

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il bene è costituito da una particella catastale in Comune di Artegna, posta perpendicolarmente alla Strada Statale 13; l'accesso, comune al limitrofo fabbricato industriale, avviene da viabilità secondaria parallela alla citata Strada Statale e ad essa collegata.



inserimento corografico



inserimento mappa e stradale

Consistenza

Di seguito di riporta la superficie catastale come desunta dalla visura in atti, non avendo proceduto ad un rilievo celerimetrico puntuale dell'area in quanto non rientrante nell'incarico.

Terreno			
Fg.	Mappale	mq.	
8	1693	mq.	9.885,00
Sommano		mq.	9.885,00

Informazioni urbanistiche

Dalle informazioni desunte dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2024-33 rilasciato dal Comune di Artegna in data 10/09/2024 in sostituzione di quello precedente è emerso che il terreno oggetto di valutazione è inserito per l'intero nella zona urbanistica "**artigianato-commercio-industria D3.2 insediamenti singoli interni alla zona artigianale-commerciale-industriale – lett. B attività ammissibili con cautela – art. 18 delle NTdA del PRGC**".

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 21 ottobre 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2024, addì ___ del mese di ottobre in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barzani, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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

Sulle sue generalità si qualifica:

"Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

L.C.S.

(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato

INDICE ALLEGATI

TRIBUNALE DI UDINE

CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

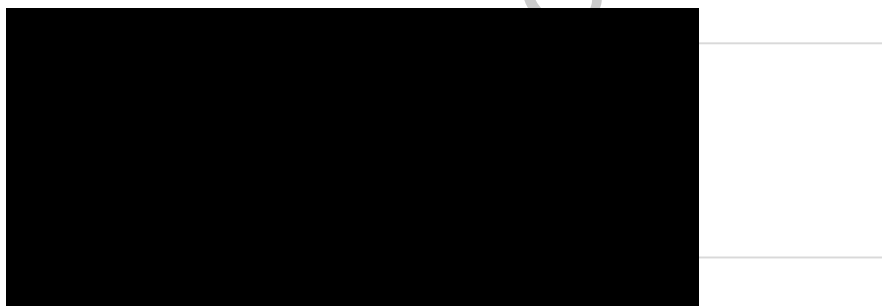
PROCEDURA L.G. n° 21/2024

Giudice delegato:

dott.ssa Annalisa Barzazi

Anagrafica

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

Dott.ssa Vera Ardito

con studio in Udine, via Roma n. 43
Corte Roma 11/d

Esperto incaricato

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail studiotecnico.cms@gmail.com

Pec carlo.sala@pec.eppi.it

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di posizione

tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

DOCUMENTI LOTTO 2

- ✚ **Doc. 2.1** – Certificato di destinazione urbanistica novativo.

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



COMUNE DI ARTEGNA
Medaglia d'oro al merito civile
Piazza Marnico, 21
33011-ARTEGNA (UD)

tel. 0432 977811
fax 0432 977895
info@comune.artegna.ud.it
PEC: comune.artegna@certgov.fvg.it
www.comune.artegna.ud.it
C.F. 82000370302
P.IVA 01071420309

Gemellato con :



Breitenbach (CH)

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

CdDU2024-33

PROT. P06356 DEL 10-09-2024
GENERATO DAL SISTEMA

Spett.le

Sala per. ind. Carlo
viale Venezia n° 289
330100 Udine
pec: carlo.sala@pec.eppi.it

IMPOSTA ASSOLTA
CON MARCA DA BOLLO
N° 0120921176337
DEL 16-07-2024

Artegna, 10 settembre 2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- **preso atto** dell'istanza inoltrata da **Sala per. ind. Carlo** per conto del **Tribunale di Udine** pervenuta il 23/07/2024 al prot. A05308 con la quale veniva chiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (in seguito definito CdDU) per uso "giudiziario";
- **visto** l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni,
- **visto** l'art. 34 della Legge Regionale n° 19 del 11/11/2009 e successive modifiche ed integrazioni,
- **visti** gli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale (in seguito definito PRGC), dei Piani Particolareggiati di Ricostruzione (in seguito definiti PPdR) e gli atti d'ufficio,
- **preso atto** della dichiarazione di Sala Claudio relativa alla marca da bollo n° 01230921176348 del 16/07/2024 applicata sull'istanza;

certifica

- che il terreno identificato catastalmente nel comune di Artegna (UD) al **foglio 8 particella 1693** è inserito per l'intero nella zona urbanistica "artigianato-commercio-industria D3.2 insediamenti singoli interni alla zona artigianale-commerciale-industriale – lett. B attività ammissibili con cautela – art. 18 delle NTdA del PRGC", il tutto come indicazioni delle NTdA allegate e zonizzazione del PRGC.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

De Monte geom. Bruno
Firmato digitalmente da:

DE MONTE BRUNO

Firmato il 12/09/2024 17:15

Seriale Certificato: 1349881

Valido dal 13/04/2022 al 13/04/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Art.18 Zona D3.1 - Zona D3.2 - Insempiamenti artigianali singoli

a Sornico Inferiore, via Gemona nord, Apla Inferiore, Sottocastello, via del Trovo, via Menis, via Micossi, SR13 est e ovest.

