

TRIBUNALE DI UDINE
DEPOSITATO OGGI
12 FEB 2024

geom. Michele Olivo
V.le L. da Vinci, 129
U d i n e

TRIBUNALE DI UDINE
G.D. dott.ssa Annalisa Barzazi
Curatore dott. Stefano Lodolo

§ § § § §

Liquidazione Giudiziale N°42/2023

dato oscurato

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Lo stimatore:

- geom. Michele Olivo



INDICE

- Premessa	pag. 4-5
- Capitolo A – LOTTO I dati catastali	pag. 5-6
- Capitolo B – LOTTO I descrizioni dei luoghi e degli immobili	
- destinazione urbanistica - regolarità edilizia	
B.1 descrizione dei beni e superfici degli immobili	pag. 6-11
B.2 titolarità edilizio-urbanistica	pag.11
B.3 difformità edilizio/urbanistiche, catastali	pag.11
- Capitolo C – LOTTO I formalità, vincoli e oneri da cancellare	pag.11-12
C.1 vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente	pag.12-13
- Capitolo D – LOTTO I verifica continuità trascrizioni	pag.13
- Capitolo E – LOTTO I criterio e metodo di stima	
E.1 segmento di mercato	pag.13-14
E.2 definizione del valore ricercato	pag.14-15
- Capitolo F – LOTTO I Stima	
F.1 ricerca comparabili sul mercato	pag.15-17
F.2 tabella di valutazione	pag.18
- Capitolo G – LOTTO II dati catastali	pag.19
- Capitolo H – LOTTO II descrizioni dei luoghi e degli immobili	
- destinazione urbanistica - regolarità edilizia	
H.1 descrizione dei beni	pag.20-29
H.2 superfici degli immobili	pag.29
H.3 destinazione urbanistica	pag.29-30
H.4 titolarità edilizio-urbanistica	pag.30-31
H.5 difformità edilizio/urbanistiche, catastali	pag.31-32

- Capitolo I – LOTTO II formalità, vincoli e oneri da cancellare	pag.32-34
I.1 vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente	pag.34-35
- Capitolo L – LOTTO II verifica continuità trascrizioni	pag.35
- Capitolo M – LOTTO II criterio e metodo di stima	
M.1 segmento di mercato	pag.35-36
M.2 andamento mercato immobiliare capannoni	pag.36-37
- Capitolo N – LOTTO II Stima	pag.37-39
N.1 tabella di valutazione	pag.40
- Capitolo O – LOTTI I e II adeguamento valori in sede d'incanto	pag. 41-42
- Capitolo P – Formazione dei lotti	pag. 42-43
- Capitolo Q – Assunzioni e limiti	pag. 43-44
- Giuramento	pag. 45

§ § §

Allegati :

planimetrie catastali, mappe e visure catastali, copia delle pratiche edilizie e tavole grafiche dei rispettivi lotti, elaborazione valori CRESME e prezzi terreni edificabili del Comune di Pavia di Udine, C.D.U. e certificato di commerciabilità rilasciato dal Comune di Pavia di Udine, certificato ipotecario ventennale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Udine riferito ai beni dei rispettivi lotti.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

§ § § § §

redatto dal sottoscritto geometra Michele Olivo con studio in Udine V.le Leonardo da Vinci n°129 ed iscritto al n°2927 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Udine e dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Udine;

allo scopo ed agli effetti della stima del compendio immobiliare situato nel Comune di Udine e Pavia di Udine (UD), facenti parte del patrimonio della società ***dato oscurato*** con sede in Pavia di Udine Via San Mauro n.31 c.f. ***dato oscurato***;

incarico del Curatore dott. Stefano Lodolo su autorizzazione del Giudice Delegato in data 24/09/2023 relativamente alla perizia di stima dei beni immobili di proprietà del liquidazione giudiziale con verifica edilizio-urbanistica ed ipotecaria-catastale.

PREMESSA

Nelle date del 26/09, 25/07, 17/10/2023 si effettuavano i sopralluoghi presso il capannone in località Percoto di Pavia di Udine, mentre in data 02/10/2023 avveniva l'accesso presso l'appartamento in Udine.

Nelle date 13/11 e 01/12/2023 il Comune di Pavia di Udine metteva a disposizione per la visione i titoli edilizi riferiti alla proprietà.

Lo stesso faceva il Comune di Udine nelle date del 15/11 e 12/12/2023.

