

TRIBUNALE DI UDINE
- Sezione Civile -
CANCELLERIA FALLIMENTI

Fall. n. 32/2019

"M.C.PLUS Impianti Snc di Vittori Massimiliano & Caiola Crocifisso."

con sede in Comune di Manzano (UD)

Via del Cristo, 70

C.F. // P.IVA 01042280311

Giudice Delegato: dott. GIANMARCO CALIENNO
Curatore del fallimento: dott. CARLO DE ANNA
C.T.U.: geom. ALEX - ALDO BUOSI

OGGETTO:

Relazione tecnica estimativa di beni immobili - fabbricato industriale, distinti al catasto fabbricati: Foglio: 19 - Particella: 541 - Sub.ni 1 - 4 - 6 e B.C.N.C. Sub. 7.

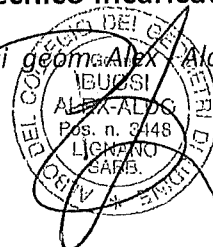
Ditta: M.C. Plus Impianti Snc.



03 Agosto 2024

Il Tecnico Incaricato

Buosi geom. Alex - Aldo



Lignano Sabbiadoro (UD), 03/08/2024.

Spett.Le
Tribunale Civile di Udine
 c/o Sez. Fallimentare c/o dott. Carlo De Anna
 rif. **M.C. Plus Impianti Snc**
 Largo Ospedale vecchio, 1
 33100 Udine

OGGETTO: *Revisione con Aggiornamento* - Relazione peritale di stima per immobili di proprietà "M.C. Plus Impianti Snc di Vittori Massimiliano & Caiola Crocifisso".

-Premessa:

Lo scrivente geom. Alex-Aldo Buosi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Udine con posizione nr. 3448 e Studio Tecnico professionale in Via Millefiori, 15 – 33054 Lignano Sabbiadoro (UD), è stato nominato perito estimatore in data 26/07/2019 dal dott. Carlo De Anna nella sua qualità di Curatore Fallimentare per il procedimento nr. 32/2019 del Tribunale di Udine relativo alla ditta: "M.C. Plus Impianti Snc" e autorizzato alla revisione/aggiornamento della perizia di stima in data 12/04/2024 a seguito dell'Atto ricognitivo e di cessione a titolo transattivo di diritti immobiliari di data 22/11/2023 a rogito notaio Riccardo Petrosso.

L'incarico è stato attribuito per redigere la relazione tecnica di stima per l'intera quota dei beni da sottoporsi a vendita forzata, per accertare il più probabile valore rispetto alle attuali condizioni di mercato.

Si espone nella presente relazione tecnica di stima la consistenza degli immobili, ricavata attraverso sopralluoghi con rilievi e misurazioni, raccolta di immagini fotografiche e ulteriore nuova verifica presso i competenti uffici pubblici (*ultimo in Comune di Manzano Ufficio Tecnico - Edilizia Privata in data 04/07/2024*).

- Procedimento e metodo di Stima adottato:

Per la determinazione del valore dei beni, verranno prese in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili. Nel primo caso la valutazione considererà: l'ubicazione, la zona urbanistica, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, le condizioni del mercato immobiliare, etc.; mentre nel secondo caso lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, l'impiantistica, rispetto delle norme igienico sanitarie e sui luoghi di lavoro, le finiture, etc.

Nei casi di seguito analizzati il procedimento estimativo che verrà adottato sarà quello del "metodo del confronto di mercato" che consiste nel comparare gli immobili oggetto di stima con altri simili, trattati sul mercato locale e di prezzo conosciuto.

Il principio su cui si basa il procedimento consiste nella rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. La valutazione terrà conto di eventuali aggiustamenti e/o correttivi oltre che delle condizioni attuali di mercato pressochè invariato per la situazione economica in atto a livello Nazionale.

- Operazioni preliminari:

Lo scrivente, dopo aver ricavato la documentazione necessaria, ha proceduto ad una disamina con ulteriori Visure Catastali ed "Accesso agli Atti" in data 24/04/2024 presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Manzano (UD), da cui sono emersi documenti e autorizzazioni non precedentemente trasmessi con la richiesta d'Accesso Atti, geom. Buosi, anno 2019.

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Cell +39 338-4537330
 P. Iva. 02554900304

Studio Tecnico:
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Tel./Fax. +39 0431-73483
 e-mail. alex.buosi@libero.it

- Progettazione – Direzione Lavori
 - Pratiche Tecniche e Catastali – Rilievi
 - Consulenze Tecniche – Perizie – Stime
 - Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
 - Amministrazioni Immobiliari – Certificazioni Energetiche

- Dati catastali, ubicazione e confini:

01) - Bene immobile industriale:

- Dati Catastali - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine; immobile intestato a "M.C. Plus Impianti Snc di Vittori Massimiliano e Caiola Crocifisso".
Catasto fabbricati del Comune di Manzano (UD).
Foglio: "19" - Particella: "541" - Sub. "1" - Categoria immobiliare: D/7 (fabbricato industriale);
con Rendita di €uro 11.403,37.

02) - Bene immobile autorimessa:

- Dati Catastali - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine; immobile intestato a "M.C. Plus Impianti Snc di Vittori Massimiliano e Caiola Crocifisso".
Catasto fabbricati del Comune di Manzano (UD).
Foglio: "19" - Particella: "541" - Sub. "4" - Categoria immobiliare: C/6 (posti auto coperti); con
Rendita di €uro 55,42.

03) - Bene immobile autorimessa:

- Dati Catastali - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine; immobile intestato a "M.C. Plus Impianti Snc di Vittori Massimiliano e Caiola Crocifisso".
Catasto fabbricati del Comune di Manzano (UD).
Foglio: "19" - Particella: "541" - Sub. "6" - Categoria immobiliare: C/6 (posti auto scoperti); con
Rendita di €uro 90,48.

04) - Bene Comune NON Censibile:

- Dati Catastali - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Udine; "Bene Comune NON Censibile".
Catasto fabbricati del Comune di Manzano (UD).
Foglio: "19" - Particella: "541" - Sub. "7" - Categoria immobiliare: B.C.N.C. (comune a tutti i sablterni).