- Le categorie urbanistiche delle zone:

D3.1 (insempiamenti esterni alla zona industriale: a loro volta distinti tra est e ovest SR 13)

D3.2 (insempiamenti interni alla zona industriale)

costituiscono zone territoriali omogenee e concernono lotti produttivi registrati nell'attuale destinazione.

Gli insempiamenti di cui al presente articolo vengono distinti in¹⁵:

- (A) - ATTIVITA' AMMISSIBILI CON CAUTELE E DA CONGELARE

(4 unita):
5/IND Reda
21/ART Pecile
27/ART Ecam
49/ART Casarsa

- (B) - ATTIVITA' AMMISSIBILI CON CAUTELE (15 unita)

1/IND Eip
2/IND Menis
3/IND Omart
4/IND Asem
6/IND Comefri
7/IND Ipem
3/ART Persalotto
4/ART Polflex
7/ART Gesteco
9/ART Venturini
10/ART Falegnameria De Monte
12/ART F.lli Pontelli
13/ART Bravi
15/ART Orms
18/ART Rbm)

- (C) - ATTIVITA' AMMISSIBILI (quelle restanti).

- Queste zone sono destinate alla gestione del patrimonio edilizio con alcune limitazioni per gli insempiamenti situati a est della SR 13 in quanto orientati, seppure nel lungo periodo, alla rilocalizzazione.

- Sono ammesse altresì attivita' per la commercializzazione dei prodotti delle attivita' produttive artigianali e industriali insediate.

Gli interventi edilizi sono consentiti, con procedura diretta, con le seguenti precisazioni:

- aree contrassegnate dalla lettera A (attivita' ammissibili con cautele e da congelare): non sono ammessi ampliamenti in considerazione dei potenziali

¹⁵ * I NN corrispondono alle schede di cui al parere igienico-sanitario, nonchè ai riferimenti numerici del parere medesimo (dd.18.06.97-prot.9966)

rischi di inquinamento e per la vicinanza di insediamenti abitativi; è auspicabile il trasferimento di tali attività in area più idonea;

- aree contrassegnate dalla lettera B (attività ammissibili con cautele): gli interventi sono ammessi a condizione che vengano attuati sistemi idonei a contenere le forme inquinanti possibili e subordinati comunque all'assunzione di tali sistemi; nelle zone a est della SR13 saranno consentiti unicamente interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione previa adozione di idonei sistemi di contenimento dell'inquinamento esterno ¹⁶

- aree contrassegnate dalla lettera C (attività ammissibili): gli interventi sono ammessi senza particolari condizioni in quanto non presentano fonti di potenziali rischi di inquinamento.

- A seguito di cessazione di attività è esclusa, nei lotti situati a monte della SR13, la trasformazione in nuovi cicli di produzione, qualora siano necessarie opere edilizie, se non previa approvazione di specifici PRPC di iniziativa privata finalizzati alla creazione di tutte le condizioni atte a garantire la funzionalità interna e esterna degli insediamenti, una adeguata relazione col contesto, nonché l'assoluta compatibilità dei medesimi dal punto di vista ambientale e igienico sanitario.

- Interventi coordinati, a seconda delle condizioni specifiche del contesto, all'impiego ragionato o dei componenti modulari dell'edilizia industrializzata o degli elementi normali delle costruzioni tradizionali.

- Sia nelle localizzazioni a est che a ovest della SR13 viene richiesta una particolare attenzione dal punto di vista dei materiali, dei colori, delle forme al fine di conseguire un corretto inserimento degli insediamenti nel contesto ambientale e soprattutto nell'ambito delle zone soggette al vincolo paesaggistico.

- Parametri:

QF (utilizzo max della sup.fondiarìa %): 50%.

HF (altezza max dei fronti dei fabbricati ML): 12 escluse le apparecchiature tecnologiche.

Tale altezza viene ridotta a ml8,00 nell'ambito delle zone sogg. al vincolo ex D.Leg.vo 42/2004.

VL (indice di visuale libera ML/ML): 0,50 con min di ml5 e fatta eccezione per le costruzioni a contatto.

DF (distacco min tra i fabbricati ML): 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto e nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà ubicati a meno di Mml5 dal confine quando la parete del nuovo edificio non sia finestrata.

PS (superficie min per parcheggi stanziali N/ADDETTO): 1 posto macchina ogni 2 addetti, minimo di 1 posto macchina e 10mq ogni 100 mc di volume residenziale.

- Agli insediamenti non ancora in regola con le presenti norme sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

- I parcheggi di relazione (PR) devono essere previsti nella misura minima del 30% della superficie utile (SU) degli edifici, eccezionalmente in misura inferiore purché la max possibile a carico delle aree di pertinenza ¹⁷.

- Aree di parcheggio pavimentate con formelle traforate, inerbite e alberate.

