



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE CANCELLERIA DEI FALLIMENTI PROCEDURA FALLIMENTARE n° 31/2022

Giudice delegato: **dott.ssa Annalisa Barzazi**

Anagrafica

Ditta Fallita:



Curatore:

Dott. Giuliano Bianco
con studio in Udine, Via Mentana, 10
f31.2022udine@pecfallimenti.it

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289
Tel/fax +39 0432-234258
Mail: studiotecnico.cms@gmail.com
Pec: carlo.sala@pec.eppi.it
Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali Laureati della Provincia di Udine al n° 1961 di
posizione
Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni
immobiliari

INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato della perizia	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.3. Assunzioni preliminari	pag.	3
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	4
2.1 Capannone in comune di Buttrio – Via d'Orment.....	pag.	4
2.1.1 Identificazione catastale.....	pag.	4
2.1.2 Coerenze catastali	pag.	6
2.1.3 Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	8
2.1.4 Configurazioni planimetriche catastali.....	pag.	10
2.1.5 Consistenze immobiliari	pag.	13
2.1.6 Descrizione sommaria dei beni	pag.	15
2.1.7 Provenienza dei beni	pag.	31
2.1.8 Vincoli e servitù.....	pag.	32
2.1.9 Gravami	pag.	34
2.1.10 Stato di possesso	pag.	35
3. Due diligence immobiliare	pag.	35
3.1 Evoluzione delle pratiche edilizie	pag.	35
3.2 Informazioni urbanistiche	pag.	39
3.3 Conformità urbanistica e catastale.....	pag.	40
3.4 Conformità tecnico-impiantistica.....	pag.	41
3.5 Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag.	42
4. Valutazione dei beni immobili	pag.	44
3.1 Premesse generali.....	pag.	44
3.2 Criterio di stima e valutazione dei beni	pag.	46
5. Riepilogo valutazioni	pag.	49
6. Formazione del lotto	pag.	49
Assunzioni e limiti finali	pag.	49
Asseverazione.....	pag.	54

1. PREMESSE

1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Udine al n° 28 di ruolo, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di fallimento, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà che comprende un articolato di capannoni industriali che ricomprendono uno stabilimento produttivo su ampia area pertinenziale e particelle catastali quali sedimi stradali, il tutto identificato catastalmente come segue:

BUTTRIO – Via d'Orment

CATASTO FABBRICATI

- fg. 6 mapp. 90 cat. D/7
- fg. 6 mapp. 435-557 cat. D/7
- fg. 6 mapp. 564 cat. F/1
- fg. 6 mapp. 565 cat. F/1
- fg. 6 mapp. 587 cat. F/1
- fg. 6 mapp. 614 cat. F/1

1.3 Assunzioni preliminari

La realtà immobiliare di cui trattasi è caratterizzata da un compendio edilizio di grandi dimensioni a destinazione d'uso produttiva, oltre a modeste aree qualificabili come relitti stradali, il tutto sito in Comune di Buttrio. Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei beni e delle aree di relativa ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico del

Comune di appartenenza.

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

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Capannone in comune di BUTTRIO – Via d’Orment

2.1.1 Identificazione catastale (Aggiornamento del 12.10.2022)

Catasto FABBRICATI								
Comune di BUTTRIO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
6	90			D/7				€ 4.514,00
Indirizzo Via D'ORMENT n. 16 piano: T								
6	435 557			D/7				€ 15.754,00
Indirizzo Via D'ORMENT n. 16 piano: T-1								
INTESTATI								
							Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
								Proprietà per 1/1

Le particelle di cui sopra risultano allibrate al catasto terreni come segue:

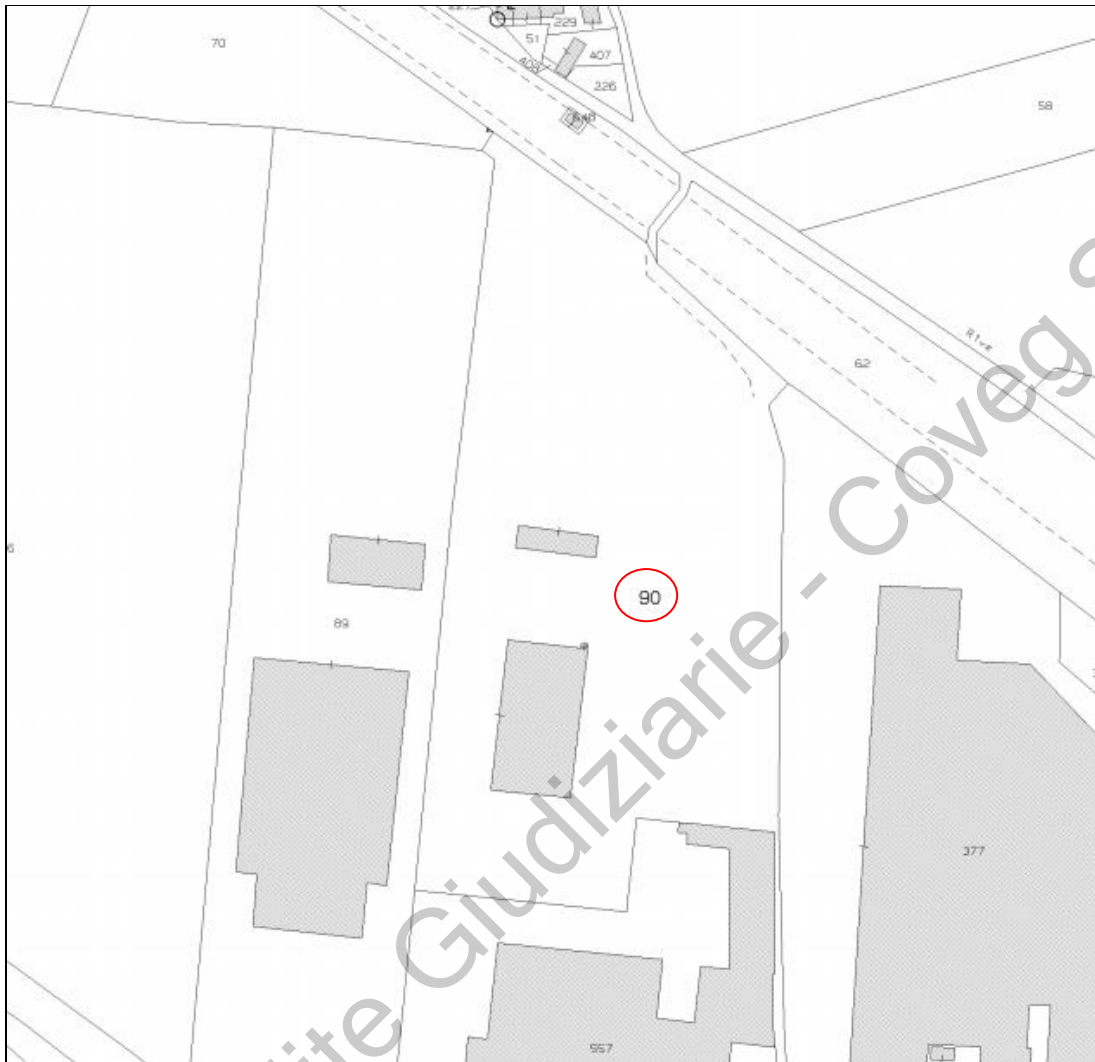
Catasto TERRENI											
Comune di BUTTRIO											
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
6	90			E.U.		1	48	58		Euro	Euro
6	435			E.U.			00	53		Euro	Euro
6	557			E.U.			92	28		Euro	Euro

Catasto FABBRICATI									
Comune di BUTTRIO									
6	564			F/1		14	m ²		
6	565			F/1		5	m ²		
6	587			F/1		436	m ²		
6	614			F/1		361	m ²		
Indirizzo Via D'ORMENT piano: T									
INTESTATI									
Dati anagrafici						Codice Fiscale		Diritti e oneri reali	
[REDACTED]						[REDACTED]		Proprietà per 1/1	

Che risultano allibrate al catasto terreni come segue

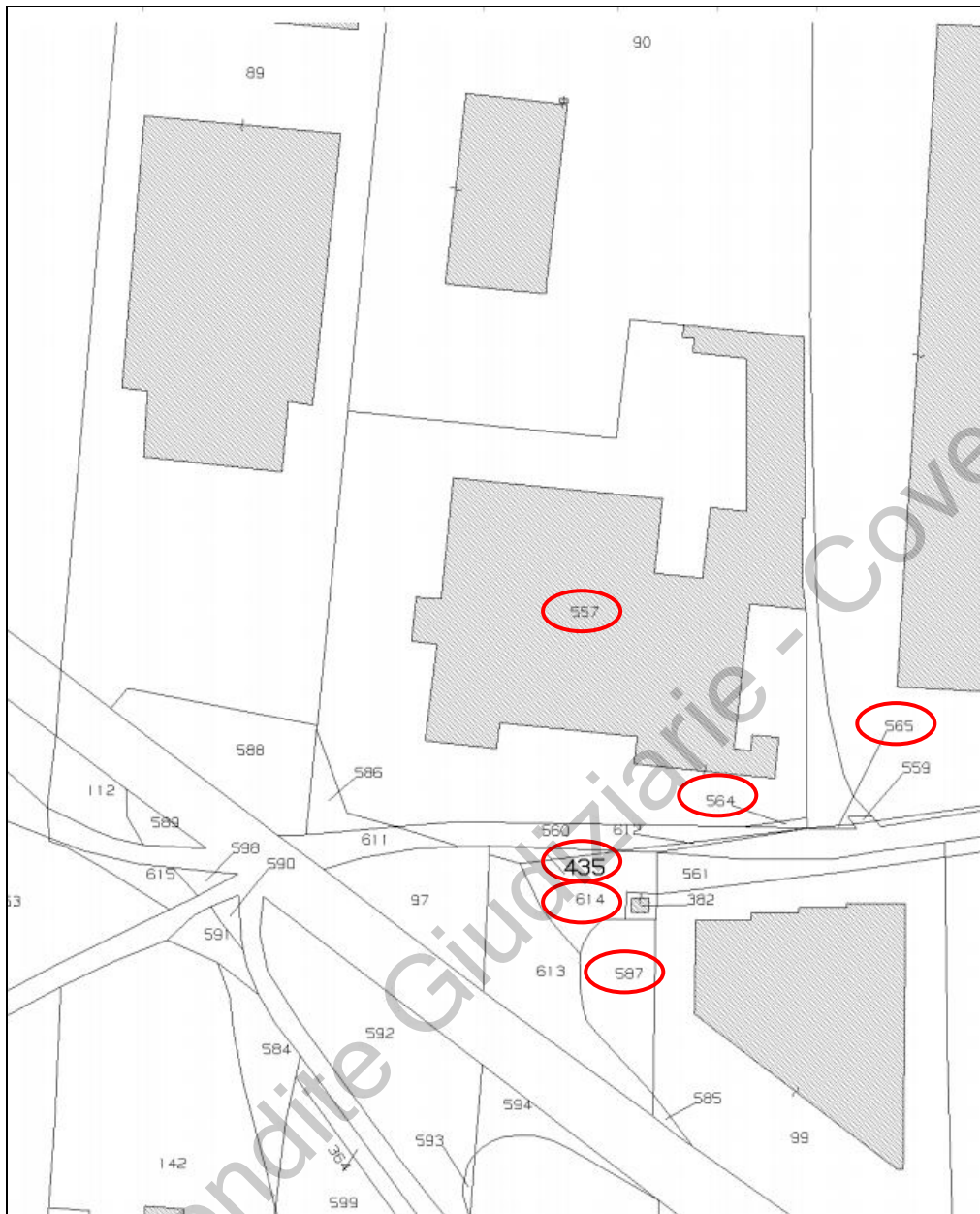
Catasto TERRENI											
Comune di BUTTRIO											
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
6	564			E.U.		00	14			Euro	Euro
6	565			E.U.		00	5			Euro	Euro
6	587			E.U.		00	436			Euro	Euro
6	614			E.U.		00	361				