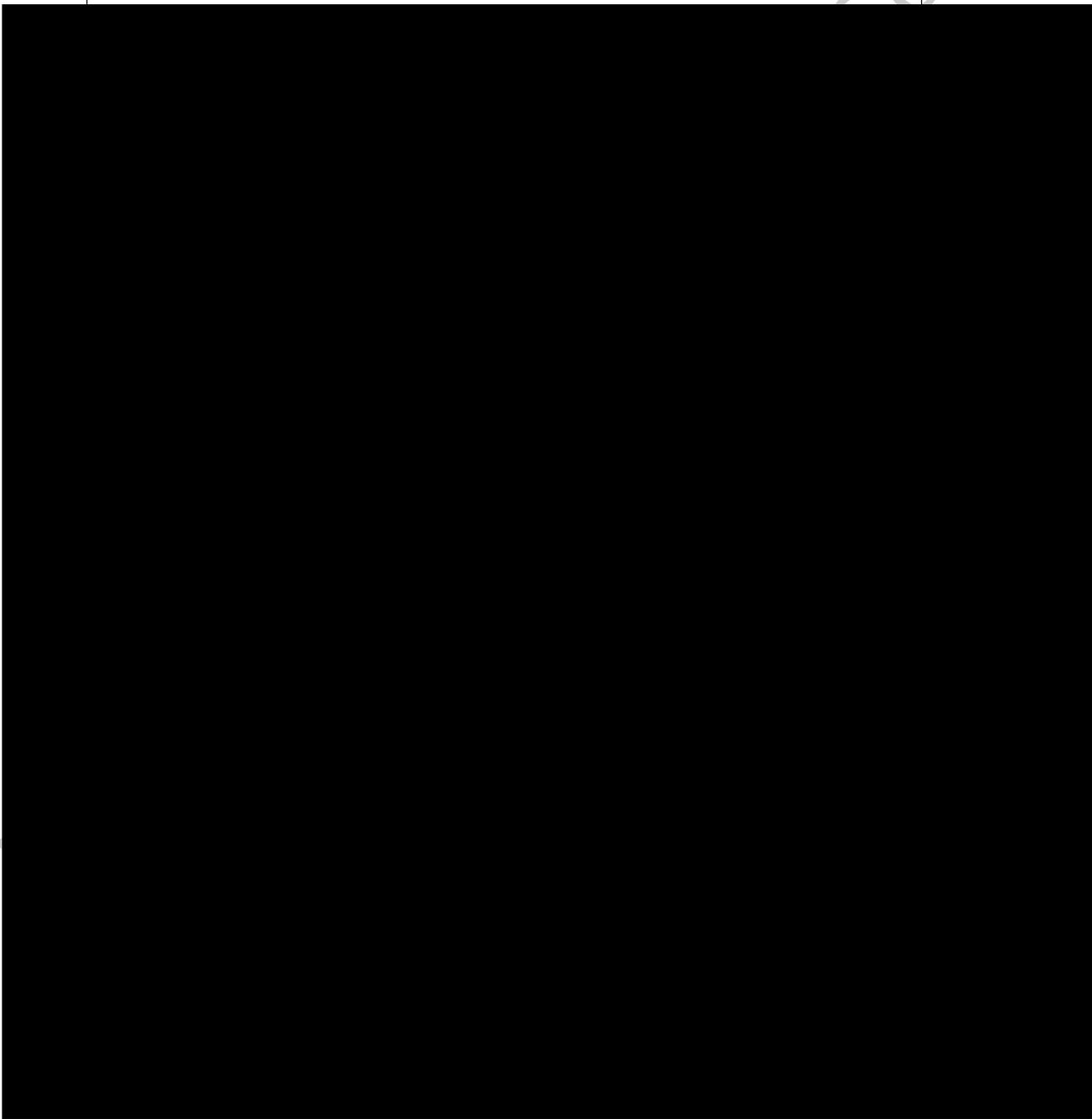
Successivamente, si accedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Udine Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare per le visure

ipocatastali e per richiedere il certificato ipotecario ventennale sui beni
oggetto di valutazione.

§ § §

I beni risultano essere i seguenti:

LOTTO I



§ § § § §

- G -

LOTTO II

Opificio industriale/artigianale con uffici e area di pertinenza il tutto
posto in Pavia di Udine (UD) località Percoto Via San Mauro n.31.

§ § §

Catastralmente gli immobili sono così censiti:

Comune Amministrativo e Censuario: PAVIA DI UDINE

Catasto Fabbricati

Intestazione:

dato oscurato

sede in PAVIA DI UDINE cf. proprietà 1/1;

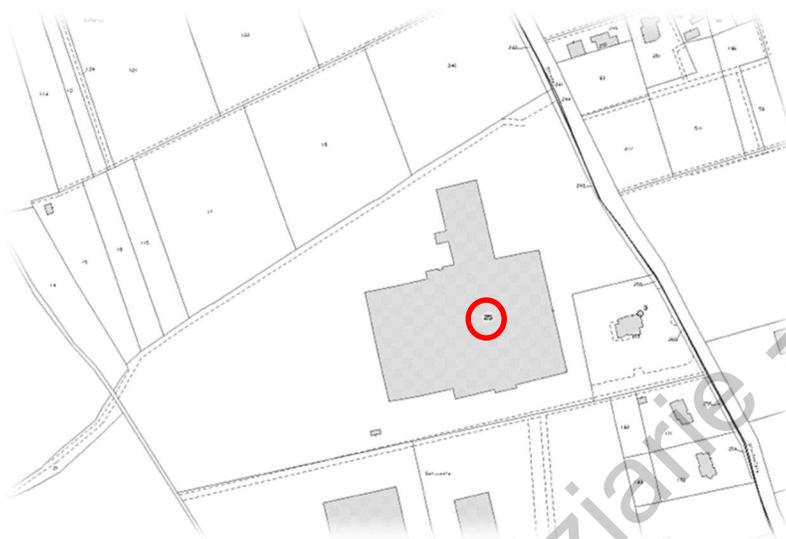
Fg.	P.IIa	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita
30	25	4	-	D/7	Via San Mauro n.31 (S1-T-1)	€ 52.714,00

al Catasto Terreni al Fg.30 n°25 ente urbano di are 5.59.30;

Confini:

a nord con i mapp.241, 242, 240, 18, 17, 115, 16, 15, 14, ad est con il
mapp.243, 158, a sud con il mapp.276, 275 e ad ovest con acqua pubblica,
salvo se altri.