- Il fabbricato di cui trattasi è situato nel territorio del Comune di Manzano (UD), in Via del Cristo nr. 70, ben collegato con la viabilità pubblica percorrendo una strada che si presenta in buone condizioni, con un tempo di percorrenza di c.a. 15 minuti dal più vicino casello autostradale quello di Udine Sud.

L'edificio è ubicato in area industriale identificata nel PRGC Zona D1.E - Industriale, esistente o in corso.

- La particella 541 su cui si eleva il fabbricato confina a Ovest con il mappale 178, a Nord con la particella 503, a Est con le particelle 556 e 182 e a Sud con la particella 953 e la pubblica Via del Cristo.

- Il sito risulta urbanizzato, con allacciamento acquedotto (per tramite utenza di terzi *sig.ri Sartori e Colombo*), energia elettrica, (apertura del portone carraio di accesso in comune con altra proprietà *sig.ri Sartori e Colombo*), gas, telefono, mentre non risulta ancora presente e allacciata la linea pubblica di fognatura e idrica d'utenza.

-Sommarie caratteristiche esterne:

- Il fabbricato è stato realizzato su un lotto di superficie pari a ca. mq. **9.400,00**
- La superficie complessiva dell'intero edificato (superficie coperta), consta in ca. **mq. 5.470,00** (compresi locali verniciatura, autorimesse e locali ufficio, tettoie).
- Superficie esterna di pertinenza ca. mq. **2.799,49**
- B.C.N.C. ca. mq. **638,21**
(Rilevati cartograficamente - v. *estratto di mappa allegato "A"*).

L'edificio industriale oggetto di stima si sviluppa sui seguenti livelli: piano terra e sopraelevato.

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell +39 338-4537330
P Iva 02554903304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

Il fabbricato è inserito in un contesto industriale e quindi circondato da altre strutture private simili. Tutta l'area del fabbricato è opportunamente delimitata da muro di cinta. Sul fronte Sud con affaccio su Via del Cristo, è presente ampio cancello d'ingresso che permette anche a mezzi pesanti un agevole accesso con spazi di manovra.

Ai lati dell'ingresso carrabile sono presenti area sosta veicoli sia ad Ovest che a Nord; mentre sul lato Est è ubicata abitazione privata con posti auto e ufficio appartenenti ad altra proprietà (*Sartori - Colombo*).

La struttura realizzata nell'anno 1965/69, appare esteticamente in sufficienti condizioni conservative e manutentive, caratterizzata da elementi architettonici semplici e lineari per uso industriale.

L'intero fabbricato è realizzato da strutture miste in calcestruzzo precompresso con pilastri e murature di tamponamento interne e in acciaio con pilastri, travature e orditura del tetto.

- I paramenti murari verticali privi di coibentazione, presentano ampie vetrate a telai metallici e vetri singoli senza alcun requisito per il contenimento e risparmio energetico. Le superfici vetrate molto ampie, garantiscono una buona illuminazione dei vani interni.

- La copertura a tetto è realizzata con pannelli ondulati in cemento-amianto per circa coperti mq. 5.000.=.

Da segnalare la necessità di regolarizzare a norma di Legge la copertura esistente, in parte danneggiata dall'evento meteorico del 24/07/2023 e potenzialmente dannosa e pericolosa per la salute umana, attraverso una delle due seguenti soluzioni:

***Soluzione "A")** - *bonifica e smaltimento delle lastre d'onduline in cemento-amianto con sostituzione della copertura;*

****Soluzione "B")** - *in alternativa, incapsulamento di sicurezza delle fibre d'amianto presenti nelle lastre d'onduline in cemento-amianto, attraverso spruzzatura di prodotto verniciante impregnante.*

Il costo di quest'ultimo intervento potrebbe risultare di circa €. 35.000,00.=, cifra di cui si terrà conto nella valutazione finale.

Maggiori approfondimenti e valutazioni potranno essere esperite solo con l'utilizzo di una piattaforma aerea autocarrata, che permetterà una più attenta presa visione dello stato di conservazione del rivestimento in cemento-amianto lesionato dalla grandine nell'anno 2023.

Si segnala anche, che all'interno del capannone principale su soppalco in cemento vi sono depositate ulteriori lastre in onduline di amianto/vetro cemento e materiali diversi da destinare in discarica (v. foto nr. 18).

Tutto il resto della copertura dell'intero edificio è rivestito internamente da tavole in laterizio.

-Sommarie caratteristiche interne:

Trattasi di edificio industriale suddiviso come segue: produzione, WC, spogliatoi, container uffici, stoccaggio, saldatura, sabbiatura, verniciatura, tettoia con posti auto coperti e posti auto scoperti. Pur considerando l'età di realizzo del fabbricato esso si presenta in via generale, in sufficienti condizioni sia in termini di consistenza dei paramenti interni che impiantistici; criticità della copertura.

- **Uffici** essi si sviluppano in un container adattato alle esigenze del caso ed ubicato all'interno del capannone. Risultano esteticamente in buone condizioni con pareti coibentate.

Presente impianto di climatizzazione estiva e invernale attraverso pompe di calore - inverter.

Per contro non tutti i locali rispettano le altezze minime previste dalle norme vigenti.

- **Area produttiva, depositi, spogliatoi e bagni** risultano in discreto stato di conservazione sia strutturale che impiantistico.

L'area produttiva interna si sviluppa per una superficie di mq.4.471,00 con altezze che variano dai mt. 4,50 ai mt. 6,40; tutto ciò permette la possibilità d'installazione di scaffalature di importante altezza per lo stoccaggio di materiali.

L'area produttiva è suddivisa internamente da vani differenti specificatamente attrezzati, sia per la produzione di carpenterie metalliche con reparti di montaggio, di saldature, di sabbiatura, di verniciatura, e di stoccaggio dei singoli elementi realizzati, che per l'adempimento alle norme igienico-sanitarie in ambito lavorativo quali servizi igienici, spogliatoi, etc...