2.1.2 Coerenze Catastali



stralcio della mappa catasto terreni fg. 6

La particella **90 del fg. 6** confina e come desunto dalla mappa catastale in senso orario, sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 377, 559, 565, 564, 557, 89, 70 e linea ferroviaria, salvo se altre e più precise.



stralcio della mappa catasto terreni fg. 6

La particella 557 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 90, 564, 560, 611, 586, 588 e 89, salvo se altre e più precise;

La particella 435 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 560, 612, 614, 613 e 97, salvo se altre e più precise;

La particella 564 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 612, 560 e 557, 90, salvo se altre e più precise;

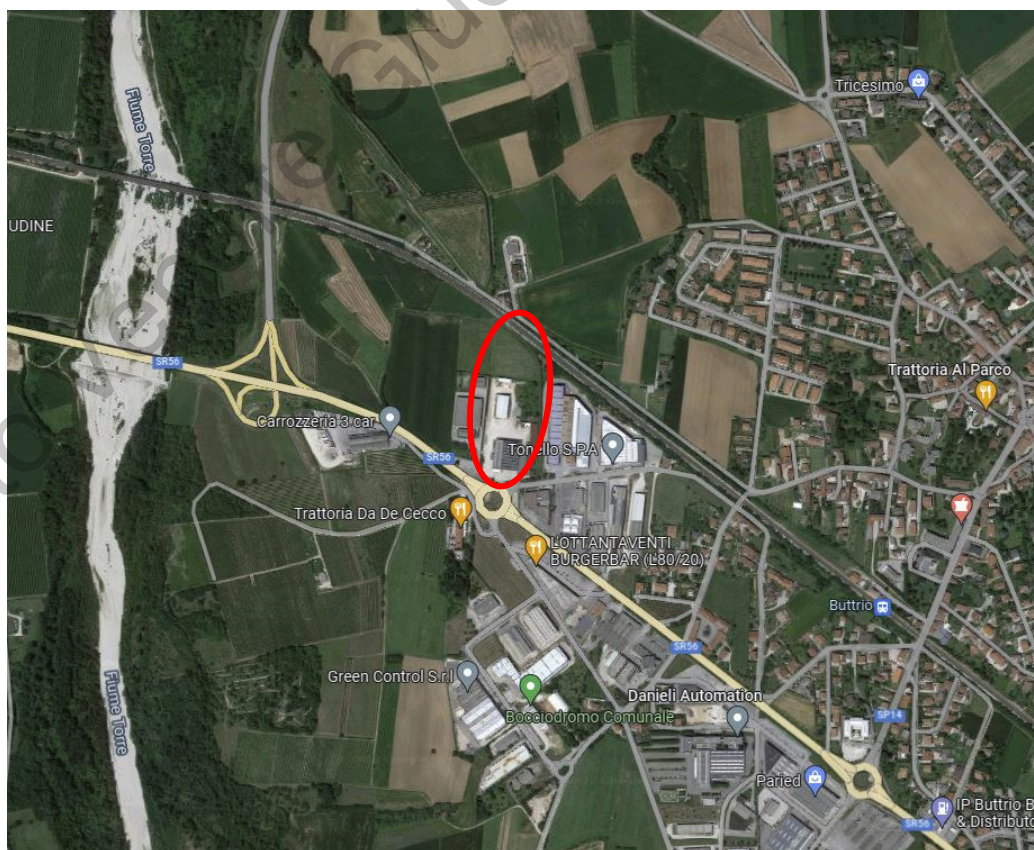
La particella 565 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 90, 559 e 564 salvo se altre e più precise;

La particella 587 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario, con: p.lle 613, 614 e 382 salvo se altre e più precise;

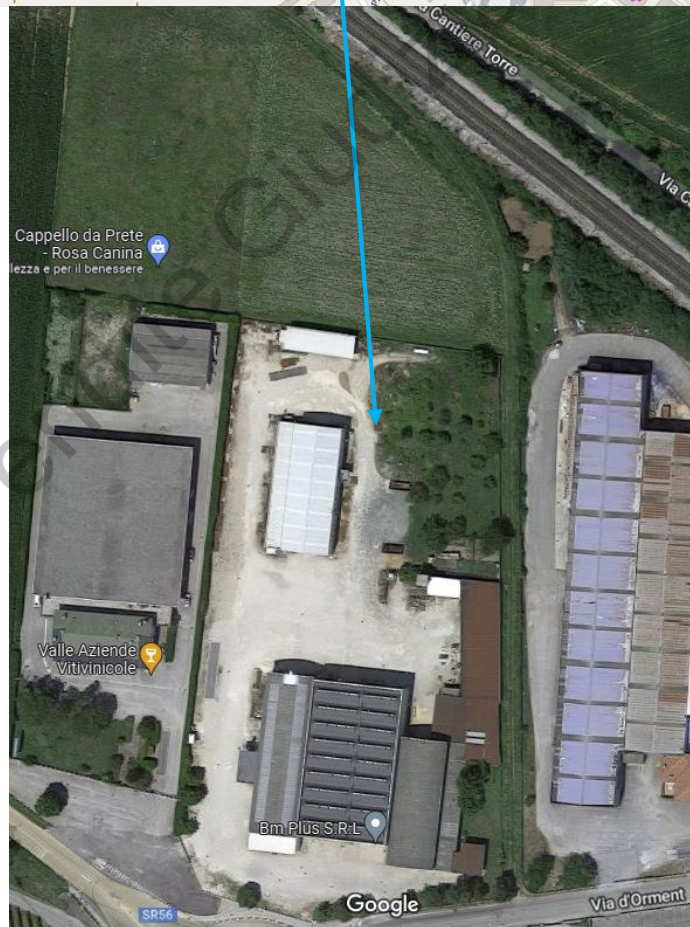
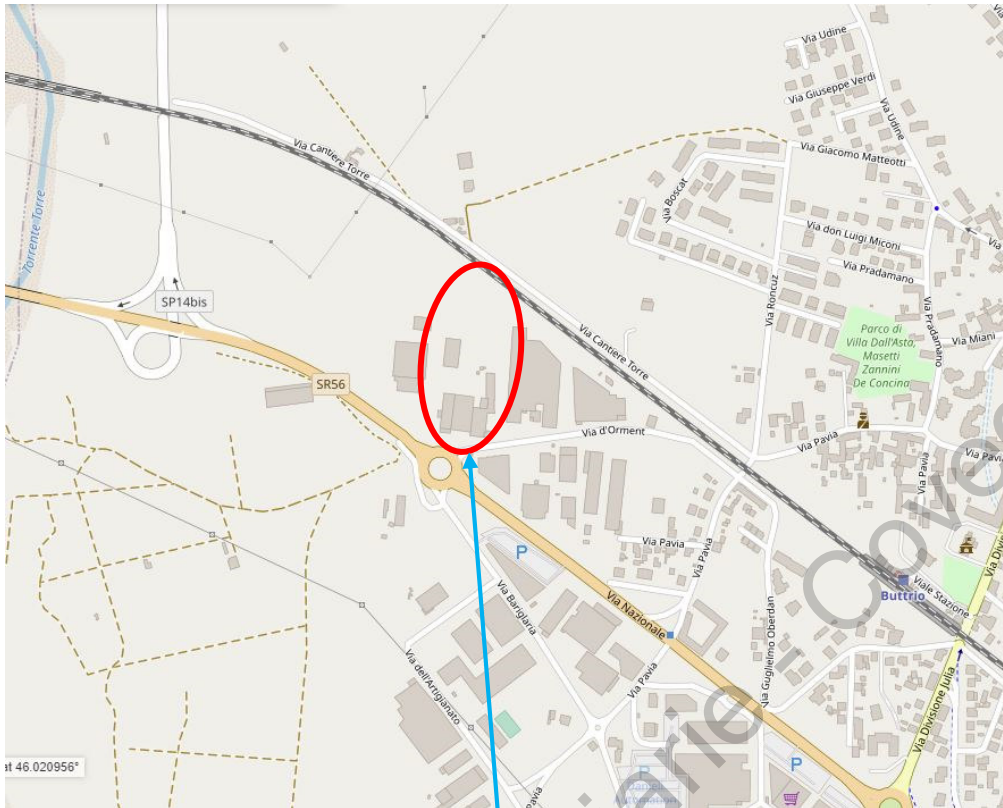
La particella 614 del fg. 6 confina, come desunto dalla mappa catastale, in senso orario sullo stesso foglio di mappa, con: p.lle 435, 382, 587, 613, salvo se altre e più precise;