Vigente mappa catastale



§ § § § §

- H -

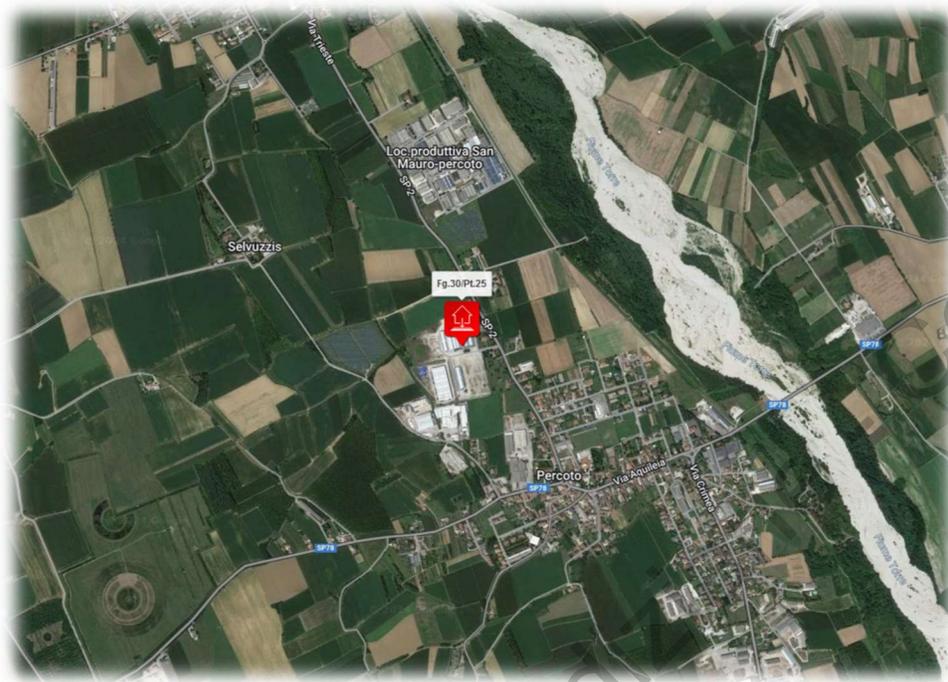
DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI - DESTINAZIONE URBANISTICA - REGOLARITA' EDILIZIA

H.1 – descrizione sommaria dei beni

L'immobile è situato in Via San Mauro, all'ingresso della frazione di Percoto e l'accesso avviene o dal centro urbano di Pavia di Udine provenendo da Udine sulla direttrice Nord, oppure dal centro del paese di Percoto provenendo da Gorizia sulla direttrice Est.

Dalla strada pubblica si procede poi su un transito comune con altre limitrofe attività industriali tutte derivate da un unico grande complesso industriale/artigianale (già segheria ***dato oscurato***).

I collegamenti viari sono buoni, un po' meno gli scali ferroviari poiché distanti; discreta è anche l'ubicazione relativamente alle altre dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali banche, poste, ecc.



Transito comune da Via San Mauro



Vista Sud-Est capannoni



Vista Sud-Ovest capannoni



vista Ovest capannoni



Vista prolungamento Nord capannoni



Vista Est capannoni



La proprietà è costituita da unico grande opificio ma composta da più corpi di fabbrica edificati in più riprese dal 1970 al 2007 secondo le esigenze aziendali.

I corpi si presentano abbastanza gradevoli dal punto di vista architettonico, sufficientemente ben equilibrati quelli più antichi che

risentono dell'adozione dei materiali dell'epoca (calcestruzzi gettati in opera, laterizio, ferro) con quelli più recenti caratterizzati dalla prefabbricazione che comunque si inserisce armoniosamente.

Per quanto attiene i piazzali e gran parte degli spazi scoperti, questi sono in parte inghiaiaati in parte lasciati a verde, mentre la corsia di scorrimento per accedere alla proprietà e il perimetro del fabbricato è pavimentato con cemento; lo scoperto è pari all'incirca a mq 43.000,00.

La recinzione della proprietà è praticamente assente.

I corpi di fabbrica secondo la loro edificazione sono :

- la porzione centrale (1970-72) è su un unico piano, ha fondazioni con plinti isolati in c.a., pilastri sempre in c.a. che sorreggono la copertura composta da volte con struttura portante in c.a. reticolare ad arco e tiranti in acciaio, manto in lastre ondulate.

Il tamponamento è in blocchetti di cemento con intonaco liscio o in cemento a vista; divisorii interni sempre in blocchetti di cemento con finestre prefabbricate in cemento-vetro e portoni scorrevoli in lamiera; pavimenti in cemento liscio e piastrelle in gres nei servizi igienici posti circa al centro del capannone e dotati di vetusti sanitari.

L'illuminazione naturale è scarsa ma garantita da vetrate sulle testate del capannone e sulle volte.

L'impianto elettrico è del tipo sopra-traccia in canaletta (220/380 V) con lampade al neon; il riscaldamento è assente.

- La parte posteriore (1980) destinata a laboratorio, include al suo interno un ex silo (1970) attualmente non più utilizzato; la struttura portante è identica a quella dei corpi centrali, costituita da unica volta, pavimento

sempre in cemento lisciato, buona l'illuminazione naturale dovuta alle aperture parziali su tre lati; l'impianto elettrico è identico a quello descritto in precedenza, sempre sopra-traccia in canaletta, lampade ad incandescenza.

- Il deposito posto ad Est (1975) ha le medesime caratteristiche di costruzione e di finitura dei corpi descritti in precedenza a cui è collegato.
- La parte anteriore (1975) include un piano terra, verso Ovest, l'officina con retrostanti depositi attrezzi, al centro un piano rialzato accessibile dall'esterno tramite tre rampe di scale indipendenti, destinato ad uffici, mensa, spogliatoi e servizi igienici completi di sanitari; un piano scantinato, raggiungibile con rampa scale interna dalla zona uffici, destinato a deposito, ripostiglio, c.t. e locale tecnico per il meccanismo di una pesa (Burime C da 80 T.) posta davanti al corpo uffici e non più in funzione.

La struttura portante è con fondazioni e pilastri in c.a., solai in latero-cemento con copertura piana e manto in guaina bituminosa.

Il tamponamento è dato da blocchetti di laterizio, intonacati e tinteggiati, divisori interni in mattoni forati anch'essi intonacati e tinteggiati al civile nonché pareti e controsoffitti in cartongesso.

La pavimentazione è ottenuta da grees ceramico ad esclusione dell'officina che è in cemento lisciato, le scale esterne sono in c.a. rivestite in ghiaietto lavato bicolore, scala interna rivestita in marmo.

Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia; il riscaldamento/raffrescamento negli uffici è ottenuto con l'utilizzo di

condizionatori/pompe di calore, mentre nei restanti locali è assente, nei servizi igienici l'acqua calda viene riscaldata con boiler elettrico.

I serramenti esterni sono in alluminio colorato, porte interne in legno tamburato e alluminio-vetro.

- La tettoia interna lungo tutto il fronte ovest (1981) ha sempre struttura di fondazione e in elevazione in c.a. con l'adozione di pilastri, copertura ad una falda inclinata con struttura in carpenteria metallica, tamponamento in blocchetti di cemento intonacati, serramenti in struttura metallica.
- Il deposito del legname (1981-82) è posto all'estremo Ovest del complesso; si sviluppa su unico piano, ha le medesime caratteristiche dei capannoni fin qui descritti con fondazioni a plinti isolati in c.a., pilastri in c.a. che sorreggono la copertura composta da volte con struttura portante sempre in c.a. reticolare ad arco e tiranti in acciaio, manto in lastre ondulate con lucernai trasparenti, tamponamenti perimetrali recenti in blocchi di cemento con porzioni finestrate. Pavimento in cemento liscio e l'impianto elettrico è sempre del tipo sopra-traccia con canaletta, lampade ad incandescenza per l'illuminazione interna.
- Il deposito più recente (2007) è posto in aderenza ad Est del corpo di fabbrica ora descritto e va a completare l'intero opificio. Si tratta di un capannone con intelaiatura prefabbricata in c.a.p., pilastri in c.a. che sorreggono la copertura a doppia pendenza del tipo a sandwich, è presente il solo impianto elettrico e d'illuminazione come nei precedenti corpi di fabbrica.

Negli anni lo stabilimento si è dotato di strutture ausiliarie costruite in aderenza al lato Nord-Ovest così riassumibili :

centrale idrica con comandi distribuzione acqua calda, ex torre elettrica Enel e vano compressori (1970), cabina elettrica (1992), vano compressori in aderenza al corpo prolungato verso Nord.

Inoltre, a Sud-Ovest dall'opificio in corpo isolato, si trova il fabbricato antincendio (1996) composto dal locale pompe e sottostante vasca dell'acqua.

Ulteriori impianti presenti sono :

- impianto d'allarme volumetrico;
- fibra ottica per internet negli uffici;
- impianto fognario con l'uso di pozzi a dispersione;
- adduzione dell'acqua potabile dall'acquedotto pubblico;
- impianto di aria compressa in due aree dei capannoni;
- impianto antincendio ad anello ma non funzionante (N.O.P. dd.20/06/1994 prot.4912/1578 rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. di Udine);
- illuminazione esterna con lampade poste lungo il perimetro del capannone;
- linea vita sulle coperture.

Corpo centrale (1970-72)



corpo posteriore con ex-silo (1980)



Corpo ad Est (1975)



tettoia interna (1981)



Deposito legname ad Ovest (1981-82)



Corpo più recente (2007)



Corpo anteriore (1975) – officina



Corpo anteriore (1975) - uffici



Ufficio amministrazione



ufficio commerciale



Servizi igienici



locale seminterrato



Cabina Enel e vano compressori (1970-1992)



fabbricato antincendio (1996)



Da informazioni assunte attraverso la proprietà, negli anni recenti si è provveduto a bonificare le porzioni di copertura in manto in cemento-amianto (Eternit).

Attualmente, lo stato manutentivo dell'intera proprietà è mediocre specialmente a causa dell'evento atmosferico avvenuto nell'estate 2023 che ha interessato l'area di Mortegliano, Pavia di Udine e altre zone limitrofe, con importanti grandinate e forte vento.

Il maltempo ha interessato prevalentemente la copertura ed in special modo quella rivolta a Nord - Nord-Est tanto da sollevare alcune porzioni

del manto in ondulina o addirittura di forare i lucernai con conseguenti importanti infiltrazioni all'interno dei capannoni e in parte negli uffici.

§ § §

H.2 – superfici degli immobili

La superficie esterna lorda (S.E.L.) dei fabbricati è stata ricavata dalla planimetria catastale reperita presso l'agenzia delle Entrate di Udine – Servizi Catastali e verificata con misure a campione in loco :

Destinazione / età	altezza in ml.	superficie comm.le
A) deposito principale anni 1970-1980	4,50 + 3,30 in volta 5,60 + 2,20 in volta	mq 6.035
B) deposito con silo anni 1980 e 2007	6,00 + 4,50 in volta	mq 1.690
C) tettoia anni 1981	4,80 media	mq 740
D) deposito nuovo 2007	6,00 utile	mq 1.790
E) deposito Ovest anni 1981 e 2007	6,00 + 4,50 in volta	mq 1.830
magazzino	3,20 utile	mq 195
uffici e servizi (PT)	3,20 utile	mq 500
locali scantinato (S1)	2,35 utile	mq 115
locali tecnici, cabina elettrica, locale ricarica accumulatori,	-	mq 157
area scoperta pertinenziale	-	ca. mq 43.000

§ § §

H.3 - destinazione urbanistica

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

FG	RIFERIMENTI CATASTALI NCT MAPPALE/I	DESTINAZIONE ZONA	CLASSIFICAZIONE NELLA ZONIZZAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.C.
30	25	D3	Porzione in zona D3 – insediamenti artigianali e industriali esistenti, porzione in zona di Verde privato. Vincoli: porzione in fascia di rispetto stradale. PGRA 2021-27: porzione in zona P1 (pericolosità idraulica bassa) e zona R1 e R2 (rischio idraulico moderato e medio)

§ § §

H.4 - titolarità edilizio-urbanistica dei fabbricati

Inoltre, sempre presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavia di Udine veniva rilasciato il 07.02.2024 il Certificato di commerciabilità (in allegato) da cui si reperivano i seguenti titoli edilizi relativamente all'edificato :