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3-448)
Via Millefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell +39 338-4537330
P Iva 02554900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori,15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizia - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

Macchinari e Impianti:

* Nel capannone si trova (nr. 01) cabina di verniciatura ECO-Aire + Bruciatore con gruppi termici marca "SIMEL", di ca. 18 mt x 7 mt (v. foto nr. 10 - 11 - 12).

** Nell'ambito del capannone principale si trova (nr. 01) cabina di sabbiatura marca "LAMEF", di ca. 10 mt x 4 mt (v. foto nr. 09 - 13 - 14).

N.B.

La valutazione dei macchinari e impianti sopra descritti non sono compresi nella presente perizia.

L'intera struttura è priva di coibentazione interna, non risulta dotata di impianti di climatizzazione invernale e d'estiva. Presente piccola caldaia di marca Cosmogas Mydens da definirne l'uso. Gli impianti elettrici dotati di messa a terra, risulterebbero adeguati alle normative vigenti e in buono stato manutentivo; si renderà comunque necessaria una verifica manutentiva con il rilascio della dichiarazione di conformità / rispondenza.

Si segnala la necessaria sostituzione di parte della pavimentazione industriale, (rip. nel calcolo finale a decurtazione della stima), nella zona di movimentazione dei materiali, infatti i massetti strutturali hanno subito in una superficie pari a ca. mq. 500,00 importanti lesioni e cedimenti a causa del transito del carrello elevatore (*muletto*), adibito alla movimentazione delle merci. I bagni, essendo mancante il collegamento in fognatura, sono stati dotati di vasche imhoff atte a garantire lo smaltimento in fossa biologica. Da verificarne l'attuale idoneità ai sensi delle normative igienico-sanitarie vigenti.

-Stato di possesso dei beni:

Liberi.

-Patti e vincoli a carico dell'acquirente:

Dalla documentazione consegnata allo scrivente e dalle indagini esperite, si precisa quanto segue:

Con atto di compravendita 26.06.1984 notaio Bruno Cevaro rep. 42.220 trascritto in data 01 agosto 1984 ai n.ri 16892 / 14100, la famiglia Sartori diviene proprietaria dell'immobile civile, antistante l'immobile industriale oggetto di valutazione di stima. L'immobile acquistato è oggi identificato in Comune di Manzano, al N.C.E.U. Foglio 19, particella 543 sub.1, sub.2 e sub.3, e particelle 1047 / 1048 con i rispettivi sub.ni 1 - 2.

Con il medesimo sopra citato atto "*Le parti dichiarano che l'area scoperta antistante il laboratorio (indicata con il n. 541/1) e circostante il fabbricato compravenduto (indicato col n. 543) è di uso comune*" (v. *Planimetria allegata "C" con Area Riquadrata in Giallo*).

Il patto è stato trascritto, unitamente ai beni compravenduti, alla conservatoria dei registri immobiliari di Udine in data 01.08.1984 n. 16892 d'ordine e n. 14100 particolare. Pertanto, con questo atto viene costituito un diritto d'uso della famiglia Sartori sulla corte comune.

Con "Atto Ricognitivo - Cessione a Titolo Transattivo di Diritti Immobiliari" del 22/11/2023 notaio Riccardo Petrosso, repertorio n. 75161 - raccolta n. 21871 - Registrato a Udine in data 12/12/2023 al n. 22511 serie 1T, vengono ceduti e trasferiti a mero titolo transattivo dalla "M.C. Plus. Impianti SNC di Vittori Massimiliano & Caiola Crocifisso", unici proprietari delle unità immobiliari urbane, ai sig.ri Sartori e Colombo, la proprietà esclusiva delle autorimesse chiuse e di un posto auto coperto, censite al catasto dei fabbricati con la particella n. 541 e subalterni 2 e 3. Viene anche ceduta proprietà esclusiva dell'intera area parcheggio di relazione di mq. 54,00 per quattro posti auto frontali all'abitazione/ufficio privati dei medesimi sig.ri Sartori e Colombo, identificati catastalmente con il Fo. 19 - Particella 541 - Sub. 5 e costituito B.C.N.C. identificato con il Fo. 19 - particella 541 - Sub. 7 per quota millesimale di 500/1000.

Con il medesimo atto la società "M.C. Plus Impianti SNC", si riserva il diritto di proprietà esclusiva dell'area a parcheggio di relazione di mq. 73,00 costituita da n. 05 posti auto scoperti in adiacenza al fabbricato industriale fronte Sud identificati catastalmente con il Fo. 19 - Particella 541 - Sub. 6 e proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il Fo. 19 - particella 541 - Sub. 4 posti auto coperti (n. 03) lato Ovest ingresso (v. *Planimetria Generale "D"*).

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P.Iva 02554900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

❖ Pattuizioni particolari:

La società "M.C. Plus Impianti Snc di Vittori Massimiliano & Caiola Crocifisso" e i sig.ri Sartori - Colombo, sono edotti dei seguenti diritti costituiti a carico della particella catastale n. 541 Sub.7 del Fo. 19 e nello specifico (v. *Elaborato Planimetrico allegato "B"*):