2.1.3 Individuazione in mappa catastale e sul territorio

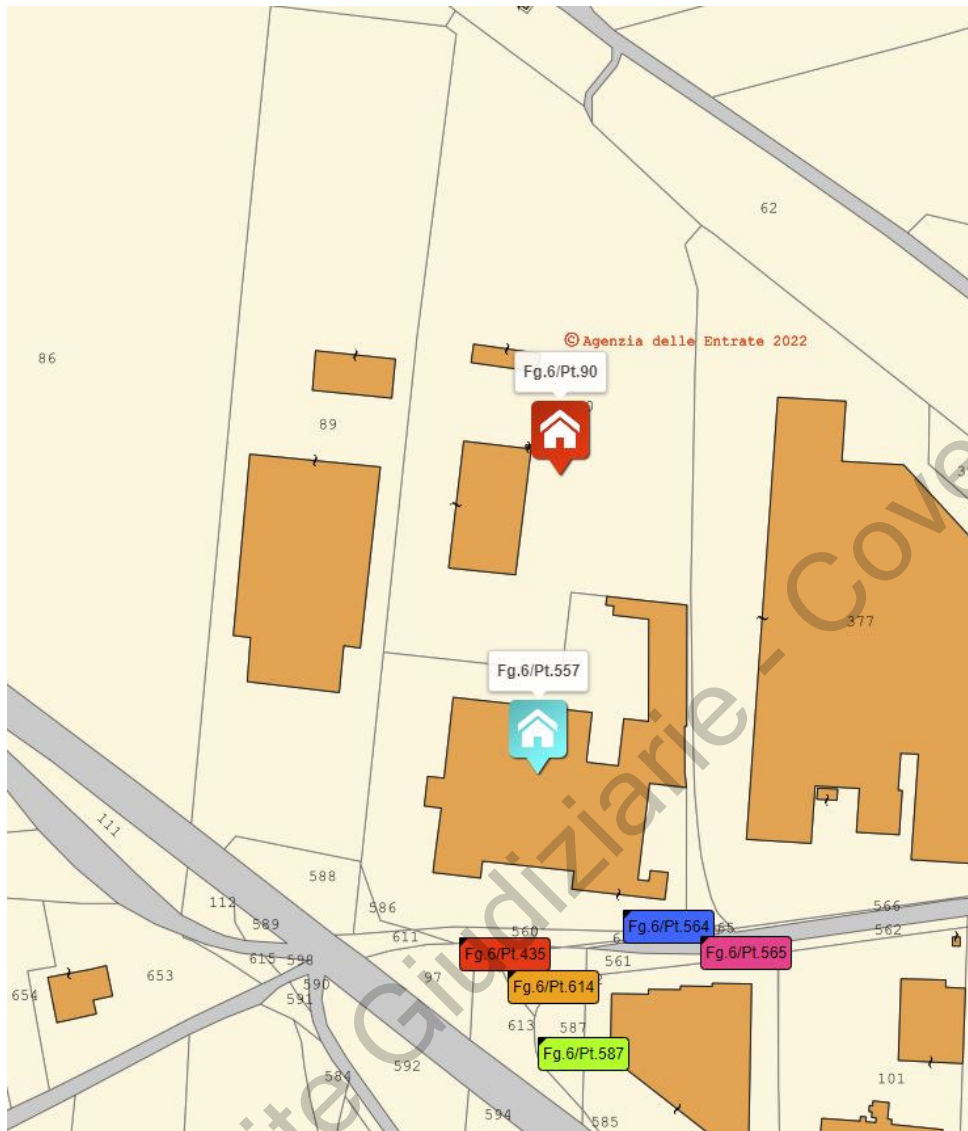
Il bene immobiliare oggetto di valutazione trova collocazione in zona industriale a sud-ovest dell'abitato della città di appartenenza e prospettano la via d'Orment. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono ottimi in considerazione della vicinanza di arterie stradali di scorrimento, in particolare con la via Nazionale - SR56 Udine-Gorizia. Parimenti l'ubicazione dei corpi di fabbrica è più che buona in considerazione della prossimità alle dotazioni esistenti del tessuto urbano.



Particolare inserimento corografico generale



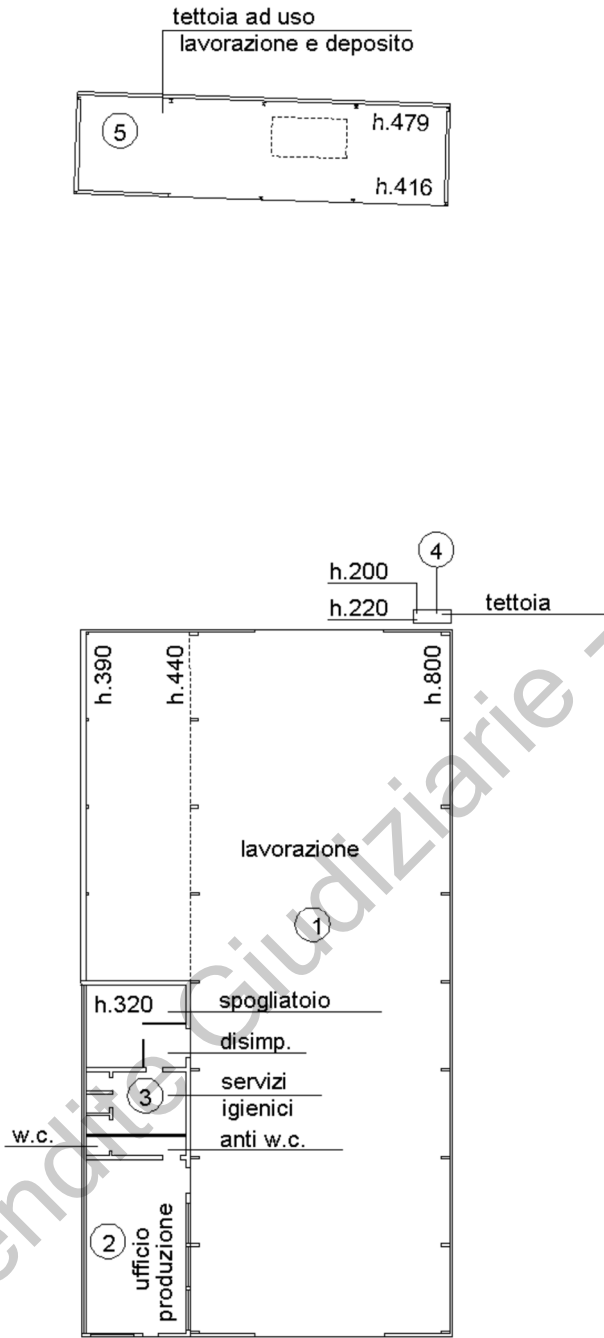
Particolare stradale e inserimento corografico particolare



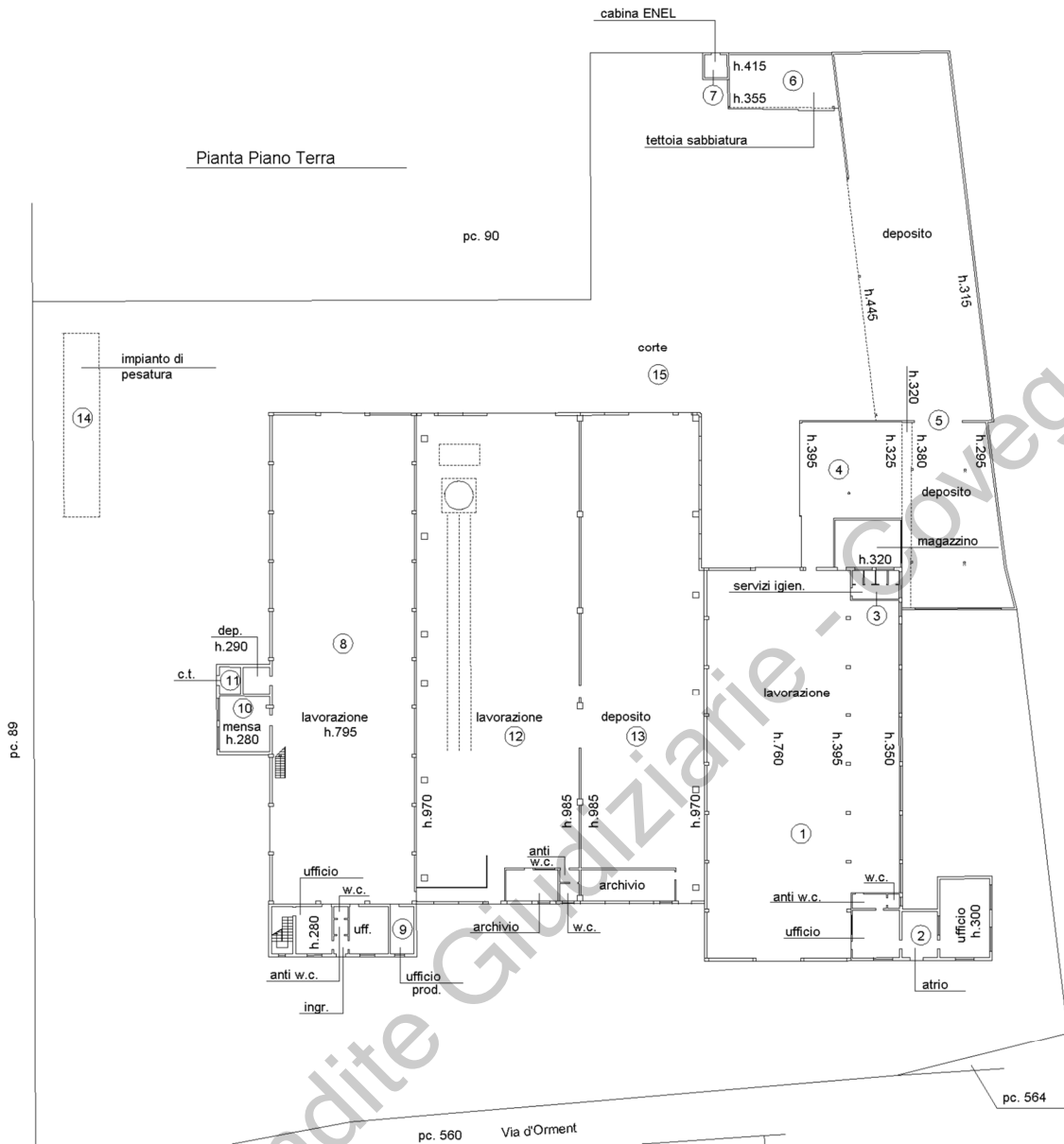
Particolare mappa catastale dal sito formaps

2.1.4 Configurazioni planimetriche catastali

In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito in Legge 122/2010 le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine, Sezione Territorio sono le seguenti.



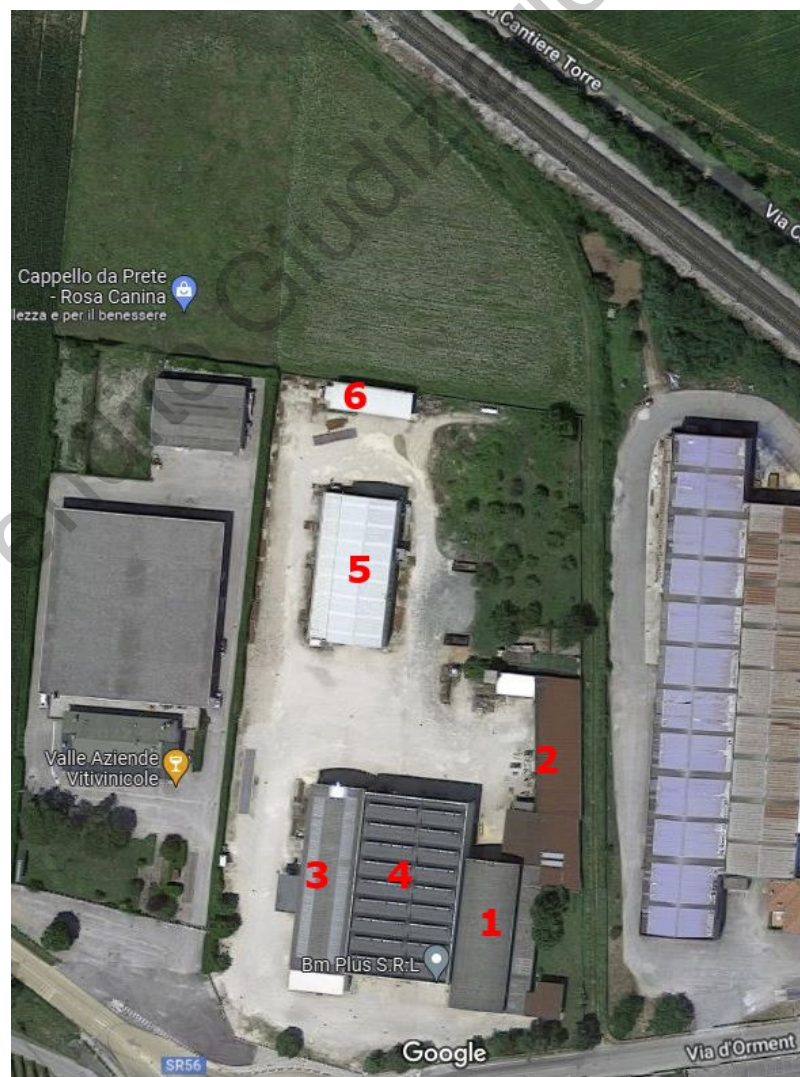
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 6 MAPPALE 90



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 6 MAPPALE 557

2.1.5 Consistenze immobiliari

Con misurazioni tratte in scala dagli elaborati architettonici di progetto reperiti presso l'amministrazione comunale, si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili" emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750:2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale. Secondo lo schema che segue:



Unità Destinazione	SEL	Coef.	Sup. comm.le
F.6 Mappale 557 - Corpo 1			
zona produttiva/lavorazione	mq. 702,00	100%	mq. 702,00
zona uffici/servizi	mq. 114,00	100%	mq. 114,00
F.6 Mappale 557 - Corpo 2			
deposito	mq. 767,00	100%	mq. 767,00
magazzino	mq. 35,00	100%	mq. 35,00
tettoia	mq. 61,00	100%	mq. 61,00
cabina ENEL	mq. 7,00	100%	mq. 7,00
F.6 Mappale 557 - Corpo 3			
zona produttiva/lavorazione	mq. 762,00	100%	mq. 762,00
zona uffici/servizi PT-P1	mq. 264,00	100%	mq. 264,00
F.6 Mappale 557 - Corpo 4			
zona produttiva/lavorazione	mq. 797,00	100%	mq. 798,00
zona deposito	mq. 584,00	100%	mq. 584,00
zona archivio/servizi	mq. 54,00	100%	mq. 54,00
F.6 Mappale 557 - Corpo 5			
zona produttiva/lavorazione	mq. 735,00	100%	mq. 735,00
zona uffici/servizi	mq. 126,00	100%	mq. 126,00
F.6 Mappale 557 - Corpo 6			
tettoia	mq. 125,00	100%	mq. 125,00
Sommano			mq. 5.134,00

Sedime dei fabbricati pc 90 e 557 mq 24.086

Sedime aree esterne ppcc 435-564-565-587 e 614 mq 869

Si specifica che le particelle 565 e 614 insistono apparentemente in viabilità comunale.

2.1.6 Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un articolato di capannoni tra loro contermini per quanto riguarda la particella 557 e due corpi di fabbrica composti da un capannone ed una tettoia insistenti nella particella 90. Gli immobili edificati in varie epoche (come poi evidenziato nel capitolo relativo all'evoluzione urbanistica) insistono in un ampio scoperto pertinenziale destinato a transito e manovra per i mezzi e da cui si accede tramite passo carraio direttamente dalla via d'Orment ai civici 14 e 16 in prossimità della strada regionale n° 56 che congiunge Udine a Gorizia.

Il complesso produttivo è stato edificato, per quanto riguarda il suo nucleo originario, all'inizio degli anni Settanta ed ha poi subito una serie di interventi di ampliamento e sistemazione fino a giungere alla conformazione attuale.

La descrizione viene effettuata per singoli corpi di fabbrica e seguendo la numerologia dell'estratto cartografico al paragrafo precedente:

Immobile "1"

La porzione di che trattasi è composta da una campata con destinazione a lavorazione, inoltre verso Est insiste un corpo ribassato con copertura ad unica falda inclinata dell'intera lunghezza del corpo principale a Sud-Est è addossato un corpo di modeste dimensioni con copertura a due falde destinato ad ufficio, i beni sono stati realizzati agli inizi degli anni '70. Le caratteristiche costruttive comprendono fondazioni in cls e plinti isolati, struttura portante in c.a. pilastri e travi, volta di copertura capannone e uffici in struttura portante prefabbricata con manto di copertura in fibrocemento **(considerando la data di costruzione si ritiene che sia in cemento amianto "Eternit" che si evidenzia sia in una fase di criticità)** con tamponamento in muratura. I pilastri sono dotati di mensole ove presenti due carri ponte con portata rispettivamente di 8 e 2 ton **(che si precisa sono oggetto di valutazione separata da altro professionista)**.

In relazione alle finiture interne, per quanto attiene l'area produttiva non vi sono particolari finiture da segnalare con pavimenti in liscio di cemento, se

non quelle tipiche degli edifici industriali dell'epoca, per quanto attiene invece alla parte direzionale e servizi, si rilevano divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazioni in piastrelle, porte interne in alluminio o legno.

L'edificio è completo degli impianti e dotazioni tecnologiche legate alla produzione; il riscaldamento della zona lavorazione avviene con aerotermi (Robur) mentre per la zona direzionale/servizi è garantito da elementi motocondesanti in unico elemento che serve anche per il raffrescamento, impianto elettrico con canaline, condotte dell'aria compressa, ossigeno e gas per taglio/saldatura.



prospetto uffici



prospetto sud capannone



prospetto sud capannone uffici



prospetto est capannone



prospetto est uffici capannone



prospetto nord capannone



Particolare interno capannone



particolare interno capannone



Particolare interno uffici



particolare interno uffici

Immobile "2"

Detto corpo di fabbrica realizzato lungo il confine posto a nord-est del lotto ed

in ampliamento del fabbricato di cui alla descrizione precedente, risulta composto da quattro zone quali: deposito e lavorazione, verniciatura e deposito per mezzi di movimentazione, tettoia sabbiatura e cabina di trasformazione elettrica. Le caratteristiche costruttive comprendono pilastri in elevazione in metallo e/o muratura, travi e capriate in profilato metallico, copertura ad una falda inclinata con manto in lamiera grecata, tamponamenti in muratura e/o lamiera.

In relazione alle finiture interne sono scarse con pavimentazione in liscio di cemento, serramenti in ferro, ed impianto elettrico con canaline.



prospetto sud tettoia/capannone



prospetto nord-ovest tettoia/capannone



prospetto ovest tettoia/capannone



prospetto sud-est tettoia/capannone/cabina



Particolare interno capannone/tettoia



particolare interno capannone/tettoia



Particolare interno capannone/tettoia



particolare interno capannone/tettoia

Immobile "3"

La porzione di che trattasi, eretta nell'anno 1971/1972 è composta da una campata con destinazione a lavorazione e corpi di fabbrica integranti posti su due piani ad uso uffici sul lato sud e mensa spogliatoi sul lato ovest. Le caratteristiche costruttive comprendono fondazioni in cls e plinti isolati, struttura portante in c.a. pilastri e travi, volta di copertura capannone e uffici in struttura portante prefabbricata con manto di copertura in fibrocemento **(considerando la data di costruzione si ritiene che sia in cemento amianto "Eternit" che si evidenzia sia in una fase di criticità con infiltrazioni di acque meteoriche)** con tamponamento in muratura. I pilastri sono dotati di mensole ove presenti due carri ponte con portata

rispettivamente di 10 e 2 ton **(che si precisa sono oggetto di valutazione separata da altro professionista)**.

In relazione alle finiture interne, per quanto attiene l'area produttiva non vi sono particolari finiture da segnalare, se non quelle tipiche degli edifici industriali dell'epoca con pavimenti in liscio di cemento, per quanto attiene invece alla parte direzionale e servizi, si rilevano divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazioni in piastrelle, porte interne in alluminio o legno. L'edificio è completo degli impianti e dotazioni tecnologiche legate alla produzione; il riscaldamento della zona lavorazione avviene con aerotermi mentre per la zona direzionale/servizi è garantito da una canalizzazione di aria calda/fredda, impianto elettrico con canaline, condotte dell'aria compressa, ossigeno e gas per taglio/saldatura.



Particolare prospetto sud capannone



particolare prospetto sud/ovest capannone



Particolare prospetto ovest capannone



particolare prospetto nord/ovest capannone



Particolare interno capannone



particolare interno capannone



Particolare interno capannone



particolare interno capannone



Particolare mensa PT



particolare spogliatoio P1°



Particolare interno ufficio PT



particolare interno ufficio P1°

Immobile "4"

La porzione di che trattasi composta da due campate con destinazione a lavorazione e deposito, è stata eretta nell'anno 2007/2008 in ampliamento ai corpi di fabbrica adiacenti e formando un unico articolato quale collegamento degli stessi. Le caratteristiche costruttive comprendono pilastri in elevazione in c.a.v. prefabbricata su plinti e travi rovesce laterali di fondazioni e plinti a bicchiere centrali con pavimento in calcestruzzo armato, la copertura è formata da travi primarie con sezione a doppio T in c.a.p. prefabbricate e travi di copertura con sezione a V, elementi di copertura curvi tipo monopanel grecato ed elementi di finestratura a sheed parte fissa e parte apribile. I pilastri sono dotati di mensole in c.a.v. ove presenti quattro carri ponte di cui due nel capannone adibito a lavorazione e rispettivamente di 20 e 10 ton e due nel reparto deposito di 30 e 10 ton **(che si precisa sono oggetto di valutazione separata da altro professionista)**. Le pareti perimetrali di tamponamento sono realizzate in pannelli prefabbricati di c.a. coibentate. Alcuni pannelli sono dotati di finestre con telaio metallico e tamponamento tipo "Monopanel".

In relazione alle finiture interne, per quanto attiene l'area produttiva non vi sono particolari finiture da segnalare con pavimento in liscio di cemento, se non quelle tipiche degli edifici produttivi, per quanto attiene invece alla parte archivio e servizi, si rilevano divisori interni in laterizio intonacato e

tinteggiato.

L'edificio è completo degli impianti e dotazioni tecnologiche legate alla produzione; il riscaldamento della zona lavorazione è con tubazione radiante centrale, impianto elettrico con canaline, condotte dell'aria compressa, ossigeno e gas per taglio/saldatura.