Nulla Osta n. 50/70 del 20/05/1970	costruzione di un capannone – rilasciata agibilità n. 29 in data 14/05/1971
Nulla Osta n. 148/72 del 20/11/1972	ampliamento capannone – comunicata fine lavori
Richiesta Nulla Osta del 29/09/1973 – pratica 198/1973	senza formale riscontro per la realizzazione di una pesa
Nulla Osta n. 64/75 del 10/06/1975	pratica 80/75, per ampliamento capannoni esistenti e realizzazione recinzione – lavori parzialmente eseguiti
Nulla Osta n. 187/75 del 25/10/1975 pratica 145/75	ampliamento capannone – rilasciato titolo
Concessione Edilizia n. 161/77 del 23/12/1977 pratica 257/77	sistemazione piazzale e recinzione- comunicato inizio lavori
Concessione Edilizia n. 181/77 del 23/12/1977 pratica 198/77	muro di sostegno (recinzione) – rilasciato titolo
Autorizzazione Edilizia n.46/80 del 21/05/1980	ampliamento capannone – comunicata fine lavori
Concessione Edilizia n. 55/81	realizzazione tettoia e ampliamento capannone –

del 07/07/1981 pratica 43/81 + variante Concessione Edilizia n. 03/82 del 22/02/1982 pratiche 256/81 e 32/82	richiesta Agibilità parziale prot. 372 del 22/01/1985
Condono edilizio del 29/03/1986 n.0185535710/1 e n.0185535710/2	comunicata Determinazione definitiva oblazione e la stessa risulta interamente versata
Concessione Edilizia n. 44/90 del 31/05/1990 pratica 36/90	Ampliamento capannone – comunicato inizio lavori
autorizzazione Edilizia n.887/90 del 10/12/1990	Ampliamento capannone – comunicato inizio lavori
autorizzazione Edilizia n.14/92 del 20/02/1992 pratica 21/92	Ampliamento capannone – comunicato inizio lavori
Concessione Edilizia n. 107/92 del 03/08/1992 pratica 136/92	costruzione cabina ENEL – comunicata fine lavori – invitati a richiedere agibilità
Autorizzazione Edilizia n. 343/96 del 16/12/1996	realizzazione pozzi - comunicata fine lavori
Autorizzazione Edilizia n. 344/96 del 16/12/1996	costruzione fabbricato ricovero impianti tecnologici (pozzi) – rilasciata agibilità n. 47/99 del 08/09/1999
Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 360/96 del 17/01/1997 pratica 262/96	distributore carburanti ad uso privato - rilasciato titolo
Denuncia di Inizio Attività prot. 11613 del 01/09/2005	incapsulamento cemento-amianto copertura
Denuncia di Inizio Attività prot. 11566 del 31/08/2005	manutenzione straordinaria per ricavo spaccio aziendale
Denuncia di Inizio Attività prot. 11564 del 31/08/2005	demolizione SILOS
Concessione Edilizia n. 71/07 del 27/09/2007 pratica 80/07	ampliamento capannone – comunicato inizio lavori;
Denuncia di Inizio Attività prot. 17212 del 30/10/2009	installazione cartello – richieste integrazioni
Denuncia di Inizio Attività prot. 12246 del 12/08/2010	manutenzione straordinaria copertura – comunicata fine lavori

§ § §

H.5 - difformità edilizio/urbanistiche e catastali

In merito alla verifica tra quanto è stato realizzato, quanto è stato autorizzato dal Comune e accatastato, si riferiscono le seguenti difformità:

difformità edilizio-urbanistiche: per quanto riportato dal certificato di

commerciabilità e riscontrato in loco, non si sono riscontrate difformità tra quanto autorizzato e quanto concesso; restano però aperti alcuni aspetti amministrativi legati alla mancata chiusura di alcune pratiche edilizie, come esposto nel precedente elenco, nonché la richiesta dell'agibilità di alcune porzioni edificate delle quali la più importante è quella realizzata nel 2007 nonché l'adeguamento normativo alle norme antincendio con il rilascio delle adeguate autorizzazioni da parte dei VV.FF.

Di tali aspetti si è tenuto conto nelle detrazioni al valore si stima e comunque sarà onere dell'interessato verificare presso il Comune di Pavia di Udine, prima della partecipazione all'incanto, quali siano le procedure ed i precisi importi di spesa avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia.

difformità catastali: non sono state riscontrate difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi.

§ § §

- I -

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI
SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI**

Il certificato ipotecario ventennale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Udine - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare prot.n.UD146098 dd.28.12.2023, riporta la situazione relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio gravanti sui beni oggetto di stima che andranno cancellate :

Iscrizione dd.05.08.2005 – R.G. n.25588 R.P. n.5286

a favore : ***dato oscurato***

contro : ***dato oscurato***

titolo : ipoteca volontaria dd.03.08.2005 rep.1113/659 notaio P.Vuolo cap.€
3.000.000 tot.€ 3.000.000 anni 12.

beni : Comune di Pavia di Udine F.30 mapp.25.

Iscrizione dd.05.08.2005 – R.G. n.25588 R.P. n.5287

a favore : ***dato oscurato***

contro : ***dato oscurato***

titolo : ipoteca volontaria dd.03.08.2005 rep.1113/659 notaio P.Vuolo cap.€
540.000 tot.€ 540.000 anni 12.

beni : Comune di Pavia di Udine F.30 mapp.25.

Iscrizione dd.12.02.2009 – R.G. n.4096 R.P. n.615

a favore : ***dato oscurato***

contro : ***dato oscurato***

titolo : ipoteca volontaria dd.09.02.2009 rep.77082/31397 notaio B. Panella
cap.€ 700.000 tot.€ 1.400.000

beni : Comune di Pavia di Udine F.30 mapp.25.

Iscrizione dd.09.08.2023 – R.G. n.20398 R.P. n.2521

a favore : ***dato oscurato***

contro : ***dato oscurato***

titolo : ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo dd.07.08.2023 rep.865
Tribunale di Udine cap.€ 110.045,29 tot.€ 130.000,00.

beni : Comune di Pavia di Udine F.30 mapp.25 sub 4, F.30 mapp.25, oltre
altri beni in Comune di Udine ed elencati nel precedente lotto.

Trascrizione dd.20.10.2023 – R.G. n.26011 R.P. n. 20067

a favore : ***dato oscurato***

contro : ***dato oscurato***

titolo : sentenza apertura liquidazione giudiziale, atto giudiziario dd.
14.09.2023 rep.n°64/2023.

beni : Comune di Pavia di Udine F.30 mapp.25 sub 4, oltre ad altri beni in
Comune di Udine ed elencati nel precedente lotto.