- Ogni intervento sull'area scoperta di proprietà comune B.C.N.C. di cui Fo. 19 - particella 541 - Sub. 7, dovrà essere concordato, in assenza del quale lo stato di fatto non potrà essere modificato; inoltre ogni intervento di manutenzione ordinaria sull'area scoperta di proprietà comune una volta concordato, dovrà essere suddiviso e sostenuto in parti uguali (es. sfalcio e manutenzione piante, pulizia piazzale, apposizione segnaletica, etc.). Sempre nella medesima area, viene espressamente concordato il divieto della sosta di mezzi (come da segnaletica di divieto di sosta da apporre sugli stessi) davanti all'autorimessa e davanti ai posti d'auto coperti, come pure davanti ai (due) portoni del fabbricato industriale, come pure nell'area scoperta di proprietà comune esterna alla recinzione.
- Servitù di cavo interrato, costituita con atto autentificato nelle firme in data 17-30 ottobre e 17 novembre 1978 ai n.ri 16072-16320 e 16741 di rep. notaio Vito Erasmo Dimita di San Daniele del Friuli (UD), registrata a Udine il 23 novembre 1978 al n. 10419, ivi trascritta l'11 dicembre 1978 ai n.ri 22184 R.G. e 18893 R.P.;
- Tutti i patti e vincoli contenuti e/o richiamati nell'atto di vendita autentificato nelle firme il 26 giugno 1984 al n.42220 di repertorio notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli registrato a Udine il 13/07/1984 al numero 3022 ivi trascritto il 01/08/1984 ai numeri 16892 / 14110;
- Tutti i patti e vincoli contenuti e/o richiamati nell'atto di vendita del 07/12/1994 n.119229 / 25146 di repertorio notaio Paolo Alberto Amodio di Udine ivi trascritto il 21/12/1994 ai numeri 25921 / 18552;
- Sulla porzione a Sud dell'area scoperta di proprietà comune, onde consentire l'accesso dalla pubblica Via, è posizionato un cancello da considerarsi di proprietà comune nelle stesse proporzioni come sopra precisate con il medesimo atto di cessione, come pure l'area esterna alla recinzione esistente è area scoperta di proprietà comune;
- Rimangono invariati tutti i diritti di servitù già esistenti a carico dell'area scoperta di proprietà comune ed in particolare il diritto a favore della società "M.C. Plus Impianti Snc", ed a favore dei sig.ri Sartori - Colombo, in proporzione ai rispettivi diritti, di mantenere tutti gli impianti sotterranei esistenti e che si dipartono dalla pubblica Via del Cristo, attraverso la porzione di area scoperta di proprietà comune ed a favore del fabbricato di proprietà della predetta società e a favore del fabbricato di proprietà dei sig.ri Sartori - Colombo, ciascuno in proporzione ai rispettivi diritti, se del caso di installarne di nuovi, nonché il diritto di mantenere ed installare su detta area di proprietà comune i relativi contatori sia quelli esistenti sia quelli che in futuro dovessero rendersi necessari.
- A favore della M.C. PLUS Impianti Snc, Fo. 19 - mapp. 541 - Sub. 1 con a carico della particella 541 Sub. 7 B.C.N.C. e particella 953, è costituita servitù solo per impianto sotterraneo per eventuale futuro collegamento alla fognatura ed alla rete idrica pubblica e per la manutenzione degli stessi impianti, con esclusione di qualsiasi servitù di accesso e transito; ogni spesa inerente e conseguente gli interventi compresi il ripristino dello stato dei luoghi e ogni altro maggior onere che dovesse derivare ai proprietari del fondo servente sarà a carico dei proprietari del fondo dominante; inoltre l'allacciamento alla rete idrica riguardante il fabbricato industriale comporterà una nuova utenza e installazione di relativi contatori; gli interventi in parola dovranno essere concordati tra le parti (v. *Planimetria Generale "D"*).

Infine si specifica e ribadisce che con l'atto ricognitivo si è definito anche il Bene Comune NON Censibile, identificato catastalmente con il Fo. 19 - particella 541 - Sub. 7 di Via del Cristo n. 70 al piano terra quale corte area di corsa e manovra, aree verdi, comune a tutti i subalterni.

-Formalità e vincoli da cancellare:

1. TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 21398 Registro Generale 29902
Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 89559/39612 del 28/11/2016

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P Iva 02554960304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizia - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

A Favore: M.C. Plus impianti Snc di Vittori Massimiliano & Caiola Crocifisso

Contro: SARTORI SEDIE SRL

Titolo: Compravendita del 28/11/2016.

Beni: Quelli in esecuzione.

Data ispezione: 24/12/2019 **Reg. Gen. n. 29902 - Reg. Part. n. 213998**

1. ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 6343

Pubblico ufficiale FURLANI MICHELE Repertorio 18632/12020 del 10/03/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

A Favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI STARANZANO E VILLESSE SOC COOP.

Contro: MC PLUS IMPIANTI SNC DI VITTORI MASSIMILIANO & CAIOLA CROCIFISSO

Titolo: Ipoteca Volontaria mutuo, di €. 720.000,00 di cui €. 360.000,00 di capitale, atto del 10/03/2017.

Beni: Quelli in esecuzione.

Data ispezione: 24/12/2019 **Reg. Gen. n. 6343 - Reg. Part. n. 1040**

2. TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 28/12/2017 - Registro Particolare 21528 Registro Generale 30965

Pubblico ufficiale ANDRIOLI TANIA Repertorio 84719/31768 del 12/12/2017

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

A Favore: M.C. PLUS IMPIANTI SNC DI VITTORI MASSIMILIANO & CAIOLA CROCIFISSO

Contro: MC PLUS IMPIANTI SNC DI VITTORI MASSIMILIANO & CAIOLA CROCIFISSO

Titolo: Trasferimento sede sociale.

Beni: Quelli in esecuzione.

Data ispezione: 24/12/2019 **Reg. Gen. n. 30365 - Reg. Part. n. 21528**

2. ISCRIZIONE

ISCRIZIONE del 14/05/2019 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 12806

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GORIZIA Repertorio 193/2019 del 13/05/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

A Favore: Banca di credito cooperativo di Staranzano e Villesse, società cooperativa

Contro: MC PLUS IMPIANTI SNC DI VITTORI MASSIMILIANO & CAIOLA CROCIFISSO

Titolo: Atto giudiziario.

Beni: Quelli in esecuzione.

Data ispezione: 24/12/2019 **Reg. Gen. n. 12806 - Reg. Part. n. 1773**

3. TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2023 - Registro Particolare 24123 Registro Generale 31206

Pubblico ufficiale PETROSSO RICCARDO Repertorio 75161/21871 del 22/11/2023

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MANZANO (UD)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

A Favore: SARTORI MARCO - SARTORI SANDRO - COLOMBO GIANFRANCA

Contro: MC PLUS IMPIANTI SNC DI VITTORI MASSIMILIANO & CAIOLA CROCIFISSO

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell +39 338-4537330
P lva. 02554920304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stima
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

Titolo: Cessione di diritti reali a titolo oneroso.

Beni: Fo. 19 - Mapp. 541 Sub.ni 2 - 3 - 5 - 7.