Particolare prospetto sud capannone



particolare prospetto nord capannone



Particolari silos non di proprietà del fall.to



particolare interno capannone (lavorazione)



Particolare interno capannone (lavorazione)



particolare interno capannone (deposito)



Particolare interno capannone (deposito)



particolare interno archivio/ufficio

Immobile "5"

Il capannone di che trattasi è composto da una campata unica con destinazione a lavorazione e corpo aggettante sul lato sud-ovest posto su di un piano unico ad uso uffici e servizi/spogliatoi e per la restante parte a nord sempre a lavorazione, ed eretto agli inizi degli anni '80. Le caratteristiche costruttive comprendono fondazioni in cls e plinti isolati, struttura portante in acciaio come le capriate della copertura a due falde inclinate e piana per la parte adiacente con manto in lamiera e con tamponamento parte in cls armato e parte in lamiera. I pilastri sono dotati di mensole ove presenti due carri ponte rispettivamente di 10 e 2 ton **(che si precisa sono oggetto di valutazione separata da altro professionista).**

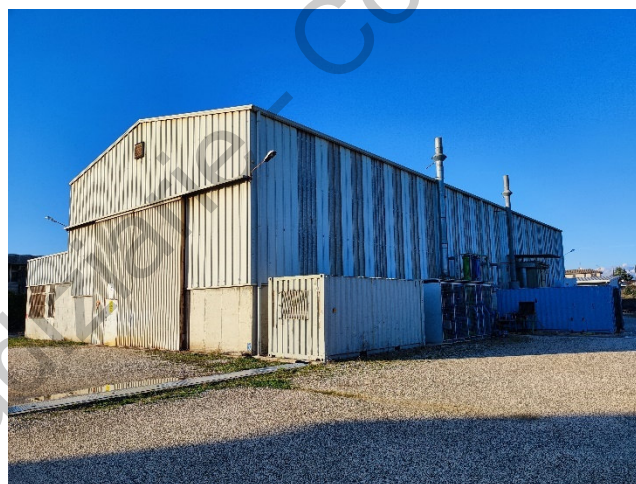
In relazione alle finiture interne, per quanto attiene l'area produttiva non vi

sono particolari finiture da segnalare, se non quelle tipiche degli edifici industriali dell'epoca con pavimento in liscio di cemento, per quanto attiene invece alla parte direzionale e servizi, si rilevano divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, pavimentazioni in piastrelle, porte interne in alluminio o legno.

L'edificio è completo degli impianti e dotazioni tecnologiche legate alla produzione; il riscaldamento solo per la zona lavorazione avviene con aerotermi (Robur), impianto elettrico con canaline, condotte dell'aria compressa e aspirazione fumi.



Particolare prospetto sud capannone



particolare prospetto sud/est capannone



Particolare prospetto nord/ovest capannone



particolare prospetto nord capannone



Particolare interno capannone



particolare interno capannone



Particolare ufficio produzione



particolare spogliatoi

Immobile "6"

Trattasi di una tettoia (chiusa per tutti i lati) eretta nel 2005/2006 di forma regolare a rettangolo con destinazione d'uso lavaggio dei particolari meccanici e deposito. Le caratteristiche costruttive comprendono le fondazioni in cls armato con sottostante magrone e massetto in cls armato quale piano di calpestio, struttura di elevazione in profilati metallici tipo HE, IPE per la parte verticale ed orizzontale con falda unica inclinata con manto tipo "Monopanel", tamponamenti in blocchi di cls tipo LECA mattoni faccia a vista, serramenti in policarbonato pluri alveolare nella parte dei portoni scorrevoli in ferro con integrata uscita di sicurezza e del muri di tamponamento.

L'edificio è completo di impianti elettrico a canaline e privo di riscaldamento.

Si evidenzia che la vasca di lavaggio a struttura metallica per la raccolta dei fanghi residui vi è la presenza di detti fanghi che saranno oggetto di opportuna valutazione per i costi di eventuale bonifica.



Particolare prospetto sud tettoia



particolare prospetto sud/ovest tettoia



Particolare prospetto est tettoia



particolare interno tettoia

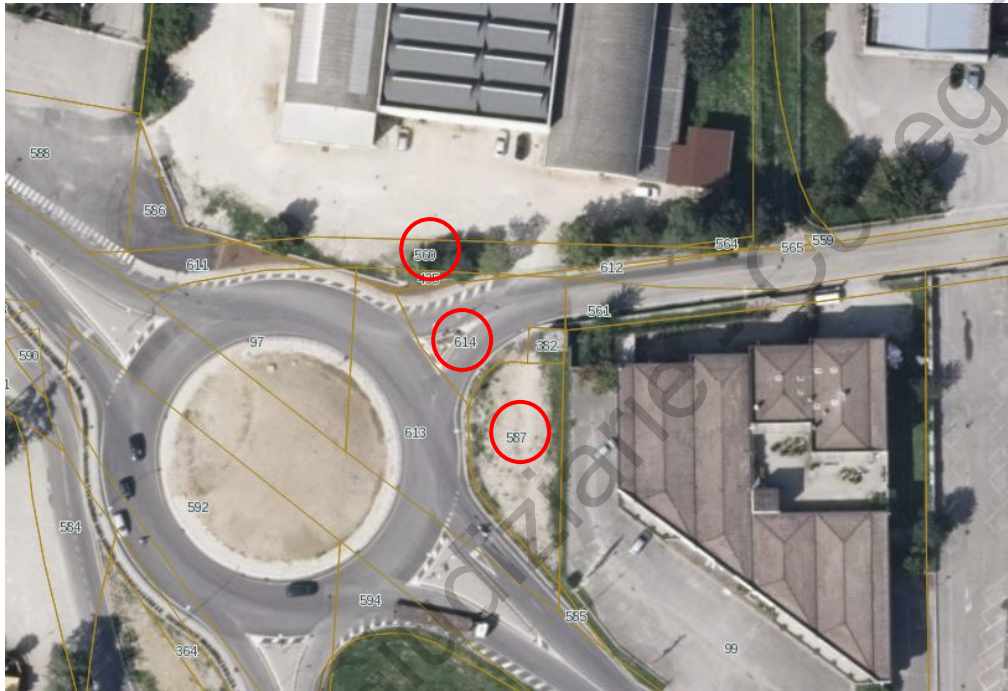
Aree esterne - sedime di pertinenza

L'area scoperta si sviluppa attorno ai corpi di fabbrica e risulta parzialmente recintata sino al lato dietro la tettoia di cui all'immobile 6, il terreno risulta giacente piano di forma abbastanza regolare con fondo inghiaiato ad eccezione la parte della pc 90 che risulta incolto e sino al confine con la linea ferroviaria.

La recinzione della pc 557 e parte della pc 90 è costituita da un muro in cls armato con sovrastante rete ad eccezione del fronte strada ove il muro è dotato di ringhiera in ferro e con un accesso pedonale e due carrai con

movimento elettromeccanico.

Si segnala che le ppcc 565 e 614 ricadono in viabilità comunale e quindi oggetto di probabile esproprio mentre la pc 587 posta di fronte al fabbricato risulta inerbita. La pc 560 di proprietà comunale risulterebbe inglobata al sedime di pertinenza della società fallita



Particolare sovrapposizione corografia alla mappa catastale





Particolari aree esterne di pertinenza ppcc 557-90



**Si evidenzia una pesa autotreni nella parte ad ovest della pc 557
oggetto di valutazione di altro professionista.**





Particolare area esterna di pertinenza pc 90



Si evidenzia che nell'angolo sud-est della pc 90 vi è del materiale di risulta (come da foto di cui sopra) di ignota provenienza la curatela si riserva di fare effettuare delle campionature al fine di essere edotta sulla natura del terreno riportato. Altresì sono presenti in prossimità del muro di recinzione della pc 90 delle lastre di "Eternit".



Particolare servitù di transito

2.1.7 Provenienza dei beni

Attualmente la proprietà risulta in capo alla ditta:

Pervenute alla società intestataria qui sopra riportata a seguito di:

- per l'intero compendio immobiliare per atto di compravendita del 10.10.2018, repertorio 8507/6470, a rogito del notaio Andrea Maistrello di Spilimbergo, registrato a Pordenone il 12.10.2018 al n° 13811 e trascritto a Udine in data 15.10.2018 ai nn° 25242/18281.

PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 10/10/2018

- parte per atto di conferimento in società di data 19 agosto 1970, repertorio 25545, a rogito notaio Pietro Udina di Codroipo, ivi registrato il 24 agosto 1970 al n. 2117/II, trascritto a Udine il primo settembre 1970 ai nn. 20835/18309;

- parte per atto di permuta del 12 settembre 1972, repertorio 44297/23497, a rogito del notaio Giusto Bronzin di Udine, regolarmente registrato, trascritto a Udine il 25 settembre 1972 ai nn. 23228/20334;
- parte per atto di vendita del 14 febbraio 1973, repertorio 4, a rogito del Segretario Comunale dell'Ente Comunale di Assistenza di Buttrio, regolarmente registrato e trascritto a Udine il 22 febbraio 1973 ai nn.7200/6566;
- parte per atto di vendita del 29 dicembre 1977, repertorio 29504/16136, a rogito del notaio Bruno Cevaro di Cividale del Friuli, registrato a Udine il 17 gennaio 1978 al n. 542, ivi trascritto il 28 gennaio 1978 ai nn. 2013/1857.
- parte per atto di cessione del 3 novembre 1979, repertorio 253, a rogito del Segretario Comunale, registrato a Udine il 7 novembre 1979 al n. 8415 Atti Pubblici, trascritto a Udine il 26 novembre 1979 ai nn. 22816/18673;
- parte per atto di conferimento del 29 ottobre 1980, repertorio 14057/3347, a rogito del notaio Giancarlo Suitner di Udine, regolarmente registrato e trascritto a Udine il 27 novembre 1980 ai nn. 25020/20422;
- parte per atto di compravendita del 31 ottobre 2001, repertorio 35442, a rogito del notaio Antonio Cevaro di Cividale del Friuli, regolarmente registrato e trascritto a Udine il 20 novembre 2001 ai nn. 33210/24340;

2.1.8 Vincoli e servitù

Dall'atto di CV sopracitato si evincono le seguenti servitù:

- ✓ **servitù di passaggio**, con ogni mezzo, e per qualunque scopo, a favore delle originarie p.lle 90, 210, 175 e 239 di proprietà del sig. ██████████ peso delle originarie p.lle 91 e 176 tutte del Foglio 6, di proprietà della società ██████████, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 6, per l'accesso delle particelle dominanti dalla strada comunale esistente a levante delle particelle serventi, costituita con atto del 12 settembre 1972, repertorio 44297/23497, a

rogito del notaio Giusto Bronzin, sopra citato;

- ✓ **servitù di transito perpetuo** sia pubblico che privato, a peso del Foglio 6, p.lla già 252 (ora p.lla 90), da esercitarsi nella forma più ampia e generica e con l'impegno da parte della ditta [REDACTED] di provvedere in perpetuo alla manutenzione della stradella onde garantire un regolare transito, così come descritta nell'atto di cessione del 3 novembre 1979, repertorio 253, a rogito del Segretario Comunale, sopra citato;
- ✓ **servitù di elettrodotto inamovibile e di transito**, a peso del mappale censito in Comune di Buttrio al Foglio 6, già p.lla 353 (ora p.lla 435) a favore dell'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, codice fiscale: 00811720580, costituita con atto in autentica di firme del 21 gennaio 1992 e 10 febbraio 1992 repertorio 94827-95364/20869 notaio Paolo Alberto Amodio di Udine, regolarmente registrato e trascritto a Udine il 17 febbraio 1992 ai nn. 5375/4462, con il quale veniva autorizzato l'ENEL ad attraversare, lungo una striscia di terreno della larghezza di metri 1,00 (uno virgola zero zero), il fondo sopra descritto, con condutture elettriche sotterranee e a servizio della p.lla 354;
- ✓ **servitù di elettrodotto e di transito**, a peso del mappale censito in Comune di Buttrio al Foglio 6, già p.lla 353 (ora p.lla 435), a favore dell'"ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, codice fiscale: 00811720580, costituita con atto in autentica di firme del 21 gennaio 1992 e 10 febbraio 1992, repertorio 94827-95364/20869, a rogito del notaio Paolo Alberto Amodio, regolarmente registrato e trascritto a Udine il 17 febbraio 1992 ai nn. 5376/4463, con il quale veniva autorizzato, in qualsiasi ora del giorno e della notte, il libero accesso al personale e mezzi d'opera alla cabina, lungo la striscia di terreno della larghezza di metri 3,00 (tre virgola zero zero) il fondo sopra descritto;

- ✓ **servitù di transito** nella forma più ampia e generica e con ogni mezzo a peso della particella censita in Comune di Buttrio al Fg.6 n.88 di proprietà della società " [REDACTED] ", e a favore della particelle al Fg.6 n.409 di proprietà della società " [REDACTED] " con sede a Buttrio.

Oltre le prescrizioni dettate dalle N.T.d'A. (Norme Tecniche d'Attuazione) del vigente P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale). Fatti salvi comunque gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e no, nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare); nulla escluso o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato.

2.1.9 Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 25.11.2022) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, risulta colpita dai seguenti pesi:

ISCRIZIONI

R.G. n. **3757** R.P. n. **25243** del **15 ottobre 2018**

Favore: BANCA DI CIVIDALE, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, O, IN FORMA ABBREVIATA, "CIVIBANK"

Contro: [REDACTED]

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Andrea Maistrello di Udine [REDACTED]

Beni: Comune di Buttrio fg. 6 pc 90 cat D/7 – fg. 6 ppcc 435-557 cat D/7 – fg. 6 ppcc 564-565-587e 614 cat F/1

TRASCRIZIONI

Negative – **Si evidenzia che la trascrizione della sentenza di fallimento è in itinere**

Le sopra elencate formalità verranno cancellate, a cura e spese della parte promissaria acquirente. Fatte salve, comunque, le ulteriori dovute verifiche che andranno espletate al momento del trasferimento; a farsi, sempre, a cura e spese della parte promissaria acquirente per mezzo dell'ausilio del notaio nominato dalla procedura.

2.1.10 Stato di possesso

Per quanto a conoscenza di chi scrive, gli immobili, oggetto del presente lotto, risultano essere nella disponibilità della stessa società ad eccezione di parte dell'immobile di cui al corpo di fabbrica n° 4 (identificato nella corografia a pag. 13) ed altre porzioni di aree esterne (come risulta dall'allegata planimetria al contratto di locazione) che risultano in contratto di affitto alla ditta [REDACTED] con sede in Slovenia con atto stipulato in data 14.02.2022 e scadenza al 31.03.2026 registrato in Udine il 12.08.2022 al n° 6808-serie 1T.

Si precisa che la curatela sta' eseguendo delle verifiche al fine di verificare l'opponibilità/non opponibilità del suddetto contratto locativo.

3. DUE DILIGENZE IMMOBILIARE

3.1 Evoluzione delle pratiche edilizie

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttrio è emerso che il fabbricato oggetto di valutazione è stato edificato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- **1. Corpo 1 -** Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili prot. 1263, pratica edilizia n. 273 del 12.08.1969 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di

- "costruzione di un capannone", usabilità rilasciata in data 12.03.1971; (SI SEGNALANO LE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 DI CUI AI PROT. 981 e 982 AD OGGI NON ANCORA DEFINITE);
- **2.** Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 29.04.1970 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di una cabina elettrica e muro di cinta"; (manca agibilità);
 - **3. Corpo 1** -Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica edilizia n. 332 del 17.12.1971 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di uffici", abitabilità rilasciata in data 08.01.1981; (SI SEGNALA LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 DI CUI AL PROT. 983 AD OGGI NON ANCORA DEFINITA);
 - **4. Corpo 3** -Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica edilizia n. 335 del 09.02.1972 e pratica edilizia di variante n. 335 del 01.12.1972 rilasciate alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di un capannone ed di un appartamento al 1° piano", abitabilità rilasciata in data 08.01.1981 (SI SEGNALANO LE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 DI CUI AI PROT. 984 e 985 AD OGGI NON ANCORA DEFINITE)
 - **5. Corpo 2 (porzione)** -Domanda di sanatoria pratica 42/78 del 14.04.1978 per la costruzione di una tettoia (ampliamento dell'officina) e parere negativo dell'amministrazione comunale di data 19.05.1978 prot. 1362; (SI SEGNALA LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 DI CUI AL PROT. 986 AD OGGI NON ANCORA DEFINITA)
 - **6. Corpo 2 (porzione)** -Concessione Edilizia per attività edilizia, pratica n. 5/79 del 21.05.1979 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di una tettoia in ferro", manca inizio e fine lavori e agibilità; (SI SEGNALA LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 DI CUI AL PROT. 988 AD OGGI NON ANCORA DEFINITA)
 - **7. Corpo 5** - Concessione Edilizia per attività edilizia protocollo 1203, pratica n. 22/80 del 13.03.1982 e variante prot. 3162 pratica 22/80 bis del 14.07.1982 rilasciata alla [REDACTED]. per lavori di "ampliamento di un'officina meccanica", abitabilità rilasciata in data 26.11.1984;
 - **8.** Concessione Edilizia per attività edilizia, prot. 5751 pratica n. 80/85 del

11.12.1985 rilasciata all' [REDACTED] . per lavori di "costruzione di un muro di cinta", manca il certificato di fine lavori;

- **9.** Domande di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla L. 2/.02.1985 n° 47:
- **9.0.** Modello riepilogativo – R di data 30.09.1986 prot. 4506 progressivo 0184862600;
- **9.1.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/1 (riferimento 981 – nulla osta 273/69 – **corpo 1**);
- **9.2.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/2 (riferimento 982 – nulla osta 273/69 e 273/69 bis – **corpo 1**);
- **9.3.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/3 (riferimento 983 – nulla osta 332/71 – **corpo 1**);
- **9.4.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/4 (riferimento 984 – nulla osta 335/71 e 335/71 bis – **corpo 3**);
- **9.5.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/5 (riferimento 985 – nulla osta 335/71 e 335/71 bis – **corpo 3**);
- **9.6.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/6 (riferimento 986 – pratica di cui al punto 5 che precede – **corpo 2**);
- **9.7.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/7 (riferimento 987 – nulla osta 273/69 – **corpo 1**);
- **9.8.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/8 (riferimento 988 – CE 5/79 – **corpo 2**);
- **9.9.** Domanda di sanatoria progressivo 0184862600/9 (riferimento 989 – CE 22/80 e 22/80 bis– **corpo 5**);
- **9.10.** Richieste da parte dell'amministrazione comunale di integrazioni alle domande di condono edilizio di cui sopra;
- **10.** Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 3759 AE n. 562 anno 1989 del 25.07.1989 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di una piattaforma di c.a. per il deposito di residui metallici provenienti dalle lavorazioni";
- **11.** Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 3625 AE n. A/755 del 28.05.1994 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "ampliamento e rinnovamento impianto fognario esistente

e riparazione dei paramenti esterni di due capannoni" manca il certificato di fine lavori;

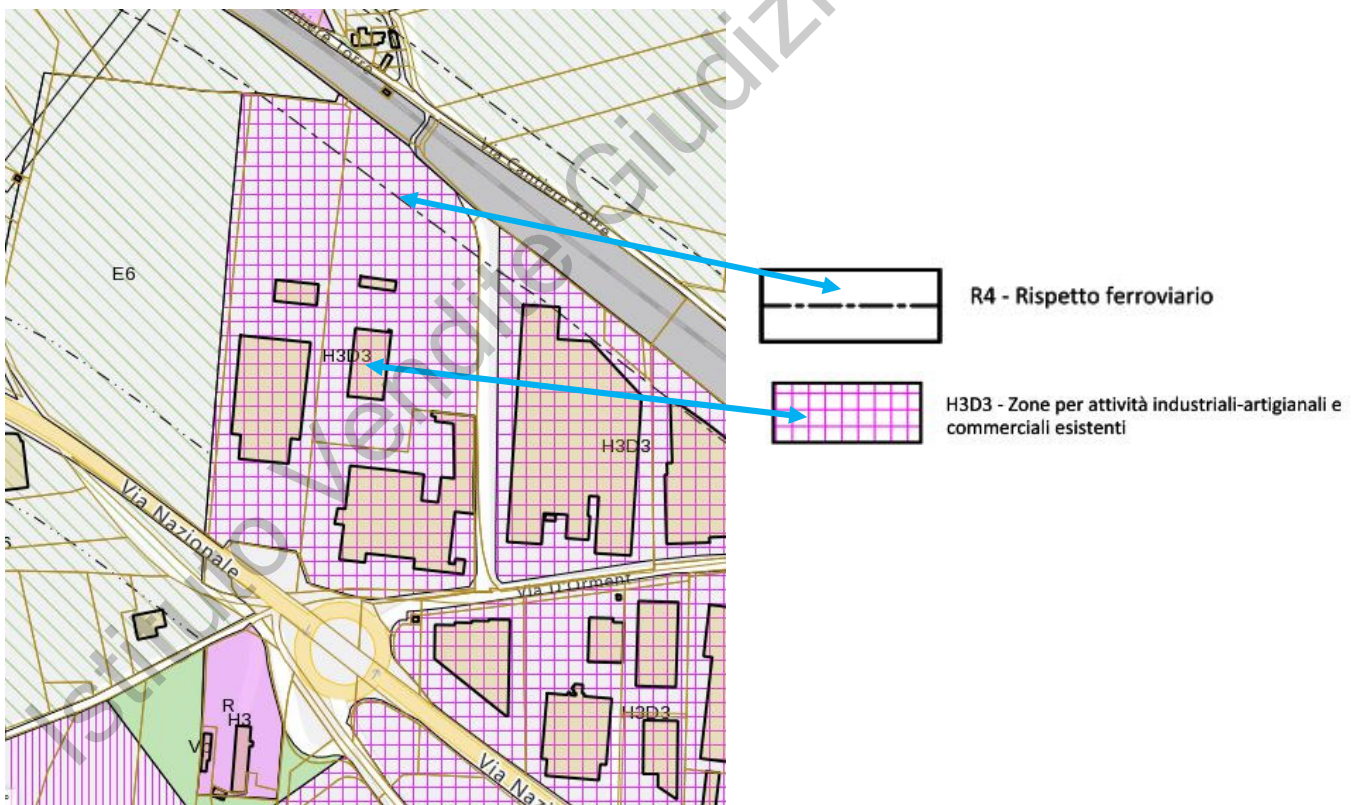
- **12.** Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 2665 AE n. A/851 del 09.04.1996 rilasciata alla [REDACTED] S.p.a. per lavori di "realizzazione di un basamento in calcestruzzo" manca il certificato di fine lavori;
- **13.** Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, prot. 2666 AE n. A/852 del 07.05.1996 rilasciata alla [REDACTED] S.p.a. per lavori di "installazione di un impianto di aspirazione fumi" manca il certificato di fine lavori;
- **14.** Denuncia di inizio attività D/28/98 del 15.04.1998 presentata al prot. 3837 per lavori di "installazione tende parasole, copertina antipioggia e serramenti in alluminio" manca il certificato di regolare esecuzione a fine lavori;
- **15.** Denuncia di inizio attività D/94/98 del 24.11.1998 presentata al prot. 11390 per lavori di "costruzione di un impianto di pesatura autotreni" manca il certificato di regolare esecuzione a fine lavori;
- **16.** Concessione Edilizia per attività edilizia, prot. 11335 pratica n. 98/061 concessione n° 61/98 del 03.02.1999 rilasciata alla [REDACTED] S.p.a. per lavori di "realizzazione nuovi uffici", opera non realizzata e concessione scaduta;
- **17.** Denuncia di inizio attività D/18/01 del 16.03.2001 presentata al prot. 2783 per lavori di "sostituzione dei manti di copertura di alcune parti dell'edificio" manca il certificato di regolare esecuzione a fine lavori;
- **18.** **Corpo 6 -** Concessione Edilizia per attività edilizia, prot. 2028 pratica n. C/2005/7 del 15.03.2006 rilasciata alla [REDACTED]. per lavori di "costruzione di una tettoia ad uso deposito" oltre Denuncia di inizio attività D/2007/29 del 27.06.2007 presentata al prot. 8139 per lavori di "variante alla CE C/2005/7"; (manca il certificato di agibilità);
- **19.** Denuncia di inizio attività D/2006/59 del 11.10.2006 presentata al prot. 12133 per lavori di "impianto di pesatura" e successiva variante DBIS/2006/59 presentata al prot. 8138;