§ § § § §

- I.1 -

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI
SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Trascrizione dd.11.12.92 n.27657/21226

a favore: ***dato oscurato***

contro: ***dato oscurato***

titolo: atto di servitù elettrica 11 e 26.11.92 n.31725-31945/10338 notaio
B.Panella di Udine;

beni a peso: Pavia di Udine F.30 n.35 e n.ri 140, 128, 127, 26 (ora n.25).

Trascrizione dd.02.08.2005 n.24929/16936

a favore e contro:

titolo: atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito per transito pedonale e
carraio dd.29.07.2005 n.69102/26167 notaio B. Panella di Udine;

beni : Pavia di Udine serventi F.30 n.25/A, 275, 25/B, 276, 25/C; dominanti
F.30 n.25, 25/A, 275, 25/B, 276, 25/C.

Nota: per l'accesso ed il regresso dalla/alla strada provinciale, a favore ed a
carico dei fondi F.30 n/ri 25 (ex 25/a) e 275 (ex 25/b), che rimangono di
proprietà della società *** dato oscurato*** nonché a favore ed a carico del fondo
F.30 n.276 (ex 25/c), comprato dalla società " ***dato oscurato***

dato oscurato ", è stata costituita servitù reciproca di transito, pedonale e carraio, con qualunque mezzo e per qualsiasi uso, da esercitarsi sulla fascia di terreno (che diverrà una strada interna privata) della larghezza costante di ml.10, corrente a cavallo del confine tra i fondi F.30 n/ri 25, 275 e 276, per tutta la lunghezza di tale confine ed in prosecuzione della strada già esistente sul fondo F.30 n.259 (ex 178/ parte), di proprietà di ***dato oscurato*** ; la manutenzione della predetta strada privata, su cui non è consentita la sosta di alcun veicolo e il deposito di cose, rimarrà a carico dei proprietari dei fondi F.30 n/ri 25, 275 e 276.

§ § § § §

- L -

VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

I beni sono pervenuti con atto di compravendita del notaio dott. P. Vuolo di Cordenons (PN) dd.03.08.2005 rep.n.1112/658 trascritto a Udine il 05.08.2005 n.25587/17395.

§ § § § §

- M -

CRITERIO E METODO DI STIMA

M.1 - segmento di mercato

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare in cui viene a trovarsi il bene oggetto d'esame.

Nell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare possa collocarsi, in un segmento del mercato definito dai seguenti principali parametri:

Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	area esistente periferica e non in zona dedicata
Tipo di contratto	Riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, al leasing, ecc.	compravendite, leasing e affitti
Destinazione	Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)	artigianale/industriale
Tipologia immobiliare	Riguarda le classificazioni degli immobili, in fabbricati e terreni; in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva; ecc.	immobile datato
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio (es. multipiano, villette, capannoni, ecc)	Capannone industriale
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame	unità immobiliare grande
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato	prevalentemente operano nel mercato aziende private
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta	concorrenza monopolistica
Analisi della fase del mercato	Indicare l'andamento ciclico del mercato, fase di espansione, fase di contrazione, fase di recessione, fase di recupero	fase di rallentamento
Livello del prezzo	È rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo	prezzo medio in calo

§ § §

M.2 - andamento del mercato immobiliare dei capannoni

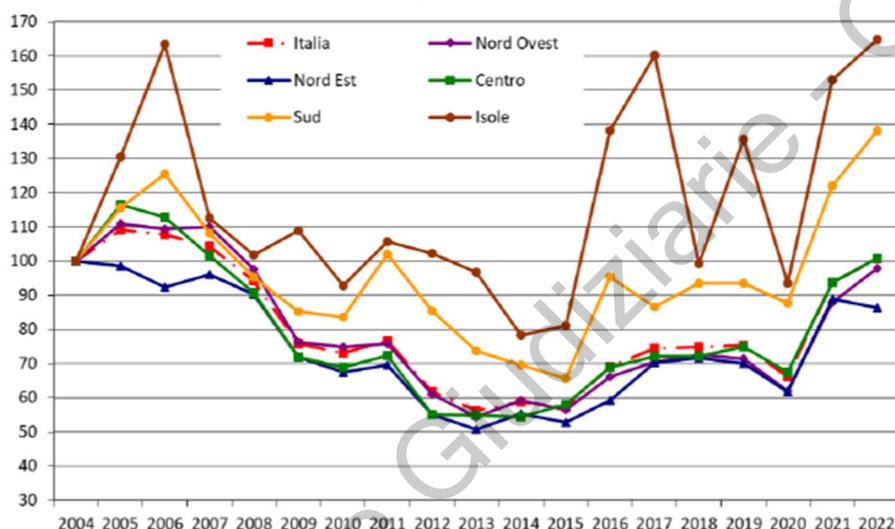
Nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare dei capannoni, lo scrivente ritiene che il bene possa collocarsi in un segmento medio del mercato immobiliare (per la sua posizione, destinazione, tipologia edilizia datata, ecc.).

Dalla lettura dell'ultimo Rapporto Immobiliare 2023 dell'Agenzia

delle Entrate-Territorio / O.M.I. del 2023 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente presenta una dinamica negativa nel Nord-Est (- 2,4%), si legge ancora che il Friuli Venezia Giulia è la regione con la quotazione media minore in assoluto, l'unica inferiore ai 300 €/mq.

(fonte Rapporto Immobiliare 2023 – Osservatorio Mercato Imm.re Agenzia Entrate).

Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo



§ § § § §

- N -

LA STIMA

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

Per quanto sopra, il metodo scelto è il metodo dei costi (*cost approach*) basato sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di

ricostruzione del fabbricato tenuto conto del livello di deprezzamento maturato (deprezzamento fisico, obsolescenza funzionale e/o tecnica, obsolescenza economica o esterna).