- Lotti circondati da barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore. Sia nelle localizzazioni a est che a ovest della SR13, le barriere alberate devono essere ottenute con l'impianto di specie autoctone al alto fusto e possibilmente a rapido accrescimento escludendo comunque le aghifoglie.

- Le funzioni abitative devono essere costituite da 1 sola unità di dimensione non superiore a 350mc, nonché comprese nel corpo di fabbrica principale, non distinguibili

¹⁶ Depurazione acque, depurazione emissioni in atmosfera, contenimento impatto acustico, corretta gestione dei rifiuti, ecc.

¹⁷ Cfr. DPGR 0126/1995, articolo 17, c.3, punto 2.

all'esterno come entità autonome e motivate dalla necessità documentabile di presenza continua di persone in loco.

- Devono essere contestuali alla realizzazione degli interventi ammessi sia la sistemazione esterna delle aree di pertinenza sia la normalizzazione delle recinzioni ove necessarie: di tipo elementare con rete metallica tesa tra aste infisse in basamento interrato e siepi a est della SR13, eventualmente anche di tipo modulare industrializzato a ovest dell'ambito della SR13.

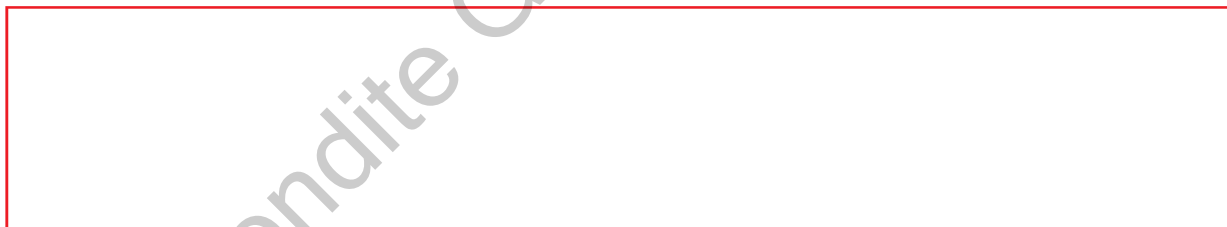
- Sono escluse le attività comprese nell'elenco di cui all'articolo 216 TU delle leggi sanitarie e tutti i tipi di lavorazione chimica, galvanica e conciaria. Per attività diverse da quelle menzionate è obbligatorio il preventivo parere dell'ASS. In ogni caso gli interventi di rilevanza urbanistica sono subordinati alla stipula di atti unilaterali d'impegno sui limiti di accettabilità delle imprese ¹⁸.

Il sindaco, vista la documentazione allegata, alla richiesta di concessione o autorizzazione, sentiti i pareri competenti, può esprimere con giudizio motivato parere negativo all'insediamento di attività produttive, o alla trasformazione delle medesime, nonché alla realizzazione di opere che, pur rispettando norme regolamenti e prescrizioni, possano essere ritenute potenzialmente inquinanti, nocive o moleste sulla base dei tipi di attività proposti, dei processi di lavorazione previsti, delle caratteristiche fisico-chimiche dei medesimi.

Il rilascio del permesso comunale può essere subordinato alla contestuale realizzazione a carico dei cicli produttivi di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi e/o gassosi prima della immissione degli stessi rispettivamente nelle reti di fognatura o nell'aria.

Eventuali modifiche delle caratteristiche dei dati relativi alla qualità dei cicli di trasformazione sugli effluenti di qualsivoglia natura devono essere tempestivamente segnalati.

- Negli interventi di rilevanza urbanistica è necessario includere negli elaborati progettuali anche una dettagliata relazione tecnica per il riscontro delle compatibilità ambientali sopradescritte.



¹⁸ Gli interventi industriali e/o artigianali che comportino scarichi di natura liquida o gassosa e la produzione di residui solidi devono essere accompagnati alla richiesta di concessione o autorizzazione da un atto unilaterale di impegno con cui l'imprenditore riconosce di dover osservare tutte le norme vigenti in materia di scarichi nelle acque superficiali e sotterranee e le relative prescrizioni che saranno contenute nell'atto concessorio o autorizzativo e assume ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate e alla conformità a esse di quelle eseguite.

Nell'atto medesimo deve essere altresì specificato:

- l'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento;
- la qualità e quantità delle materie prime in ingresso;
- i tipi di attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei cicli di trasformazione previsti;
- i prodotti finiti o semilavorati in uscita;
- la qualità e quantità di prodotti solidi, liquidi, gassosi necessari alle esigenze tecnologiche dei cicli di trasformazione;
- la qualità e quantità degli effluenti liquidi, gassosi e residui solidi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione, allo scarico e smaltimento degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intenda installare e quindi la dimostrazione di ottemperare alle vigenti norme in materia;
- la quantità e qualità degli apporti energetici necessari ai cicli di trasformazione;
- le modalità di prelievamento idrico e l'assolvimento delle prescrizioni in materia.