Data ispezione: 19/07/2024 **Reg. Gen. n. 31206 - Reg. Part. n. 24123**

-Verifica della regolarità urbanistica:

Dall'ispezione documentale delle autorizzazioni trasmesse in data 11/07/2024 con accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Manzano di data 24/04/2024, risulta che il fabbricato industriale è stato realizzato in seguito alle citate pratiche edilizie:

- Nulla Osta nr. 117/65 rilasciato 09/11/1965;
- Abitabilità nr. 117/65 rilasciata 08/08/1967;
- Licenza Edilizia edilizia nr. 50/67 rilasciata 07/03/1967;
- Nulla Osta nr. 30/69 rilasciato 10/06/1969;
- Abitabilità nr. 30/69 rilasciata 30/12/1975;
- Nulla Osta nr. 136 rilasciato 12/02/1971;
- Concessione edilizia nr. 1461 rilasciata 27/03/1977;
- Autorizzazione Edilizia nr. 3065 rilasciata 19/12/1985;
- Concessione Edilizia nr. 3375 rilasciata 02/10/1987;
- Autorizzazione Edilizia nr. A/154/1995 rilasciata 09/11/1995;
- Concessione edilizia nr. 4551/102 rilasciata 20/11/1995;
- Pratica nr. 99/039 - Proroga Termini Concessione Edilizia nr. 102 del 20/11/1995;
- Autorizzazione Edilizia nr. A/063/1996 rilasciata 03/05/1996;
- Concessione edilizia nr. 4551/18 rilasciata 17/05/1996;
- Autorizzazione Edilizia nr. 15544 rilasciata 18/10/1996;
- Autorizzazione Edilizia nr. A/160/1996 rilasciata 18/10/1996;
- Autorizzazione Edilizia nr. A/161/1996 rilasciata 22/10/1996;
- Autorizzazione Edilizia nr. 6211 rilasciata 20/06/1996;
- Autorizzazione Edilizia nr. 97/0073 rilasciata 28/03/1997;
- Autorizzazione Edilizia nr. 97/0095 rilasciata 15/05/1997;
- Domanda permesso Abitabilità nr. 14470 del 31/10/1997;
- Denuncia Inizio Attività nr. 98/187 rilasciata 23/07/1998;
- Parere preventivo favorevole nr. 04/077 rilasciato 22/03/2004;
- Concessione Edilizia nr. 04/218 rilasciata 14/09/2004;
- Attività Edilizia Libera Asseverata nr. 17/047 del 03/05/2017;
- Comunicazione Edilizia Libera nr. 17/054 del 05/05/2017.

In riferimento a quanto sopra riportato, diverse pratiche urbanistiche sono rimaste ancora "aperte" e mai definitivamente concluse con l'agibilità finale per la realizzazione di modifiche, ampliamenti o di pertinenze; tale situazione ha reso molto difficile anche la verifica di corretta conformità dell'immobile che risulterebbe avere delle difformità o istruttorie non definite (es. *Opera abusiva: uffici tecnici amministrativi a struttura metallica presenti nella zona ingresso del capannone; Assenza collaudo statico depositato per tettoia autorimessa; Assenza dichiarazione conformità impianto elettrico; Assenza dichiarazione abbattimento barriere architettoniche ai sensi L. 13/1989; Assenza dichiarazione per interventi di modifica soggetti a normativa prevenzione incendi*).

Tale situazione comporterà la necessità di intervenire con pratiche professionali e relativi costi di non facile quantificazione, e che orientativamente potrebbero attestarsi in €. 20.000.=; si precisa che la presente vendita trattandosi di trasferimento nell'ambito di procedura immobiliare concorsuale, per le opere eventualmente realizzate in violazione della normativa urbanistico edilizia, si potrà ricorrere, ove consentito e nei termini di Legge, alla disciplina dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380, per quanto applicabili.

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Call +39 338-4537330
P Iva 02554900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Penzie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Ufficio Territorio, risultano invece **conformi** ed allineate allo stato di fatto e dei luoghi.

-Valutazione e stima:

Dall'analisi economica ed estimativa del mercato immobiliare, esperite le valutazioni ed i calcoli separatamente rispetto alla presente perizia, si ritiene che i beni esaminati possano collocarsi nel segmento industriale del mercato immobiliare per dimensioni, localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, impianti, livello delle finiture, vetusta edilizia etc.

Importante condizionamento nella valutazione svolgono:

- La prevista realizzazione strategica della "bretella" viabilistica di collegamento stradale veloce tra il casello autostradale A4 di Palmanova (UD) e l'area del "Triangolo della Sedia" di Manzano (UD) con l'approvazione in data 21/03/2023 (*Decreto n. 497 // C.U.P. J24E16000500002, del Commissario Delegato per L'emergenza della Mobilità*), di tutti e tre i lotti d'intervento della progettazione definitiva e la conferma da parte della Regione F.V.G. dell'importo di spesa di €. 65.000.000,00.
- La conclamata crisi economico-sociale che da tempo investe il Paese, se pur in lieve ripresa e che influenza il mercato produttivo immobiliare con una flessione degli indici ISTAT tra anno 2023 e inizi 2024, ponendo i beni immobiliari in una tipica fase di stallo dove i prezzi ed i valori degli immobili sono pressochè bloccati, con tempi medio-lunghi di ricollocamento, ma con un incremento del valore di ca. 3,8% riferito al periodo temporale dall'anno 2019 all'anno 2024.
- Si segnala anche (*con Legge Regionale 28/12/2018 n. 29 e successiva Legge di Stabilità 2019*), la possibilità di contributi per lo smaltimento amianto, riservato alle piccole - medie e grandi Imprese, con rinnovo a cadenza annuale e domanda da presentare nel mese di febbraio.

Scopo principale del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di mercato dei beni da porre in vendita come prezzo a base d'asta in una procedura di vendita forzata.

Tale valore terrà conto presumibilmente, anche degli adeguamenti, per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Nel caso in questione il procedimento di stima che verrà adottato dallo scrivente sarà quello derivato dal confronto di mercato, ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, trattati sul mercato locale e di prezzi di vendita noti.

Il procedimento consiste nella rilevazione dei prezzi di immobili dalle caratteristiche simili che mediante eventuali aggiustamenti, permettono di valutare il bene in oggetto determinandone un prezzo nell'attuale condizione di mercato.

AGGIUSTAMENTI E CORREZIONI DI STIMA (Valore di stima €. 410.000,00 a decurtare):

- Oneri presunti per vizi e stato di manutenzione; adeguamenti normativi del bene venduto (a corpo) €. **65.000,00** da decurtare (sessantacinquemila/00) di cui: messa in sicurezza della copertura in lastre d'onduline in cemento-amianto (€. 35.000,00); massetto sconnesso del magazzino (€. 25.000,00); conformità / rispondenza impianto elettrico (€. 5.000,00).
- Oneri presunti per smaltimento rifiuti speciali quali prodotti di verniciatura, saldature di scarto da lavorazione e altri materiali (importo indicativo e NON esaustivo): €. **10.000,00** (diecimila/00).

N.B.

(Sopralluogo. dott. Carlo De Anna 19/07/2024: Capannone verniciatura nr. 07 sacconi bianchi con rifiuti speciali da verniciatura v. foto nr. 15; Nell' Area scoperta lato Nord nr. 02 sacconi bianchi scarti da verniciatura e saldatura v. foto nr. 16 ; Sempre nell' Area scoperta a Nord vi è un cassone in legno con filtri usati v. foto nr. 17 ; e altri materiali v. foto nr. 18).

- Oneri presunti di regolarizzazione urbanistica, prestazioni professionali (a corpo): €. **20.000,00** (ventimila/00).
- Stato di possesso/locazioni (a corpo): €. 0,00

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Militefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P Iva 02554900304

Studio Tecnico:
Via Militefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

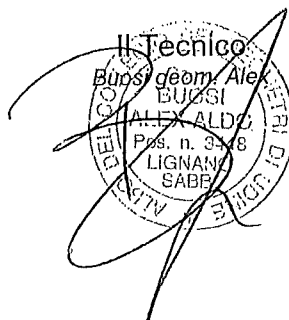
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù): €. 0,00
- Spese condominiali insolute (a corpo): €. 0,00

PREZZO BASE D'ASTA €. 315.000,00 (Euro trecentoquindicimila/00).-

Considerato d'aver adempiuto al mandato conferito espletando l'incarico ricevuto nel rispetto dell'imparzialità e delle procedure previste, si ringrazia per la fiducia accordata e si trasmette la presente relazione peritale di stima costituita da **nr. 9** pagine, oltre agli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Si allegano:

- Ubicazione ed estratto cartografico PRGC del Comune di Manzano (UD) "Zona D1.E";
- Alcune immagini del fabbricato ed area esterna;
- Allegato "A" - Estratto di mappa;
- Allegato "B" - Elaborato Planimetrico;
- Allegato "C" - Planimetria con riquadratura in giallo;
- Allegato "D" - Planimetria Generale;
- Visura B.C.N.C.;
- Visure catastali immobili;
- Planimetrie catastali;
- Ispezioni ipotecarie.



BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell +39 338-4537330
P.Iva 02554920304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

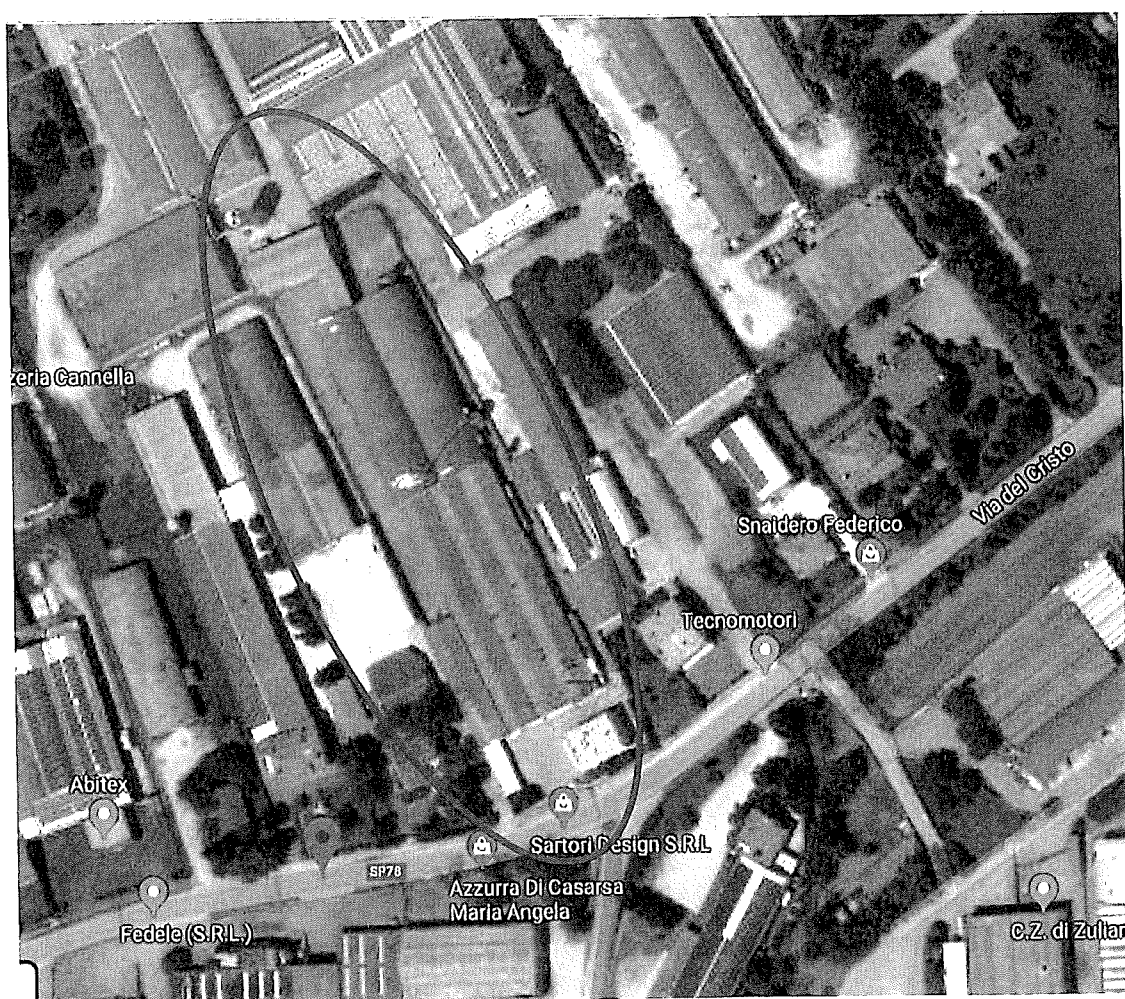
- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

UBICAZIONE:

Comune di Manzano (UD), Via del Cristo n. 70.

La zona è da considerarsi periferica ed industrializzata "D1.E".

Foto aerea - localizzazione area



BUOSI *geometra* ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Celli +39 338-4537330
P.Iva 02564900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Partite - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

IMMAGINI FOTOGRAFICHE:



Foto 01: Prospetto Sud fronte strada



Foto 02: Abitazione privata nella corte ingresso



Foto 03: Corte ingresso



Foto 04: Uffici.



Foto 05: 1^ Area produttiva

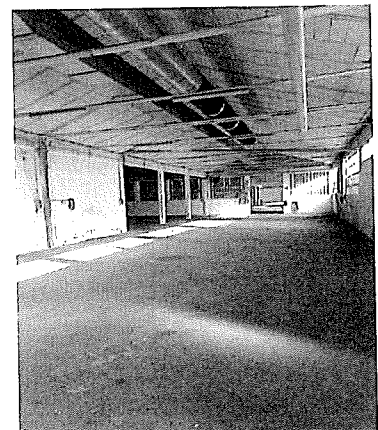


Foto 06: 2^ Area saldatura

BUOSI geometra ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P. Iva 02554960304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche



Foto 07: *Area stoccaggio*

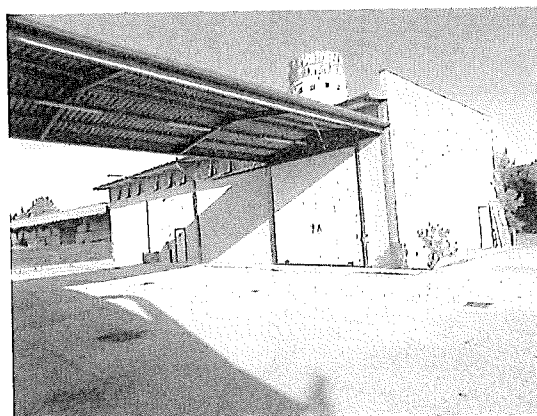


Foto 08: *Area verniciatura*

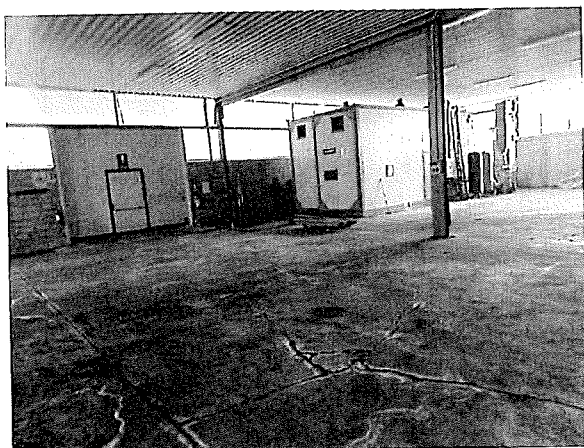


Foto 09: *Area cabina Sabbatura*

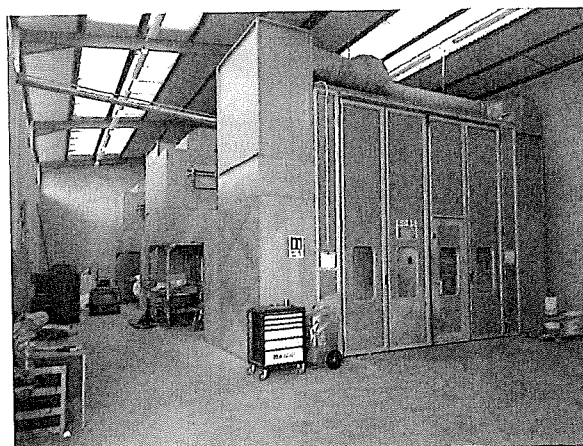


Foto 10: *Cabina Verniciatura*

BUOSI *geometra* **ALEX**

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P Iva 02554960304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