- **20. Corpo 4** - Permesso di Costruire, prot. 22 Pratica e PDC n° C/2007/24 rilasciata alla [REDACTED] per lavori di "costruzione di fabbricati industriali in ampliamento" e successiva DIA di variante D/2009/48 del 30.06.2009 prot. 7722 agibilità rilasciata il 21.08.2009 prot. 10008;

3.2 Informazioni urbanistiche

Dalla disamina del Piano regolatore Generale Comunale presente sul sito <https://eaglefvg.regione.fvg.it/>, si evince che quasi tutti i mappali di interesse sono compresi in zona omogenea **"H3D3 Zone per attività industriali artigianali e commerciali esistenti"** disciplinata dagli artt. 21,21.1,21.2,21.3,21.4,21.5, 49 ecc. delle Norme di Attuazione con fascia di rispetto R4 (rispetto ferroviario) nel lato nord della pc 90.

- Si rileva che le particelle 565 e 614 ricadono nella viabilità comunale.



Particolare estratto cartografico PRGC

3.3 Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

In considerazione alla conformità urbanistica dei beni si evidenziano delle incongruità come già meglio evidenziato nel punto 3.1 (evoluzione delle pratiche edilizie) mancano dei certificati di agibilità su porzioni di fabbricati, le domande di condono sono state definite (per carenze documentali non è stata rilasciata la concessione in sanatoria ed il relativo certificato di agibilità), oltre altre mancanze documentali su altre pratiche. In merito alle pratiche di condono si specifica che la normativa pertinente è disciplinata dall'art.35, comma 20, della legge n.47/1985, che dispone quanto segue: "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria (**che deve ancora essere evasa per carenze documentali**) viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b), terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Quest'ultimo parere va a rafforzare un precedente parere del CdS con cui Il Consiglio di Stato che, con la sentenza 2140/2004, precisò che per gli immobili oggetto di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 28 febbraio 1985 n. 47, il rilascio della licenza di abitabilità, in base al disposto del ventesimo comma dello stesso articolo, non costituisce atto dovuto in assenza dei prescritti requisiti igienicosanitari.

Dai sopralluoghi effettuati sulla scorta degli elaborati architettonici di progetto è stata verificata la NON REGOLARITA' URBANISTICA per la presenza di superfetazioni esterne ai fabbricati quali piccole tettoie in lamiera, modifiche prospettiche di apertura di forometrie ed interne quali un'apertura nella muratura per collegare il corpo 4 al corpo 1, la canna fumaria esterna adiacente al corpo 3, la suddivisione interna dei vani uffici del corpo 1, la fossa posta all'interno del corpo 5, ecc.

Per quanto sopra quindi lo scrivente dovrà tenerne conto nella valutazione complessiva dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

Catasto

Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7/8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia.

A seguito del sopralluogo da mera ispezione visiva e misure esperite a campione sono state rilevate le seguenti difformità: non corretta rappresentazione grafica delle planimetrie in atti del catasto fabbricati (anche in relazione a quanto sopra riportato), pertanto le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) risultano essere non conformi ma regolarizzabili mediante la presentazione di denuncia di variazione per errata rappresentazione planimetrica presso il catasto terreni e fabbricati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti.

Si segnala l'incongruenza tra quanto riportato nella planimetria catastale riferita al mapp.n°557-435 sempre del Fg.6 di Buttrio in quanto il mapp.n°435 indicato nella medesima planimetria con il n°15 "corte (parcheggio auto)" e quanto presente nella vigente mappa catastale, probabilmente a seguito dei recenti frazionamenti conseguenti alla realizzazione della rotonda sulla S.S. n.56.

Inoltre, lo scrivente ritiene importante segnalare al fine della commerciabilità dell'intero complesso industriale che attualmente il mapp.n°560 del Fg.6 di Buttrio, catastalmente intestato al Comune di Buttrio come relitto stradale di mq.318, risulta collocato sul fronte strada ma all'interno della recinzione e quindi nella piena disponibilità dell'azienda come area di manovra e/o posteggio.

Per cui, qualora tale area non sia già stata ceduta, sarà necessario procedere alla regolarizzazione con il trasferimento da parte dell'amministrazione pubblica di Buttrio all'azienda [REDACTED]

3.4 Conformità impiantistica

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

Si prescrive una revisione e sanificazione degli stessi, in loco ed anche presso i pubblici uffici preposti tutti, da parte di tecnici ed installatori abilitati; il tutto

in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Si rimanda alla relazione a firma dell'ing. Maurizio Tonutti in allegato alla presente relazione. Altresì da una specifica richiesta al comando provinciale vigili del fuoco udine così è stato risposto "In riferimento alla richiesta pervenuta in data 21.11.2022 si comunica che, per l'immobile di cui all'oggetto, agli atti dello scrivente Comando risulta esserci la pratica VV.F. nr. 545 intestata a [REDACTED] per la quale risultano esserci i seguenti atti:

- trasmessa nota di ricatalogazione prot. 12046 del 15.06.2012 per le attività 54.1.B, 74.1.A e 4.3.A di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011.
- presentata Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio prot n. 17871 del 01.08.2017 con validità fino al 07.10.2021, per le attività 54.1.B, 74.1.A e 4.3.A di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011.

Si comunica che pertanto attualmente l'attività, se in essere, risulta priva di qualsiasi atto autorizzativo ovvero autocertificativo concernente la prevenzione incendi (art. 13 e seguenti del D.Lgs. 139/06).

3.5 Giudizio ai fini della regolarizzazione

A parere dello scrivente, tutto quanto sopra descritto e specificato dovrà essere valutato ai fini d'una eventuale domanda di sanatoria in ottemperanza alle L.R. 19/2009 s.m.i. (così detta a regime, qualora le opere realizzate siano conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e d'attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.; vedasi nel merito Studio n. 7-2008/E afferente "Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 Legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" redatto a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 18 luglio 2008); il tutto previa verifica dell'ottemperanza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Fatte salve le norme sovraordinate infra riportate:

tutela dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), tutela ambientale (D. Lgs. 152/2006, DPR 357/1997 e s.m.i.), sicurezza statica-

antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009 e s.m.i.), antincendio (DM adottati ex art. 15 D. Lgs. 139/2006 e s.m.i.), sicurezza stradale (D. Lgs. 285/1992, DPR 4 95/1992 e s.m.i.), sicurezza cantieri (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.) e impianti (D.M. 7/2008 e s.m.i.), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (R.D. 1265/1934, L.R. 44/1985 e s.m.i.) in materia di barriere architettoniche (D.M. 236/1989, D.P.R. 503/1996 e s.m.i.), di accatastamento (Legge 679/1969, D.P.R. 139/1998 e s.m.i.); tenendo in debita considerazione che “tempus regit actum”. Inoltre, s’èvidenzia, che con la L.R. 13/2014 è stato statuito che la diversa distribuzione interna di edifici o unità immobiliari urbane ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato purché siano rispettate le condizioni di cui alla L.R. 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell’immobile (cfr art. 41, comma 2 ter, L.R. 19/2009 e s.m.i.). Un tanto NON potendo, lo scrivente, ad oggi, pronunciarsi oltremodo, nel merito, in quanto non a conoscenza d'alcune delle condizioni essenziali per la valutazione dell'applicabilità delle norme sopra richiamate. Allo stato attuale lo scrivente, quindi, fa presente che NON è neppure in grado di quantificare i relativi costi per la sopra menzionata procedura, stante il caso di specie, i quali potranno e dovranno essere determinati unitamente all’amministrazione comunale al momento della presentazione d’affidente domanda debitamente istruita. Nella valutazione a seguire, pertanto, si è tenuto in debita considerazione di tutto quanto sopra enunciato, applicando, meramente, un deprezzamento forfettario a percentuale, in via prudenziale, dell'importo di stima oneri professionali esclusi.

Per i deprezzamenti apportati vedasi parte analitica, sintesi valutativa e conclusioni (reconciliation), allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare a formarne parte integrante e sostanziale della stessa.

4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.1 Premesse generali

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

Sulla base delle caratteristiche dei singoli cespiti, è stato poi scelto il **metodo di stima** meglio rispondente alle peculiarità del cespite in esame; di seguito quindi, per ciascun paragrafo, sarà illustrato brevemente il criterio di valutazione prescelto e quindi allegate le tabelle o le specifiche di calcolo.-

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

Il **valore di mercato** viene definito come *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i*

soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-

Nel caso specifico, considerata la procedura fallimentare, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto realizzo)** definito come *"l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"* (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti-

Individuazione del segmento di mercato e andamento del mercato immobiliare

Nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare dei capannoni, lo scrivente ritiene che il bene possa collocarsi in un segmento basso del mercato immobiliare (per la sua posizione, destinazione, tipologia edilizia, modesta superficie scoperta, ecc.), la forma di mercato attuale in cui si trova il bene è quella della "concorrenza monopolistica", pluralità di venditori ed acquirenti.

Dalla lettura dell'ultimo Rapporto Immobiliare 2022 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio / O.M.I. nel I semestre del 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente presenta una dinamica negativa, ma ancora peggio se si legge l'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da Nomisma che riferisce : "a causa della fragilità economica di molte aziende, la minore propensione agli investimenti e, soprattutto, l'indisponibilità bancaria ad aperture di credito non solidamente motivate, contribuiscono a definire un quadro a tinte fosche".

4.2 Criterio di stima e valutazione dei beni

Premesso che il metodo principe per la valutazione di mercato mediante l'applicazione del M.C.A. "comparazione tra beni simili compravenduti" più aderente agli attuali prezzi corrisposti per tali beni, purtroppo però, lo scrivente pur trovando delle recenti compravendite per capannoni industriali ritiene che i comparabili non possiedano delle caratteristiche simili.

Nel caso in questione, in presenza di immobili a destinazione speciale e collocati in un segmento di mercato limitato, il procedimento estimativo che è stato adottato è il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6). Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo

mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda. Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico si fissa la vita probabile del capannone in anni 60.

I costi di costruzione sono stati desunti dal calcolo di una costruzione simile desunti dal SOFTWARE CINEAS - CRESME (si precisa che il costo di costruzione è proporzionato allo stato di realizzazione dei lavori). La valutazione dei terreni si desume da quanto espresso dalla delibera della G.C. n° 59 del 19.05.2021 di Buttrio.



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

Localizzazione Buttrio (Udine)	Coefficienti applicati
Indirizzo via D'orment	0,9659 Discriminante
Note	1,0405 Zona sismica 2 (medio-alto rischio)
	1,0378 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI FABBRICATO

Classe dimensionale	oltre 2.000 mq	0,8498
Struttura	Prefabbricata CA	1,0000
Finiture, impianti, efficienza	Basso	1,0378
Tamponamenti esterni	Pannelli prefabbricati OLS	1,0000
Copertura	Shed	1,1898
Altezza pilastri	Da 8 a 10 m	1,0420
Luce trasversale	Fino a 15 m	0,9774
Carroponte	Non predisposto	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Produzione	3.803,0 mq
Uffici	440,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	496,70 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	2.063.790,05 €



Comune di Buttrio
Provincia di Udine

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Registro delibere di Giunta ORIGINALE N. 59 del 19/05/2021

OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.

H3D3	Zone per attività industriali-artigianali e commerciali esistenti	€ 25,00
------	---	---------



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

Localizzazione Buttrio (Udine)	Coefficienti applicati
Indirizzo via D'orment	0,9659 Discriminante
Note	1,0405 Zona sismica 2 (medio-alto rischio)
	1,0378 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI FABBRICATO

Classe dimensionale	da 500 a 2.000 mq	1,0000
Struttura	Struttura metallica	1,0258
Finiture, impianti, efficienza	Basso	1,0378
Tamponamenti esterni	Pannelli metallici	0,9597
Copertura	A falde	1,0000
Altezza pilastri	Da 8 a 10 m	1,0258
Luce trasversale	Fino a 15 m	1,0000
Carroponte	Non predisposto	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Produzione	975,0 mq
Uffici	120,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	487,11 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	472.979,38 €

COMUNE DI BUTTRIO - VIA D'ORMENT - FG. 17 ppcc 90-537 e particelle di pertinenza								
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costo acquisto area CAA - valori IMU della zona		25,0	mq	24.955,00	623.875,00		
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 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 0,5%	2,5%		€	623.875,00	15.596,88		
Costo area (CA)						639.471,88		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo Corpo 1-2-3		496,00	mq	2.712	1.345.152,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo Corpo 4		496,00	mq	1.435	711.760,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo Corpo 6-7		487,00	mq	986	480.182,00		
Costi	Costo di costruzione altri manufatti - (C.T. depositi, cabine) - CC2			mq		0,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -		8,00	mq	10.000	80.000,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR		80,00	ml	400	32.000,00		
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)			mq		0,00		
	Altri costi a corpo (cabina elettrica.) CAC					0,00		
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			€/mq.		0,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq.	5.238	36.666,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	6%		€	2.168.912,00	130.134,72		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OL)	2%		€	2.205.578,00	44.111,56		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%				0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						2.860.006,28		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d* CA* [(1+r) ⁿ - 1]	639.472	5,00%	14	50,00%	18.727,92	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r) ⁿ - 1]	2.860.006	5,00%	10	50,00%	59.339,90	
Oneri finanziari (OF)						78.067,82		
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	639.472	18.728	658.199,80	5,00%	32.909,99	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	2.860.006	59.340	2.919.346,18	5,00%	145.967,31	
Utile del promotore (UP)						178.877,30		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						3.756.423,28		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento Corpo 1-2-3		52	60	86,67%	53%	41,56%		
Quota deprezzamento Corpo 4		((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2+20)/140 - 2,86)	15	60	25,00%	28%	3,25%	
Quota deprezzamento Corpo 5-6		40	60	66,67%	19%	9,65%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				54,46%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					691.109,79	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					3.065.313,49	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-1.669.267,55	
Deprezzamento Funzionale (Dfu)								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali considerate nel deprezzamento (Dece) anche considerando le infiltrazioni nel corpo 1								
1	Adeguamento urbanistico e catastale							
2	Verifica ed adeguamento impianti tecnologici (antincendio - elettrico - riscaldamento, ecc.)							
2	Verifica ed eventuale bonifica materiali nocivi (eternit, ecc...) - ade eccezione di quelli evidenziati in perizia							
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)						decremento prudenziale 12% sul valore di mercato		
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 influiscono sull'offerta e sulla domanda.								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	75%	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari	5.133,00	1,00	12,00	61.596,00	46.197,00	1,00%	20	
Affitto al momento attuale	5.133,00	0,70	12,00	43.117,20	32.337,90			
Differenza canone (a)					13.859,10			
Capitaliz. = a*(1+r) ⁿ -1 / r*(1+r) ⁿ								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)						-250.095,12		
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento						
situazione geopolitica	2.087.155,73	15%						-313.073,36
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-563.168,48		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-2.232.436,03	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.523.987,24		
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						1.524.000,00		
DEPREZZAMENTO FUNZIONALE € 1524000,00 x 0,10% (per adeguamenti urbanistici, catastali, impiantistici, eternit, ecc.)						152.400,00		
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						1.370.000,00		
VALORE MONOPARAMETRICO € 266,85								
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 1370000 x 0,75 ARROTONDATO						1.027.000,00		
VALORE MONOPARAMETRICO € 200,04								

5. RIEPILOGO VALUTAZIONI

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

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
			VALORE DI STIMA	VALORE DI P.R.
Capannone Fg. 6 Mapp. 537-90 e particelle di pertinenza	1	COAST APPROACH	€ 1.370.000,00	€ 1.027.000,00

6. FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO

Descrizione lotto:

Capannone industriale con ampia area scoperta, oltre a particelle catastali contermini il tutto situato in comune di Buttrio alla Via d'Ormet civ. 14/16

Catasto FABBRICATI								
Comune di BUTTRIO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
6	90			D/7				€ 4.514,00
Indirizzo Via D'ORMENT n. 16 piano: T								
6	435 557			D/7				€ 15.754,00
Indirizzo Via D'ORMENT n. 16 piano: T-1								
INTESTATI								
						Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	
							Proprietà per 1/1	

Catasto FABBRICATI							
Comune di BUTTRIO							
6	564			F/1		14 m ²	
6	565			F/1		5 m ²	
6	587			F/1		436 m ²	
6	614			F/1		361 m ²	
Indirizzo Via D'ORMENT piano: T							
INTESTATI							
Dati anagrafici					Codice Fiscale		Diritti e oneri reali
[REDACTED]					[REDACTED]		Proprietà per 1/1

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 1.027.000,00

(Euro unmilioneventisettemila/00)

Assunzioni e limiti

- ✚ Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:
- ✚ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✚ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✚ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✚ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✚ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- ✚ il valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili (subjects) di cui trattasi;
- ✚ sono state eseguite ispezioni presso i pubblici uffici preposti attinenti pesi, gravami, vincoli, servitù attive e/o passive e quant'altro afferente e pertinente limitatamente alla sola Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- ✚ sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà e sul rispetto del principio della continuità delle trascrizioni limitatamente al ventennio;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulla costituzione di eventuali fondi patrimoniali;
- ✚ non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali ed impiantistiche degli immobili da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici dello scrivente con competenza professionale in materia specialistica (della conformità fra lo stato documentale e lo stato di fatto sia con puntuali rilievi sia per mezzo di mera ispezione visiva);
- ✚ non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni dell'asset immobiliare di proprietà della ditta fallita e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi del sottosuolo (ad es. presenza d'agenti inquinanti in atmosfera e/o sul e/o nel terreno, quali ad esempio: radon, amianto, ecc.);
- ✚ non è stata espletata l'analisi del rischio idrico con verifica degli eventuali vincoli esistenti in merito e non è stata espletata l'analisi e/o la diagnosi geologica dei suoli interessati dalla presente pendente procedura fallimentare;
- ✚ l'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612:2015) sono state esperite limitatamente ai beni immobili facenti parte dell'asset immobiliare di proprietà della ditta fallita oggetto della presente pendente procedura fallimentare e del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- ✚ non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché quant'altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- ✚ non sono stati eseguiti rilievi topografici celerimetrici con strumentazione idonea al fine della due diligence immobiliare (attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, presente presso i pubblici uffici preposti, le prescrizioni normative, audit documentale, e lo stato di fatto con puntuali rilievi ma per mezzo di mera ispezione visiva e misure esperite a campione;
- ✚ nelle valutazioni di mercato e di vendita forzata non sono stati oggetto di stima i beni mobili, ivi compresi i carri ponte ubicati all'interno degli stabilimenti, nonché le infrastrutture che ospitano bilance destinate a misurare la massa di veicoli ed altri oggetti di grandi dimensioni (pese collocate all'esterno dei corpi

- di fabbrica edili), oggetto di separato incarico ad altro tecnico, competente in materia specialistica, al fine della valutazione degli stessi;
- ✚ nelle valutazioni di mercato e di vendita forzata di tutti i Lotti, oggetto della presente relazione peritale, non sono stati considerati deprezzamenti per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, ivi compresa l'eventuale rimozione, del verde indesiderato (interventi manutentivi finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo e della vegetazione erbacea) nonché di qualsivoglia altro materiale e/o superfetazione, presente presso gli immobili;
 - ✚ non è stata verificata e disaminata la documentazione fiscale con attinente verifica e/o indagini puntuali contabili rivolte all'analisi degli aspetti economici, patrimoniali e finanziari connessi con la presente pendente procedura fallimentare;
 - ✚ non è stato verificato il versamento dell'imposta di registro, e/o quant'altro annesso e/o connesso, nulla escluso e/o eccettuato, anche se nella presente non espressamente specificato, afferente ai rinnovi d'eventuali contratti di locazione, ove presenti, presso i pubblici uffici preposti;
 - ✚ il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
 - ✚ il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali ed elaborati progettuali presenti in atti del Comune e fonti dallo stesso ente pubblico. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici);
 - ✚ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di

Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

- ✚ Le presenti condizioni limitative e assunzioni vanno, eventualmente, ove le stesse non sono già ricomprese, ad integrare quelle già descritte e specificate nei procedimenti estimativi allegati al presente rapporto di valutazione immobiliare;
- ✚ Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.
- ✚ Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 16 dicembre 2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2022, addì 22 del mese di dicembre in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barzazi, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il su esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

L.C.S.


(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato

