

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."
(SENTENZA N. 702 DEL 14.10.2021)

Giudice Delegato **Dott. Adolfo CECCARINI**

Curatore Fallimentare **Prof. Dr. Andrea GIORNETTI**

[pec: f681.2021roma@pecfallimenti.it (*)]

PERIZIA DI STIMA VALUTATIVA

riguardante

**due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine –
site in Cavalicco nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via
Nazionale 41/47.**

Roma, 08.08.2022

Il Perito

Dott. Arch. Manuela Gargari

(*) PEC da assumere a riferimenti per eventuali richieste, da formularsi esclusivamente via PEC onde evitarne lo scarto da parte del sistema telematico.



INDICE

PREMESSA	pagina 3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pagina 4
I.1 Caratteristiche estrinseche. Notizie di carattere generale.	pagina 4
I.2 Caratteristiche intrinseche. Descrizione dell'immobile.	pagina 5
I.3 Stato di occupazione.	pagina 7
I.4 Stato manutentivo.	pagina 8
I.5 Dati catastali, titolarità, consistenze.	pagina 8
I.6 Dati e descrizione urbanistica.	pagina 9
I.7 Le Prescrizioni urbanistiche.	pagina 11
I.8 Documentazione. Caratteristiche giuridiche.	pagina 14
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	pagina 17
II.1 Scopo della stima.	pagina 17
II.2 Scelta del criterio di stima adottato: metodo comparativo.	pagina 18
PARTE III – CONCLUSIONI	pagina 19

PERIZIA DI STIMA
per la determinazione del valore di mercato delle due unità
immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine – site in
Cavalicco comprese nel complesso commerciale “Corte Smeralda”
via Nazionale 41/47 e più specificatamente al civico 43/6.

(nel catasto fabbricati di Udine al Foglio 31 particella 437 sub.84 e sub.118)

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Manuela Gargari, libero professionista in Roma, a seguito dell'incarico conferitole dall'Ufficio fallimentare del Tribunale di Roma con riferimento al "Fallimento MC FALLAND S.R.L." con sede in Porto Sant'Elpidio, redige la presente perizia di stima, per l'attivo fallimentare indicato in oggetto, per determinare il più probabile valore di mercato, finalità di cui all'art.107 della Legge fallimentare.

Precisa che l'incarico riguarda la stima di due locali un D/8 (Sub. 84), posto al primo piano, costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e un C/6 (Sub. 118) posto al piano seminterrato, ad uso autorimessa, ubicati nel Comune di Tavagnacco (UD) Cap. 33010 in Cavalicco, compresi nel complesso commerciale "Corte Smeralda" in via Nazionale 43/6, anche detta Strada Provinciale N. 4 Tresemane (SP4).

In occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta in data 10/03/2022, e dall'esame della documentazione procurata e ricevuta dal Curatore Fallimentare, è poi risultato che la situazione dei luoghi è conforme alla situazione risultante negli atti urbanistici e catastali depositati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I.1 Caratteristiche estrinseche. Notizie di carattere generale.

I beni in oggetto, raggiungibili in bus in circa 35 minuti dal centro storico di Udine, sono ubicati in una zona periferica molto commerciale e richiesta, che si è sviluppata negli anni '80 e '90 lungo l'asse stradale Tresemane di Udine nord, che rappresenta, per la popolazione del luogo, il riferimento commerciale per eccellenza. Fa parte di questa arteria di comunicazione, viale Tricesimo che, dalla porta nord del centro di Udine, arriva al limite del Comune da dove inizia via Nazionale, lungo la quale sorge il complesso "Corte Smeralda". In questa area, ben servita dagli svincoli autostradali, dove il traffico è scorrevole e non vi sono problemi di parcheggio, sono presenti servizi pubblici e strutture di vendita al dettaglio di diverse dimensioni.

Surclassata da tutti i centri commerciali di nuova concezione, nati in seguito, nelle immediate vicinanze, "Corte Smeralda", si è trovata in mezzo a due colossi: il "Terminal Nord", in affaccio su viale Tricesimo, inaugurato nel 2008, il cui parco commerciale si sviluppa su 33.000 mq di superficie coperta con oltre 2.000 posti auto e che ospita 30 negozi, tra cui 7 grandi esercizi con 15 aree ristoro e il "Città fiera", a Torreano di Martignacco, alle porte di Udine, sempre a nord, ma nella parte più ad ovest, vicino allo stadio e vicino alla tangenziale, facilmente raggiungibile, un grande centro commerciale polifunzionale con centinaia di negozi, ristoranti, fast food e cinema, che negli ultimi anni ha sottratto importanza commerciale all'asse stradale Tresemane. Entrambe queste strutture le hanno levato gran parte del lavoro e risucchiato tutti i potenziali clienti, procurandole negli anni, un forte calo dell'attività commerciale e sempre più perdite. Per cui, "Corte Smeralda", che nei primi anni ha avuto successo e dove vi si trovavano negozi anche importanti, adesso, non più apprezzata, risulta essere un centro abbandonato senza più attività che attraggono. Tant'è vero che molti locali sono vuoti specialmente al primo piano e i negozi sono quasi tutti adibiti ad uffici o showroom di aziende di vari settori merceologici, tranne alcuni più in vista dalla via Nazionale. Che a "Corte Smeralda" c'è sempre meno attività, è dimostrato anche dalla disponibilità di parcheggio che non vi era quando il centro