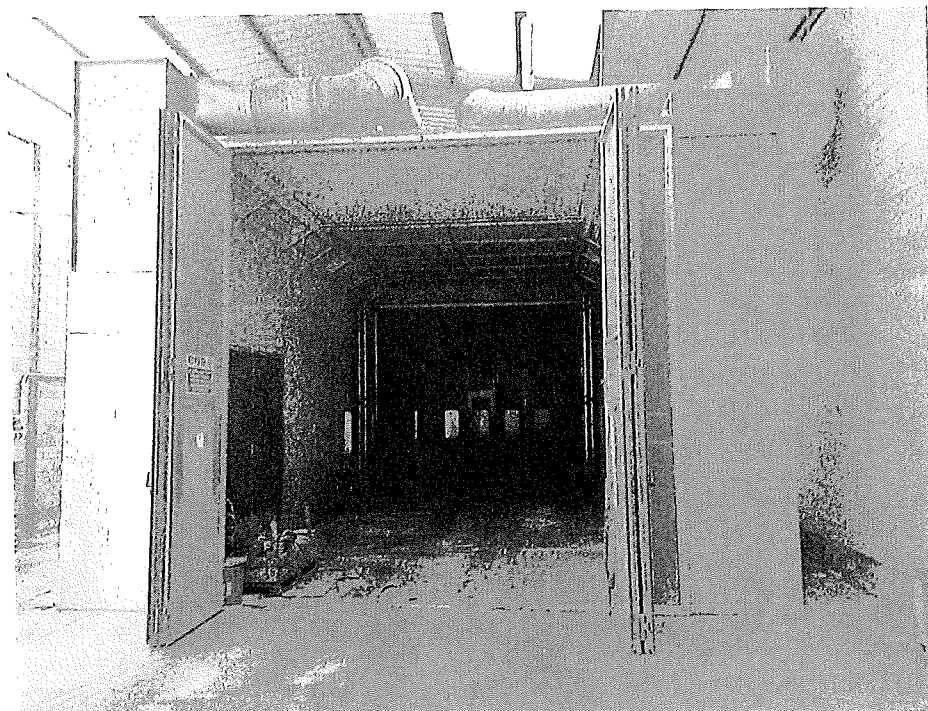


Foto 11: *Cabina Verniciatura Eco-Aire*



Foto 12: *Cabina Verniciatura Eco-Aire*

BUOSI *geometra* **ALEX**

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Cell. +39 338-4537330
 P. Iva. 02554900304

Studio Tecnico:
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Tel./Fax. +39 0431-73483
 e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche

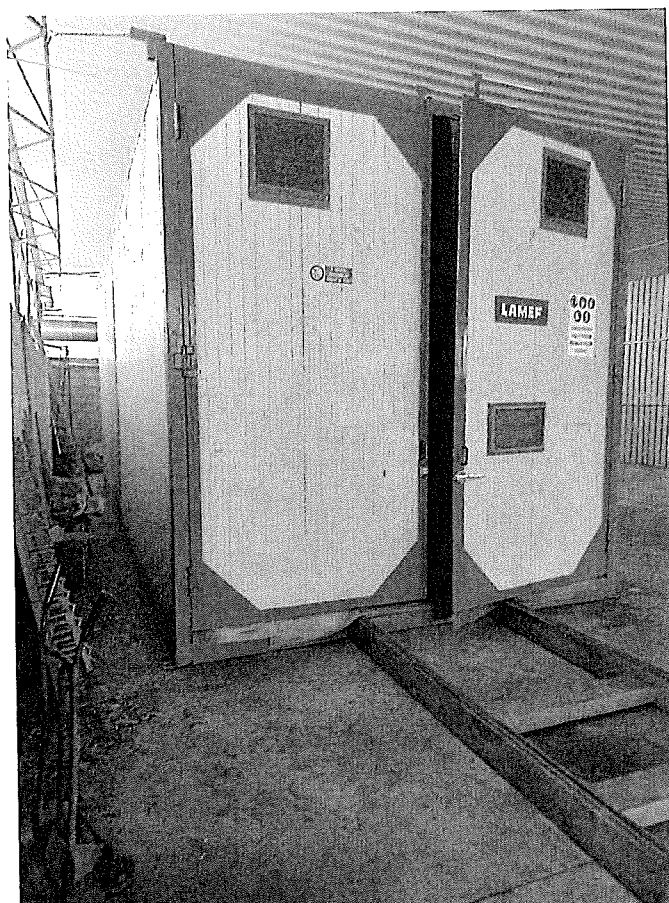


Foto 13: Cabina di Sabbatura LAMEF



Foto 14: Cabina di Sabbatura LAMEF

BUOSI *geometra* ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Cell. +39 338-4537330
 P. Iva 02554900304

Studio Tecnico:
 Via Millefiori, 15
 I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
 Tel./Fax. +39 0431-73483
 e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastrali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche



Foto 15: nr. 07 sacconi rifiuti speciali da verniciatura



Foto 16: nr. 02 sacconi bianchi rifiuti da verniciatura e saldatura

BUOSI *geometra* ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell. +39 338-4537330
P. Iva 02554900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche



Foto 17: Cassone in legno filtri usati

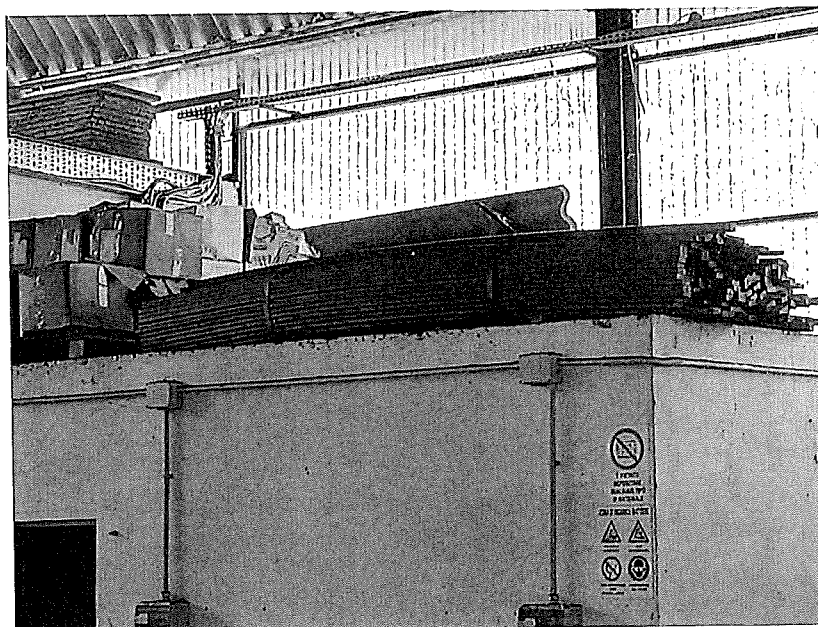


Foto 18: Sopralco con onduline amianto/vetro cemento e altri materiali

BUOSI *geometra* ALEX

(Isc. Albo Geometri di Udine nr. 3448)
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Cell +39 338-4537330
P Iva 0255-900304

Studio Tecnico:
Via Millefiori, 15
I - 33054 - Lignano Sabbiadoro (UD)
Tel./Fax. +39 0431-73483
e-mail: alex.buosi@libero.it

- Progettazione - Direzione Lavori
- Pratiche Tecniche e Catastali - Rilievi
- Consulenze Tecniche - Perizie - Stime
- Coordinatore per la Sicurezza Cantieri Edili
- Amministrazioni Immobiliari - Certificazioni Energetiche