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

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

- per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si fissa la vita probabile del capannone in anni 70 e il periodo di ammortamento preso in considerazione viene fissato in un periodo medio ossia di anni 40;
- il deprezzamento fisico (Dfi) viene determinato con la formula fissata dall'UEEC (Unione Europea Esperti Contabili), cioè:

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

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

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

caratteristiche i seguenti valori:

per strutture c.a.p. a seconda delle varie

tipologie edilizie € 450,00 / 550,00 al mq

per area direzionale (uffici, servizi) € 650,00 al mq

per tettoie struttura metallica € 400,00 al mq

per corpi accessori al servizio del capannone prezzo a corpo

per sistemazione aree esterne € 10,00 al mq

Per il terreno viene preso come prezzo di riferimento € 22,00 al mq desunto dalla tabella delle aree edificabili deliberata nel 2021 dalla Giunta Comunale di Pavia di Udine per la “zona D3”.

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

- Il deperimento (**Dfu**) è imputabile a revisioni degli impianti, dall’adeguamento antincendio ma specialmente dall’evento atmosferico eccezionale che ha causato danni alla copertura del capannone;
- Il deprezzamento dovuto all’obsolescenza economica-esterna (**DE**), è determinato in base ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono fortemente sull’offerta.

§ § §

N.I - Valutazione del complesso industriale nella frazione di Percoto

(segue tabella di valutazione)

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)							
Costi	acquisto area CAA - mappale 25	Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €	
	altri costi		22,00	mq	55.930,00	1.230.460,00	
Oneri	Oneri acquisto area CAA con IVA (solo spese notariali) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,8% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,8%	1,0%		€	1.230.460,00	12.304,60	
						Costo area (CA)	1.242.764,60
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)							
Costi	Costi di bonifica (livellamento, demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.); COB		5,00	mq	12.937	64.685,00	
	Costi di costruzione capannone blocchi A, B; CCC1		450,00	mq	7.725	3.476.250,00	
	Costi di costruzione capannone blocco C; CCC2		400,00	mq	740	296.000,00	
	Costi di costruzione capannone blocco D; CCC3		550,00	mq	1.790	984.500,00	
	Costi di costruzione capannone blocco E; CCC4		450,00	mq	1.830	823.500,00	
	Costo di costruzione uffici, servizi, mensa, spogliatoi, ecc.; CCM		650,00	mq	615	399.750,00	
	Costo di sistemazione superfici esterne; CSE		10,00	mq	5.000	50.000,00	
	Altri costi a misura; CAM		0,00	n	0	0,00	
	Altri costi a corpo (magazzino, cabina elettrica, vasca antincendio e sala pompe, pesa); CAC		60.000,00	cad	1	60.000,00	
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; OUPS		0,00	€/mq	0	0,00	
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione; OUCC		0,00	€/mq	0	0,00	
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	3%		€	6.154.685,00	184.640,55	
	Spese generali e amministrative, SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	6.154.685,00	123.093,70	
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	0%		€	546.835,00	0,00	
						Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)	6.462.419,25
Oneri finanziari (OF)							
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area	OFA = d* CA* [(1+r)^t - 1]	1.242.765	2,50%	12	50,00%	15.534,56	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione	OFC = d CC [(1+r)^t - 1]	6.462.419	2,50%	6	50,00%	40.140,79	
						Oneri finanziari (OF)	55.675,35
Utile del promotore (UP)							
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari	UPA = p (CA + OFA)	1.242.765	15,53%	1.258.299,16	2,00%	25.165,98	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari	UPC = p (CC + OFC)	6.462.419	40,14%	6.502.560,04	2,00%	130.051,20	
						Utile del promotore (UP)	155.217,18
						Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)	7.916.076,38
Deprezzamenti							
Deprezzamento Fisico (Dfi)							
Quota deprezzamento strutture		Età apparente 11 (anni)	Vita Utile 12 (anni)	A = 11/12 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	
Quota deprezzamento finiture	((100*11/12)+20)*((100*11/12)+20)/140 - 2,86)*IN	40	70	0,57%	75%	29,74%	
Quota deprezzamento impianti		40	30	1,33%	10%	16,51%	
Quota deprezz. Fisico totale	QDF	40	30	1,33%	15%	24,76%	
						71,00%	
Costi totali dell'area	VA = (CA + OFA + UPA)					1.283.465,14	
Costi totali di costruzione a nuovo	VNC = (CC + OFC + UPC)					6.632.611,24	
Deprezzamento fisico complessivo	Dfi = QDF*VNC					4.709.458,65	
Deprezzamento Funzionale (Dfu)							
Spese necessarie per adeguamenti funzionali							
1	manutenzione copertura causa danneggiamento infiltrazioni da evento atmosferico					110.000,00	
2	revisione impiantistica e antincendio per ripresa attività produttiva					15.000,00	
3							
						125.000,00	
Deprezzamento Economico (DE)							
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influisce							
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Tasso legale 2024(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	
Affitto con standard ordinari (dati OMI 2023)	12.700	1,00	12,00	152.400,00	114.300,00	2,50%	
Affitto al momento attuale (dati OMI 2023)	12.700	0,80	12,00	121.920,00	91.440,00		
				22.860,00			
				Capitaliz. = a*(1+r)^t-1 / r*(1+r)^t			
						478.466,49	
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)							
Fonte Nomisma nov.'23	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
						462.242,66	
						940.709,15	
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)						5.775.167,80	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO				VM = VA + VNC - DT	EURO	2.140.908,59	
						SI ARROTONDANO IN 2.140.000,00	

§ § §

- O -

ADEGUAMENTO DEI VALORI DI STIMA IN SEDE D'INCANTO

Nel caso specifico si chiede al perito il valore di vendita forzata che secondo gli standard internazionali viene così definito: *“il termine vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.*

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato” (IVS 2007 – IVS 2 § 6.11).