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

*Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco
comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.*

funzionava, e dal mercato immobiliare che è praticamente fermo non essendoci richiesta.

Il complesso ha in sé delle criticità che non lo rendono concorrenziale con i grandi negozi che si trovano nelle vicinanze, indipendenti e con affaccio diretto su strada. Infatti la posizione arretrata del corpo centrale dal fronte stradale, dovuta dalla presenza della sua stessa area di parcheggio e dalle due lunghe ali dell'edificio, disposte oltretutto perpendicolarmente alla strada, gli toglie quella visibilità di fondamentale importanza su un'arteria di grande scorrimento, penalizzando soprattutto i locali al primo piano, come per il D/8 oggetto di stima, già pregiudicati dai loro ingressi arretrati rispetto il filo della facciata, che non riescono a quella distanza ed in quella posizione ad attirare l'attenzione come dovrebbero, risultando nascosti. Inoltre il complesso, essendo ormai obsoleto, non è paragonabile alle nuove strutture all'avanguardia, efficienti con impianti di ultima generazione che consentono un considerevole risparmio energetico.

I.2 Caratteristiche intrinseche. Descrizione dell'immobile.

L'intero fabbricato, dalla forma ad "U", dalle dimensioni di circa 2 x (87,00 m x 28,25 m) e 33,20 m x 28,50 m, occupa una superficie di sedime di circa 5.862,00 m². Si sviluppa su tre piani, 2 piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra è composto da locali adibiti ad attività commerciali al minuto, all'ingrosso, relativi depositi e servizi; il primo piano da locali adibiti ad attività commerciali al minuto e ad attività tecnico-amministrativa con servizi; il piano interrato da locali adibiti a depositi di attività commerciali al minuto, box auto, posti auto e cabina Enel, il tutto in vani utili 47. Ha una struttura portante in cemento armato, ed è rivestito da elementi costruttivi prevalentemente prefabbricati in cemento, metallo e vetro, di colore verde, bianco e blu. La copertura piana ha un lastrico solare rivestito con guaina impermeabilizzante e lastre in lavato, disposte giusto lungo il percorso pedonale che ne permette di raggiungere gli impianti tecnologici. La pavimentazione al piano terra, ha una scacchiera bicolore di maioliche bianche e grigio scuro di forte impatto visivo, delimitata dalla zona in ghiaino lavato che circonda il fabbricato fungendo da marciapiede e che perimetra le parti in erba della corte.

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.

La facciata principale "ad ali" dell'edificio, che si affaccia ad ovest sulla corte e su via Nazionale (Sp4), è formata dall'intersezione ad angolo retto di due corpi con prospetti prospicienti l'area veicolare e di parcheggio su cui insiste il manufatto. Le due facciate di testata, anch'esse rivolte verso via Nazionale, sono sormontate da due tetti a falde con base decagonale molto spioventi in lamiera verde, che ne creano motivo di attrazione. Costruito in tempi in cui all'espressione del manufatto in lamiera si associava in automatico l'idea di una copertura di stampo industriale, indicata per lo più per magazzini e grandi attività commerciali.

L'unità immobiliare D/8 ha destinazione d'uso di attività commerciale al minuto e attività tecnica amministrativa per attività commerciale per la quale è destinata una superficie utile netta calpestabile di circa **12,96 mq** (6,75 m x 1,92 m). Disposta su un unico livello al primo piano, è formata da: un locale, un disimpegno con lavabo e un w.c., separati ognuno da una porta in legno tamburato rivestita di formica bianca. Raggiungibile in ascensore o con scale, è posizionata a sud, in angolo, proprio nell'intersezione tra il corpo centrale e l'ala sinistra dell'edificio, dove ha una visibilità in larghezza di 2,70 m e dove il suo ingresso principale, il cui vano di passaggio risulta di circa 1,00 m, si apre sul ballatoio che si affaccia all'interno della corte i cui parapetti in vetro ne permettono una più ampia veduta. Una seconda apertura, più grande, con una luce di 1,65 m di passaggio, si trova nella parete opposta all'ingresso ed è adiacente ad un'ampia finestratura dalla larghezza di circa 3,10 m. Entrambe prendono luce naturale da nord. Inoltre, a circa metà della sua profondità, il locale è illuminato da due lucernai, protetti da inferriate, ognuno con una superficie netta di circa 2,67 m². Nel locale w.c., cieco, un estrattore ne permette il ricambio d'aria. I serramenti esterni e le porte d'accesso sono in vetro e metallo. Nel locale e nei vani accessori si cammina su una pavimentazione in piastrelle bicolore, bianche e grigie da 40 x 40 cm. I tramezzi del disimpegno e del w.c. sono rivestiti da maioliche bianche 20 x 20 cm fino a 2,10 m d'altezza, interrotte da un ricorso in mattonelle azzurre da 10 x 10 cm a 1,80 da terra. Le pareti dell'immobile sono realizzate in blocchi di calcestruzzo con finitura classica in cemento, e in calcestruzzo faccia a vista. Anche il solaio superiore è formato da elementi strutturali prefabbricati in cemento armato in moduli da 1,20 m di larghezza, con impresso un disegno che aiuta ad eliminare le imperfezioni ed abbellire la superficie in modo semplice ed economico, per il quale è stato usato una

matrice dai rilievi poco accentuati, che riproduce il legno. Pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco.

Al **posto auto coperto** oggetto di stima, situato al piano interrato, vi si accede tramite una rampa carrabile ed un cancello automatizzato in ferro ad un'anta scorrevole, o a piedi tramite ascensore o scale. Si presenta con una pavimentazione in battuto di cemento ed è delimitato da linee verniciate sulla pavimentazione. Una scala antincendio occupa parte della sua superficie del lato corto, dov'è confinante con la parete esterna che su quel lato lo perimetra. In quello spazio, non più coperto dal solaio del piano sovrastante, il locale prende luce naturale tramite un'apertura protetta da una lastra in policarbonato semitrasparente e da un grigliato pedonale.

Dovrebbe essere in corso, a cura del condominio, la regolarizzazione della disposizione dei posti auto, tra cui il sub. 118, che a seguito dell'approvazione dei Vigili del Fuoco, non sarà più quella progettata ed accatastata come è ora, ma provvederà, con una pratica di allineamento comunale e catastale, alla riattribuzione dei posti auto ai singoli condomini proprietari.

Come già detto, l'oggetto di stima è costituito da:

- **un'unità immobiliare commerciale** avente una superficie utile netta calpestabile di circa **193,13 m²** (superficie commerciale di circa 212,66 m²) e un'altezza di circa 3,00 m. Composta da un ambiente unico di circa 188,09 m² (superficie commerciale di circa 206,31 m²) e da un disimpegno con lavabo e w.c. di circa 5,04 m² (superficie commerciale di circa 6,35 m²).
- **un posto auto coperto** di circa **14,95 m²** (superficie commerciale di circa 18,07 m²) e un'altezza di circa 3,00 m.

I.3 Stato di occupazione.

Alla data del sopralluogo le due proprietà risultavano occupate da terzi. Non è stato possibile recuperare il regolare contratto d'affitto, per cui non si conosce l'importo del canone di locazione mensile e neanche la scadenza contrattuale. Nel negozio si svolge un'attività di vendita di articoli erotici. Un'insegna con scritto: "Sexy Shop", indica l'ingresso.

I.4 Stato manutentivo.

Lo stato di conservazione esterno del centro commerciale, è mediamente buono. Non è stato possibile accedere alla copertura piana, per la quale non si esprime un giudizio.

Anche le due unità si presentano in uno stato manutentivo complessivamente buono. Le pareti, le pavimentazioni e le tinteggiature, risultano integre ed in buone condizioni, solo mancano due mattonelle sulla parete del locale w. c..

Nel medesimo stato di conservazione, anche il cancello automatizzato d'entrata in garage.

I.5 Dati catastali, titolarità, consistenze.

Gli immobili risultano accatastrati rispettivamente negli atti del N.C.E.U. del Comune di Udine al Catasto dei Fabbricati.

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI IDENTIFICATIVI						
Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Ditta catastale
31	437	84	1	D/8				Euro 2.272,41	Ufficio Provinciale di Udine
31	437	118	1	C/6	5	15 m ²	Totale 18 m ²	Euro 44,16	Ufficio Provinciale di Udine

Titolarità

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente identificativo e viene posto in vendita per i seguenti diritti di proprietà:

MC FALLAND S.R.L. con sede in Porto Sant'Elpidio (AP)



Codice Fiscale: 01226420444 per la quota di 1/1.

La superficie commerciale, calcolata sulla base della planimetria catastale dell'immobile e sulle misurazioni effettuate sul posto, determinata omogeneizzando con i coefficienti di ragguglio le superfici accessorie a quella principale, è pari a:

Tipologia ambiente	Superficie lorda in m ²	Coefficiente di ragguglio in m ²	Superficie commerciale raggugliata in m ²
Vano principale Sub. 84	206,31	1,00	206,31
Vani accessori a servizio diretto (anti-w.c. e w.c.)	6,35	1.00	6,35
		Totale m²	212,66

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per l'analisi di stima ci si riferisce ad una consistenza raggugliata secondo questi coefficienti, che si arrotonda, in c.t., a **213,00 m²**

I.6 Dati e descrizione urbanistica.

Dalla **tavola di Nuovo PRGC aggiornato alla Variante n.15** adottata con delibera di C.C. n.25 del 16.05.2019; approvata con delibera di C.C. n. 36 del 25.07.2019; B.U.R. n. 33 del 14.08.2019, si evince che le particelle catastali censite al foglio 31 mappali 437 del C. C. di Tavagnacco ricadono in **zona "H3", parzialmente ricadente in "fascia di rispetto stradale" e in piccola parte in zona "viabilità-rete viaria"**.

Il mappale succitato ricade in **Area tutelata per legge, ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., soggetta ad**



Autorizzazione Paesaggistica, identificata quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto del corso d'acqua tutelato – ex L. 431/85 – Rio Tresemane, corso d'acqua pubblico iscritto nell'elenco al n. 680.

Il mappale succitato ricade all'interno della **fascia in verde P1 (pericolosità idraulica bassa)** alle disposizioni del **"Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Merano e Grado, ivi compresa la laguna medesima, del bacino idrografico del torrente Slizza e del Levante"** (Pair), approvato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 16/2002 con DPRReg. N. 28 del 01/02/2017, ed entrato in vigore con la sua pubblicazione sul Supplemento Ordinario n. 7 allegato al BUR n. 6 del 08/02/2017.

Le norme di attuazione del Piano territoriale di settore, hanno carattere vincolante per Amministrazioni, enti pubblici e soggetti privati. Il territorio del Comune di Tavagnacco è interessato dal succitato Piano nelle zone presso il torrente Cormor e il rio Tresemane, in corrispondenza delle quali sono state individuate e perimetrate.

La verifica del PRGC vigente alla luce dei contenuti del suddetto Piano ha riscontrato che per l'adeguamento sussiste la sola necessità di recepire sovraordinate previsioni e prescrizioni.

Nelle zone a pericolosità idraulica bassa P1, oltre a quanto disposto all'art.8 del PAIR per quanto pertinente, sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e alla valutazione del rischio ad esso associato. Si prevede: 1) il divieto di realizzare nuovi vani interrati o seminterrati; per gli interventi sugli edifici esistenti sono vietate destinazioni d'uso che comportino la permanenza di persone in tali vani; 2) l'innalzamento del piano di calpestio dei nuovi edifici ad una quota di almeno 50 cm sopra il piano di campagna; l'eventuale adozione di precauzioni inferiori dovrà essere opportunamente giustificata. Per gli ampliamenti di edifici esistenti dovrà essere dimostrato il raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza; 3) l'adozione di misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni, al fine di evitare erosione e scalzamento (ad es. opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione di fondazioni superficiali, opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione, etc.) 4) l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alla presenza dell'acqua e ad eventuali pressioni idrodinamiche: - utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili con l'acqua; - realizzazione delle reti tecnologiche (acquedotti, fognature, ecc.) a perfetta tenuta stagna e dotati di dispositivi anti-rigurgito; eventuali impianti di depurazione realizzati o adeguati

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.

Dott. Arch. Manuela Gargari

*Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
- n.9019 di iscrizione all'Albo -*

in modo da conservare la loro funzionalità anche in caso di piena; - installazione di sistemi di pompaggio 5) per gli interventi sugli edifici esistenti, l'adozione di accorgimenti tecnico-costruttivi mirati comune di TAVAGNACCO variante di reiterazione dei vincoli Adeguamento del PRGC al PAIR 5 alla riduzione del rischio idraulico e alla protezione da potenziali allagamenti, da valutare caso per caso (ad es. costruire barriere quali rilevati in terra o muri di contenimento; impermeabilizzare il perimetro esterno dell'edificio; rendere a tenuta stagna le aperture presenti al di sotto della quota piano campagna + 50 cm; impermeabilizzare i manufatti fino ad una quota congruente superiore a tale battente idrico di piena duecentennale mediante il soprizzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura; posizionare in sicurezza circuiti elettrici e caldaie; installare sistemi di pompaggio, dotarsi di opportuni sistemi di allarme e di chiusura automatica in caso di presenza d'acqua, etc.); 6) la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione delle acque; 7) il controllo della rete di drenaggio esterna e l'organizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque; 8) per le infrastrutture viarie vanno evitate, se possibile, realizzazioni in rilevato che possano ostacolare il deflusso delle acque Il rispetto di vincoli e accorgimenti o l'eventuale adozione di precauzioni inferiori, nei casi consentiti, dovranno essere opportunamente descritti e giustificati con specifica valutazione rapportata all'altimetria dei luoghi e alla predisposizione all'allagamento attraverso la redazione di adeguata indagine morfologico-topografica con correlato studio di compatibilità idrologica ed idraulica (a titolo generale, dovrà essere dimostrata l'assenza o l'eliminazione di condizioni di pericolo per persone e beni; il non aggravamento del livello di pericolosità nelle aree adiacenti; la non alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il mancato ostacolo al deflusso delle acque).

I.7 Le Prescrizioni urbanistiche.

Le N.T.A. del P.R.G.C. – aggiornate alla Variante 15 - agosto 2019 - del Comune di Tavagnacco (Provincia di Udine), indicano per quel comprensorio, al Capo 3 "Sistema delle centralità", art. 39 - **zona H3 (degli insediamenti commerciali singoli esistenti)**.

A - DEFINIZIONE Le zone H3 sono caratterizzate dalla presenza di edifici ed aree di pertinenza di insediamenti commerciali esistenti.

B - OBIETTIVI DI PROGETTO Oltre al consolidamento ed allo sviluppo delle attività commerciali il Piano permette la trasformabilità secondo le destinazioni d'uso ammesse.

C - DESTINAZIONI D'USO Nella zona H3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: -commercio al dettaglio -commercio all'ingrosso -attività artigianali di servizio -direzionale (servizi finanziari, gestionali, assicurativi, immobiliari, società di consulenza, sportelli bancari, servizi informatici, telematici e di robotica, uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni ricreative e sportive e attività terziarie in

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.

Dott. Arch. Manuela Gargari

*Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
- n.9019 di iscrizione all'Albo -*

genere, ecc.) -trasporto di persone e merci -alberghiero e ricettivo-complementare (pubblici esercizi, imprese turistiche non ricettive, ecc.) -superfici di vendita, uffici e depositi -alloggio per i titolari o addetti alla sorveglianza (limitatamente al commercio all'ingrosso)

D - STRUMENTI DI ATTUAZIONE Intervento diretto. Qualora in questa zona si volessero ammettere attività commerciali di superficie coperta destinate alla grande distribuzione o a centri commerciali al dettaglio, la sua attuazione è subordinata alle preventive procedure ed alla verifica dei criteri localizzativi di cui alla vigente normativa regionale.

E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Nelle zone H3 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri: Q max 50% della SF H (escluso volumi tecnici), esistente o max 10,00 m Nel caso di realizzazione del "tetto giardino" non determina aumento di Superficie utile (SN) e altezza, la costruzione di: 1) manufatti strettamente necessari per l'accesso al tetto a giardino; 2) locali ad un piano connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sali riunione e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura: tali locali dovranno rispondere a caratteristiche di elevata qualità formale, la restante parte della copertura dovrà essere a giardino. Si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile, accessibile, realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007. comune di TAVAGNACCO aggiornato alla variante 13 al PRGC norme tecniche di attuazione 83 DS, esistente, indicato graficamente o min 10,00 m (il piano totalmente interrato può derogare dalla distanza dalla strada fissata dalle norme di attuazione, previo nullaosta dell'Ente proprietario della viabilità stessa) DCP, esistente o min 5,00 m verde alberato min 10% della SF De min 10,00 m⁷⁹ E' ammessa la realizzazione di tettoie aperte su tre lati a copertura dei parcheggi in deroga al rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze fino a un massimo del 50% delle aree previste per tale funzione. Aree per parcheggi: commercio al dettaglio - per esercizi minori a 400 mq di superficie di vendita (SV): 100% della SV - per esercizi singoli compresi tra 400 mq e 1.500 mq di superficie di vendita (SV) 150% della SV - per esercizi singoli compresi con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 1.500 200% della SV SPK stanziali min. 1 posto auto ogni 2 addetti Per gli esercizi di vendita al dettaglio dei generi "non alimentari a basso impatto", così come definiti dalla legislazione regionale vigente, le quote minime di standard afferenti i parcheggi sono ridotte del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita, in caso di mutamento di settore merceologico; rimangono inalterate le quote di parcheggio stanziale afferenti al numero degli addetti. 80 Commercio all'ingrosso e depositi 1 SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti 2 SPK di relazione min 40% della SN artigianato di servizio e trasporto di persone e merci : 1 SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti 2 SPK di relazione min 80% della SN direzionale: 1 SPK stanziali min 1 posto macchina ogni 2 addetti 2 SPK di relazione min 80% della SN 79 Testo aggiunto con Variante n. 4 al P.R.G.C. 80 Testo aggiunto con Variante n. 4 al P.R.G.C.12 comune di TAVAGNACCO aggiornato alla variante 13 al PRGC norme tecniche di attuazione 84 attività ricettive : 1 SPK stanziali min 1 mq / 10 mc 2 SPK di relazione min 1 posto macchina ogni camera attività di ristorazione, ecc : 1 SPK stanziali min 1 mq / 10 mc 2 SPK di relazione min 100 % della SN Nella verifica della superficie a parcheggio, dovrà essere garantito che almeno il 50% delle aree derivanti dall'applicazione dello standard venga destinato ad effettivo stallo, escludendo le sedi viarie. E' ammessa la realizzazione di

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.



Dott. Arch. Manuela Gargari

*Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
- n.9019 di iscrizione all'Albo -*

max 1 alloggio, per unità immobiliare, per il titolare o addetti alla sorveglianza con una superficie netta max di mq 120, limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso e trasporto di persone e merci. Per gli accessi ai lotti edificati e da edificare affacciati sulle strade statali, provinciali e comunali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'adeguamento degli accessi e l'uso coordinato delle aree di pertinenza di ciascuna azienda, comprese nei limiti di rispetto, al fine di ridurre il numero e la pericolosità degli innesti. Potrà chiedere altresì, ove possibile, la creazione di nuovi accessi su strade di progetto. E' ammessa la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati. 81 La superficie del piano interrato potrà superare al massimo del 30% la superficie coperta sovrastante. Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a metri quadrati 400 tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale. Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse. Le aree destinate alla sosta dei mezzi pesanti e alla movimentazione delle merci (nel caso di prolungata sosta del mezzo), interna ai lotti edificatori, andranno pavimentate e dovranno essere adottati opportuni trattamenti delle acque di prima pioggia nel caso di attività che generano rilevanti flussi di mezzi pesanti. Negli interventi prospicienti la Ex. S.S. n.13 e interessanti l'assetto funzionale delle aree destinate a viabilità di distribuzione e parcheggio si dovrà prevedere una contestuale razionalizzazione degli accessi carrai, anche per quanto attiene alla loro ubicazione. Gli 81 Viene stralciato il seguente testo "da destinare ad attività di deposito, parcheggio, con esclusione di attività produttive o commerciali" con Variante n. 1 al P.R.G.C.13 comune di TAVAGNACCO aggiornato alla variante 13 al PRGC norme tecniche di attuazione 85 accessi carrai saranno opportunamente arretrati dal confine stradale al fine di agevolare la manovra dei veicoli pesanti, nel rispetto del Codice della Strada, e comunque in assenza di sovrastrutture. Per gli interventi interessanti le aree riferite allo standard "Verde alberato" il progetto dovrà contenere la specifica degli impianti vegetali previsti con l'indicazione e localizzazione delle essenze arboree da piantumare. In particolare dovrà essere realizzata una quinta di siepi e alberi lungo il confine con il "Fosso Tresemane". Nelle aree scoperte delle zone H3 sui fronti prospicienti la strada Provinciale Tresemane, sono ammessi interventi di riqualificazione che comprendano strutture coperte o spazi di collegamento secondo un progetto unitario (ad esempio tettoie con impianti fotovoltaici o passaggi pedonali coperti che coinvolgano più proprietà o attività). In assenza del Piano di settore del commercio il massimo quantitativo ammissibile è limitato a 1.500 mq di superficie di vendita coinvolte nell'intervento. Tale intervento si attua in deroga al solo Q (rapporto di copertura). E' fatto comunque obbligo di permettere i collegamenti pedonali e ciclabili con i lotti contermini prospicienti la strada.

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.



I.8 Documentazione. Caratteristiche giuridiche.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in conformità dei sottostanti atti ai quali risulta conforme:

Concessione Edilizia n. 7, registrata il 07/11/1990 e rilasciata dal Comune di Tavagnacco (UD) in data **23/01/1991**, con protocollo generale n. 15097/90, presentata dall'impresa edile "Monaco S.p.A." con sede in Fagagna (UD) per l'esecuzione dei lavori di Costruzione complesso commerciale all'ingrosso ed al minuto denominato "Centro D'Oriente", sull'area distinta al catasto al foglio 31 particella n. 122 (ora particella 437), sull'area di pertinenza di 16.342 m² sita in Cavalicco - via Nazionale. Rilasciata visto il **parere favorevole dell'USL n.7 "Udinese"** in data **19/12/1990** protocollo n. 9486/E. e la dichiarazione di conformità di progetto alle disposizioni della L. 09/01/1989 n. 13, del progettista dei lavori l'arch. Antonio Longo di Udine.

E successive varianti:

Concessione Edilizia n. 91, registrata il 02/08/1991 e rilasciata dal Comune di Tavagnacco (UD) in data **17/10/1991**, con protocollo generale n. 10475, presentata dall'impresa edile "Monaco S.p.A." con sede in Fagagna (UD) per l'esecuzione dei lavori di Variante alla concessione edilizia n. 7 del 23/01/1991: esecuzione scantinato anche nell'ala sud dell'edificio, progettista dei lavori l'arch. Antonio Longo di Udine;

e

Concessione Edilizia n. 73, registrata il 24/07/1992 e rilasciata dal Comune di Tavagnacco (UD) in data **30/10/1992**, con protocollo generale n. 10557, presentata dall'impresa edile "Monaco S.p.A." con sede in Fagagna (UD) per l'esecuzione dei lavori di Variante alle concessioni edilizie n. 7 del 23/01/1991 e n. 91 del 17/10/1991: redistribuzione funzionale interna e modifica delle finiture esterne; progettisti dei lavori: l'arch. Antonio Longo di Udine e l'arch. Paolo Zuliani di Camporotondo (UD).

In data 19/11/1992 è stata redatta dall'arch. Enrico Gatti la perizia giurata ai sensi dell'art. 11 del regolamento di attuazione della Legge 09/01/1989 n. 13; Decreto 14/06/1989 n. 236.



I lavori di costruzione del fabbricato sono stati iniziati in data 20/02/1991 ed ultimati in data 23/11/1992 ed è stato dichiarato **agibile** con provvedimento dello stesso Comune di data **21 dicembre 1992**.

Autorizzazione Edilizia n. 4607 di protocollo per il mutamento della destinazione d'uso, registrata il 15/07/1992 e rilasciata dal Comune di Tavagnacco (UD) in data **19/04/1994**, presentata dall'impresa edile "Monaco S.p.A." con sede in Fagagna (UD) per eseguire lavori relativi al Mutamento d'uso da attività tecnica amministrativa per il commercio al dettaglio ad attività commerciale al minuto delle unità contraddistinte con la sigla U15/A - U15/B - **U15/C** - U15/E - C/18 - U15/L – del primo piano (di cui fa parte anche l'unità in oggetto) e D/10 del piano terra per una superficie complessiva di mq. 915,68, in conformità al progetto allegato facente parte dell'atto. Progettista dei lavori l'arch. Enrico Gatti di Udine;

Le planimetrie catastali del fabbricato in questione sono state **depositate all'U.T.E.** di Udine in data **18/11/1992** al n. 2743/92 di protocollo.

Non sono state reperite informazioni in ordine alla prestazione energetica dell'immobile Sub. 84, come previsto dall'art. 6, comma 3, del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, Se il locale non ne fosse già dotato il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato A.P.E., trattandosi di un'unità immobiliare con destinazione a negozio/bottega in cui è prevista la permanenza di occupanti.

Per quanto riguarda gli immobili:

a. In riferimento alla Conformità edilizia ed urbanistica:

Non è stata rilevata nessuna criticità.

b. In riferimento al Catasto:

Non è stata rilevata nessuna criticità.

c. In riferimento alla Regolarità degli impianti, alla loro conformità alle norme tecniche sulla sicurezza:



Dott. Arch. Manuela Gargari

*Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
- n.9019 di iscrizione all'Albo -*

Degli impianti elencati all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, installati nelle unità immobiliari in oggetto, non sono state reperite alla data attuale le relative certificazioni. Avendo effettuato solamente controlli di tipo visivo, non si esprime un giudizio di merito e si rimanda a più approfondite verifiche sul funzionamento e sulla conformità degli stessi, richiamate dal medesimo decreto.

d. In riferimento alle Formalità pregiudizievoli:

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, per entrambi gli immobili ubicati nel Comune di Tavagnacco (UD) al Catasto Fabbricati, Foglio: 31 – Particella: 437 – Subalterno 84 e Subalterno 118, la sottoscritta fa presente che alla data 07/03/2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 03/12/2014.

Registro Particolare 19098 Registro Generale 25152

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO

Repertorio 36617/14353 del 24/11/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 12/06/2018.

Registro Particolare 1955 Registro Generale 14255

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 1111/818 del 11/06/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 16/09/2019.

Registro Particolare 17631 Registro Generale 24344

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 4/2019 del 09/09/2019

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

*Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco
comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.*



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3225 del 27/10/2021 (CANCELLAZIONE)

e. In riferimento agli **Oneri condominiali**

Dalle informazioni ricevute il 29/06/2022 dall'Amministratore del Condominio, risulta per le due unità immobiliari:

una morosità pari ad € 3.761,00 per le spese condominiali, scadute ed insolute alla data del 29/06/2022;

che non sono stati deliberati lavori straordinari e non ci sono cause in corso del condominio;

che l'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa €1.200,00;

che nella compravendita è compresa, la proprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, ivi inclusa la quota delle parti e dei servizi comuni condominiali compreso l'alloggio (A/2) e pertinenziale autorimessa (C/6) del custode;

che i millesimi delle quote delle parti dei servizi comuni e condominiali attribuite alle unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano: per l'unità Sub. 84 millesimi 14,81 e per l'unità Sub. 118 millesimi 1,01.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

II.1 Scopo della stima.

Come indicato nella premessa, lo scopo della presente perizia è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, al fine di una possibile alienazione mediante asta da parte dell'autorità giudiziaria. Il valore commerciale all'attualità del bene viene inteso come il

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.



miglior prezzo al quale la vendita può ragionevolmente ritenersi incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo di denaro.

II.2 Scelta del criterio di stima adottato: metodo comparativo.

La determinazione del valore di stima dell'immobile è stata definita direttamente facendo ricorso al metodo comparativo, che giunge al valore del bene pignorato, applicando alla consistenza vendibile del cespite, i correnti prezzi unitari praticati sul mercato immobiliare, della località in cui si trova il bene e riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Un percorso estimativo più corretto impone inoltre, ad un immobile oggetto di stima, l'esigenza dell'applicazione dei coefficienti correttivi, rispetto ai termini di confronto dell'unità immobiliare.

I coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il loro compito, allineare tale valore medio iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima; essi andranno a perfezionare il valore iniziale, influenzandolo negativamente o positivamente.

In questo caso, per entrambe le unità, si dovrà tener conto del deprezzamento dovuto all'occupazione dell'immobile.

In riferimento a quanto fornito dai valori della banca dati del Catasto, si possono osservare i valori della zona in esame indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le unità immobiliari, zona suburbana E1, microzona catastale n. 1 del Comune di Tavagnacco, località Adegliacco – Cavalicco, che nel secondo semestre del 2021, per la tipologia negozio e stato di conservazione normale, riporta un intervallo minimo/massimo per unità di superficie lorda in euro di 1.000,00/1.400,00 al m², mentre per i posti auto coperti e uno stato di conservazione normale, riporta un intervallo minimo/massimo per unità di superficie lorda in euro di 310,00/410,00 al m²; valori stimati alti e fuori mercato da tutte le agenzie di zona, per il complesso commerciale "Corte Smeralda".

In riferimento e ai valori indicati dal Borsino Immobiliare che riporta in quella zona periferica artigianale, per un negozio di 213 m² di superficie lorda, con vetrine non in posizione fronte strada e con visibilità inferiore alla media di zona, un valore medio di € 53.360,00, e per un posto auto coperto di 18 m² di superficie lorda, nel piano interrato, con accesso normale e con difficoltà di parcheggio nella media di zona, un valore medio di € 4.640,00.

In riferimento alle indagini di mercato su immobili simili a quelli presi in esame, con uno stato di conservazione normale, sentite le agenzie immobiliari della zona e tenuti inoltre in considerazione: l'orientamento e quindi il soleggiamento, la posizione, la grandezza delle vetrine, la visibilità, lo stato di manutenzione e la prestazione energetica, si ritiene che per il locale commerciale in oggetto pare potersi indicare come valore congruo il prezzo di mercato pari a € 147.000,00. Mentre per quanto riguarda il posto auto coperto in oggetto, pare potersi indicare come valore congruo il prezzo di mercato pari a € 4.500,00.

PARTE III – CONCLUSIONI

La sottoscritta, sulla base dei dati, delle considerazioni fin qui riportate e sui conteggi eseguiti, è giunta a determinare, che il più probabile valore di mercato, di cui le è stata commissionata la stima, con riferimento alla data corrente, sia pari a:

€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00) **per l'unità immobiliare in oggetto D/8, Sub. 84.**

e

€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) **per l'unità immobiliare in oggetto C/6, SUB 118.**

Ritiene in questo modo di essere pervenuta al valore più vicino a quello reale di mercato.



Dott. Arch. Manuela Gargari

*Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
- n.9019 di iscrizione all'Albo -*

Tanto doveva la sottoscritta ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Il Perito

Dott. Arch. Manuela Gargari



Alla presente si allegano:

1. Inquadramento catastale -estratto di mappa-;
2. Inquadramento toponomastico e ortofoto;
3. Inquadramento urbanistico;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Ispezioni telematiche ipotecarie;
7. Planimetrie di rilievo;
8. Documentazione fotografica.

Ulteriori fotografie potranno essere richieste via pec (si rinvia a quanto precisato in calce alla *cover page* della presente CTU).

FALLIMENTO N. 681/2021 di "MC FALLAND S.R.L."

*Perizia di stima riguardante due unità immobiliari ubicate nel Comune di Tavagnacco - Udine - site in Cavalicco
comprese nel complesso commerciale "Corte Smeralda" via Nazionale 43/6.*