Le linee guida ABI (aprile 2022 appendice A.1.5) richiamandosi a quanto delineato dagli IVS, determinano che *“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”.*

Per quanto riportato lo scrivente ritiene congruo applicare un deprezzamento con conseguente ribasso del - 25% sul valore stimato pari ad una prima asta deserta, il tutto al fine di rendere appetibili i beni senza, però, svilirne fin da subito ed ingiustamente il loro valore, da cui :

Lotto	Valutazione €	Deprezzamento	Valore €
LOTTO II	2.140.000,00	-25% =	arr.to 1.600.000,00

§ § § § §

- P -

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO I

LOTTO II

Opificio industriale/artigianale con uffici e area pertinenziale il tutto posto in Pavia di Udine (UD) località Percoto Via San Mauro n.31.

Comune Censuario di Pavia di Udine - Catasto Fabbricati

Fg.	P.lla	Sub	z.c.	Categoria	Indirizzo	Rendita
30	25	4	-	D/7	Via San Mauro n.31 (S1-T-1)	€ 52.714,00

al Catasto Terreni al Fg.30 n°25 ente urbano di are 5.59.30;

PROPOSTA A BASE D'ASTA

€ 1.600.000,00

§ § § § §

- Q -

ASSUNZIONI E LIMITI

Si precisa che il presente rapporto di valutazione è stato redatto con le seguenti assunzioni e limiti:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- di non aver eseguito sondaggi sotterranei relativamente ai terreni e nemmeno verifiche sui confini o ampiezza reale dei terreni in quanto non richiesto;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno in riferimento alla normativa vigente;
- di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sul bene oggetto di stima senza la verifica di prodotti nocivi, es.amianto, etc;
- di non aver verificato la staticità di eventuali abusi edilizi per cui non si è

responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

- la versione dei fatti presentata è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici;
- l'esperto non è legato da particolari interessi in relazione ai beni esaminati né con il richiedente la valutazione;
- il valutatore incaricato ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di valutazione;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove sono ubicati gli immobili;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

§ § § § §

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

Udine, li 10 febbraio 2024.

Il perito stimatore

geom. Michele Olivo



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michele Olivo', written over the bottom portion of the professional stamp.



N=100

E=2100

1 Particella: 25

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

29-Nov-2023 11:53:42
Protocollo pratica T191040/2023

Comune: (UD) PAVIA DI UDINE
Foglio: 30

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

Dichiarazione protocollo n. UD0001852 del 04/01/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pavia Di Udine
Via San Mauro civ. 31

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 30
Particella: 25
Subalterno: 4

Compilata da:
Ferro Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Udine N. 2721

n.1
Scala 1: 1000

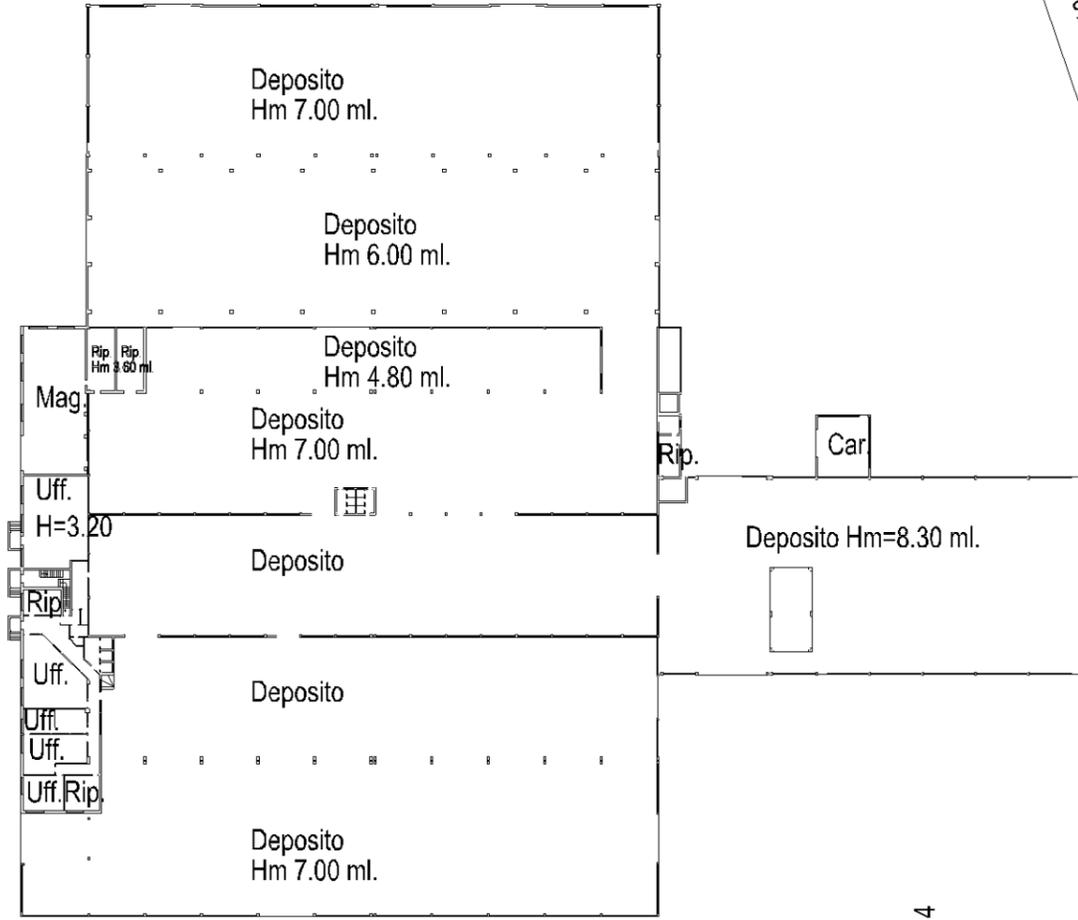
MAPP. 182



PIANO INTERRATO
H = 2.35 ml

MAPP. 276

Pompe



SUB. 4

Sil.

Piano primo

ORIENTAMENTO



PIANO TERRA

MAPP. 240

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl