



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DELLE PROCEDURE CONCURSUALI
PROCEDURA L.G. n° 34/2024

Giudice delegato:

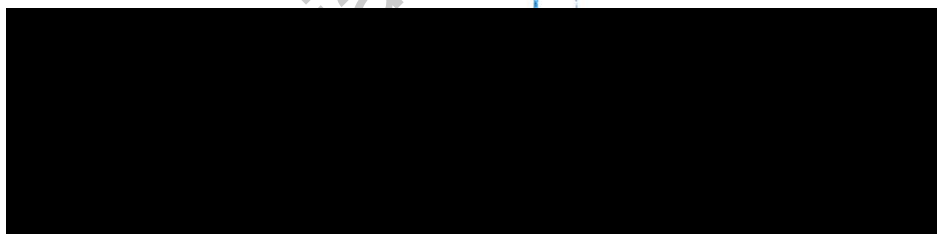
dott.ssa Annalisa Barzani

Anagrafica

TRIBUNALE DI UDINE
DEPOSITATO OGGI

19 DIC 2024

Ditta sottoposta a L.G.:



Curatore:

Dott.ssa Bentivogli Maria Silvia
con studio in Udine, viale Palmanova 397/2

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotechico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.eppi.it

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

Tecnico certificato (ISO 17024) per le valutazioni immobiliari

INDICE

1. Premesse	pag.	3
1.1. Soggetto incaricato alla perizia	pag.	3
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	3
1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione	pag.	4
2. Identificazione e descrizione dei beni immobili	pag.	7
2.1 Capannone in comune di San Michele al T. – Via Noncello n. 4.....	pag.	7
Identificazione catastale	pag.	7
Individuazione in mappa catastale e sul territorio.....	pag.	7
Configurazioni planimetriche	pag.	9
Consistenze	pag.	10
Descrizione sommaria	pag.	10
Provenienza e stato di possesso	pag.	17
Informazioni urbanistiche	pag.	17
Conformità urbanistica e catastale	pag.	18
Giudizio ai fini della regolarizzazione	pag.	18
Gravami	pag.	18
Valutazione	pag.	19
3. Riepilogo valutazioni	pag.	48
4. Formazione dei lotti	pag.	48
Assunzioni e limiti	pag.	50
Asseverazione	pag.	51

1. Premesse

1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all’Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile 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 liquidazione giudiziale, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà, che comprende un capannone commerciale con soprastante alloggio sito in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), località Bibione, il tutto come segue sommariamente identificato:

Lotto UNICO

SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO – Via Noncello n.4

CATASTO FABBRICATI

- fg. 49 map. 1451 sub. 6 cat. D/8
- fg. 49 map. 1451 sub. 7 cat. A/2

Trattasi di capannone con soprastante alloggio del custode

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione del fabbricato e della relativa area di ubicazione nonché all'accesso presso l’ufficio tecnico del Comune di San Michele al Tagliamento (VE) per le verifiche urbanistiche.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate

con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. (per quanto reperito), le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

1.3 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione

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

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

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

Nel caso specifico, considerata la tipologia e particolarità della procedura, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione (o di pronto**

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

Per la determinazione dei **valori di mercato** è stato utilizzato il seguente metodo di stima:

a) **costo di ricostruzione deprezzato** o coast approach

Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards), il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. *COAST APPROACH*, 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 70. 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).

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Capannone in comune di SAN MICHELE AL T. (VE) – Via Noncello n. 4

Identificazione catastale (Aggiornamento del 15.10.2024)

Catasto FABBRICATI											
Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO											
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale			Rendita	
49	1451	6		D/8			Totale mq. Totale escl. aree scoperte mq			€ 9.151,60	
Indirizzo VIA NONCELLO n. 4 Piano T-1											
49	1451	7		A/2	8	7,5 Vani	Totale mq. 172 Totale escl. aree scoperte mq 172			€ 677,85	
Indirizzo VIA NONCELLO n. 4 Piano 1											
INTESTATI											
Dati anagrafici							Codice Fiscale	Diritti e oneri reali			
								Proprietà per 1/1			

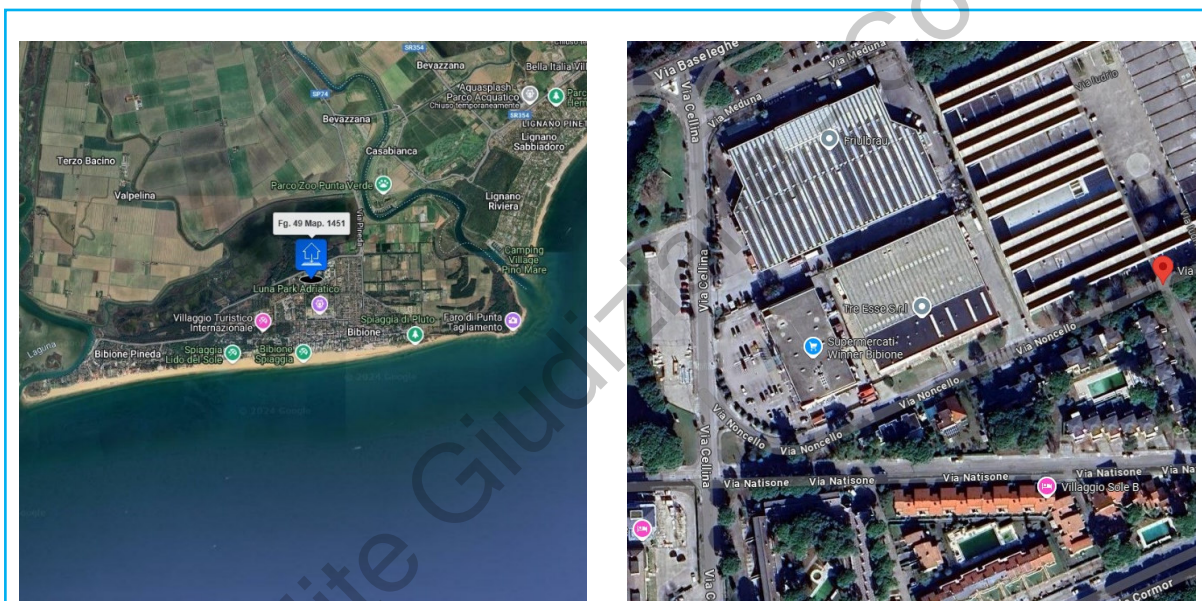
di seguito si riporta la rispondenza al Catasto Terreni con l'indicazione della superficie catastale del suddetto bene.

Catasto TERRENI												
Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO												
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario
49	1451			ENTE URBANO			34	26				

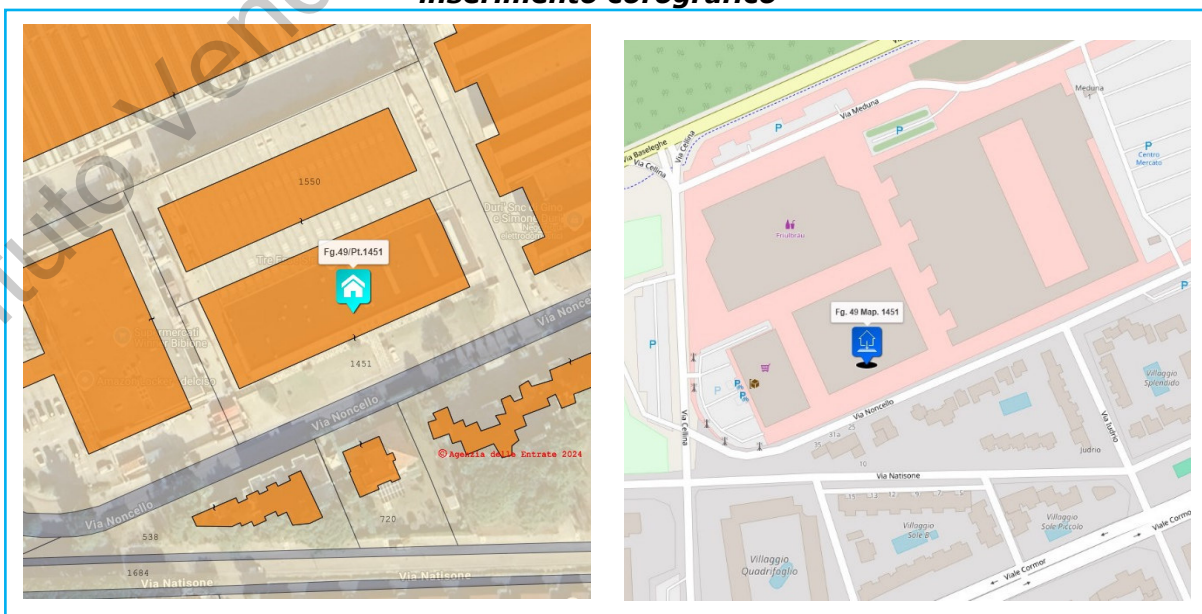
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone adibito a magazzino per derrate alimentari con soprastante alloggio per il custode, sito in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) e più precisamente in località di Bibione alla Via Noncello n. 4, nella zona artigianale della località balneare che risulta in generale ben fornita di servizi ed attività.

L'area è agevolmente raggiungibile da viabilità comunale.

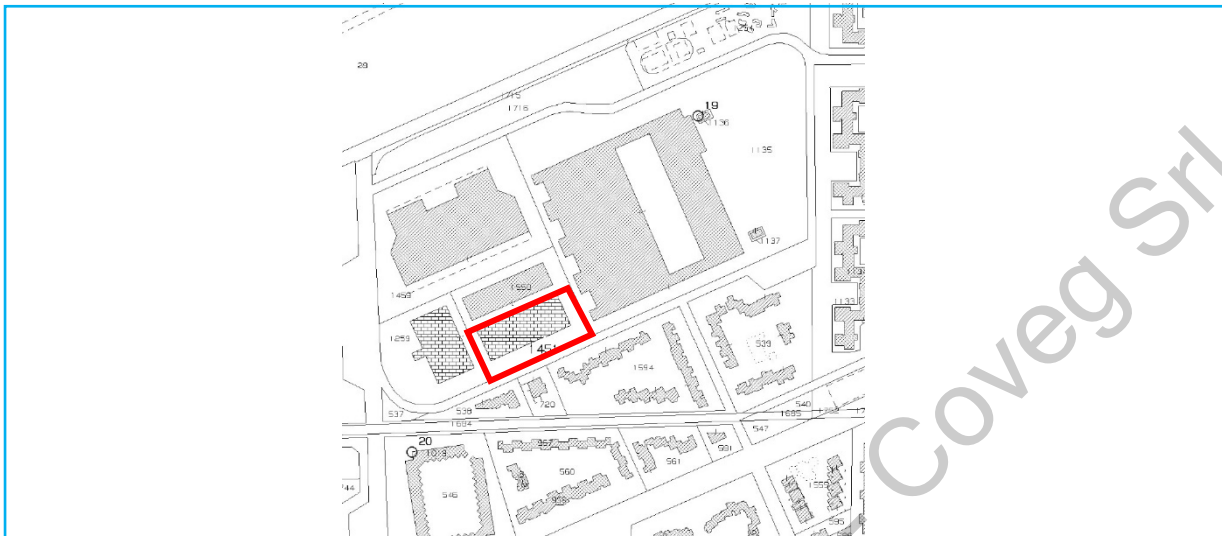


inserimento corografico

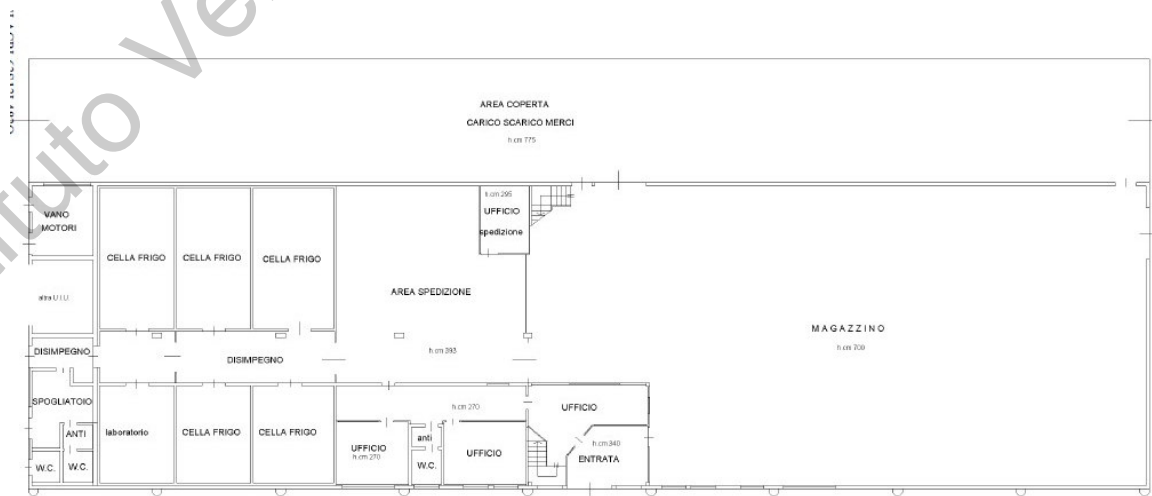
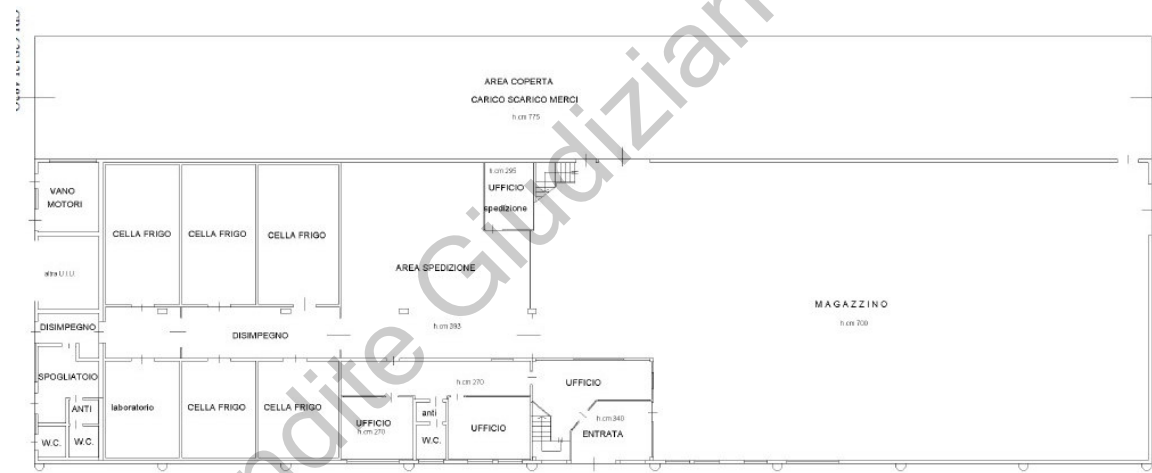


sovrapposizione mappa/vista aerea e stradale

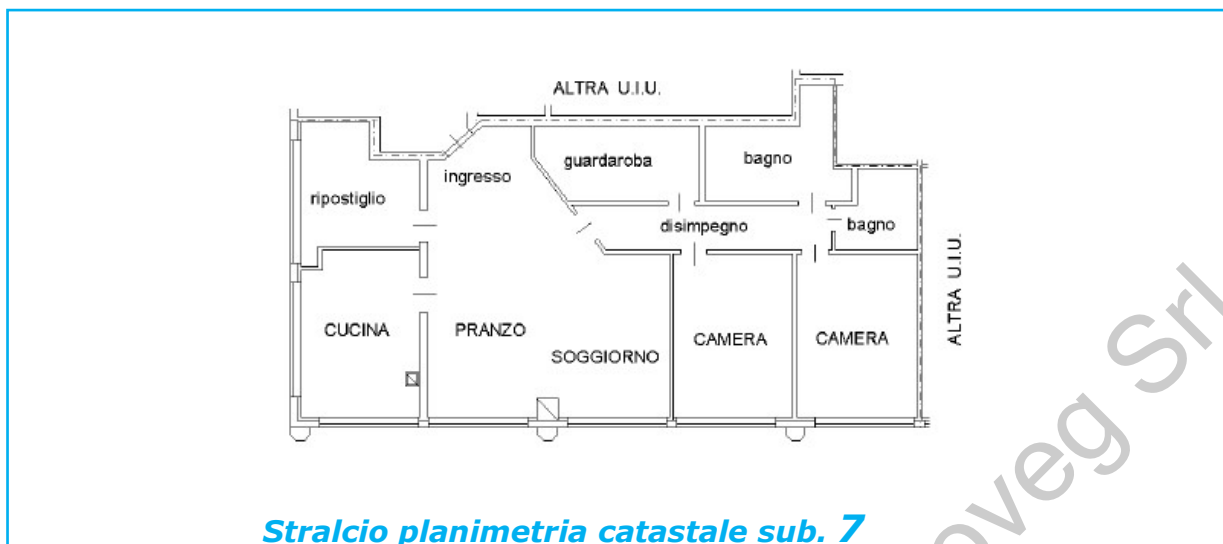
Configurazioni planimetriche



Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria catastale sub. 6



Stralcio planimetria catastale sub. 7

Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie e confrontate con gli elaborati di progetto, 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.

Destinazione	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
Fg. 49 pc. 1451 sub. 6				
PT - magazzino e vani accessori	mq.	1.240,00	100%	mq. 1.240,00
PT - tettoia	mq.	510,00	30%	mq. 153,00
PP - zona direzionale	mq.	395,00	100%	mq. 395,00
SOMMANO				mq. 1.788,00

Fg. 49 pc. 1451 sub. 7				
PP - alloggio	mq.	170,00	100%	mq. 170,00
SOMMANO				mq. 170,00

Descrizione Sommaria

Come anticipato, il bene oggetto di valutazione è costituito da un capannone destinato a magazzino alimentare con vani accessori e tettoia al piano terra (che condivide con il capannone di cui alla particella contermina) e zona direzionale al piano primo (subalterno **6**) oltre ad ampio alloggio (subalterno **7**) sito anch'esso

al piano primo del fabbricato; completa il compendio edilizio un'area scoperta destinata ad accesso e area manovra e parzialmente gravata da servitù di transito a favore della retrostante particella 1550 (il lotto ha una superficie catastale complessiva di mq. 3.426).

Gli accessi carrai e pedonale all'area avvengono direttamente dalla pubblica via denominata Via Noncello. Il capannone ha poi due accessi carrai dalla zona coperta e uno sul prospetto est. L'alloggio al piano primo è raggiungibile da vano scale comune.

L'area esterna è completamente pavimentata con lisciato di cemento, fatta eccezione per la porzione antistante all'ingresso principale che è tenuta a verde e camminamenti, con zona destinata a parcheggio anch'essa inerbata.



Prospetto principale ed accesso pedonale – porzione a verde e parcheggi



Ingresso lato est



Ingresso lato ovest (servitù di transito)



Porzione gravata da servitù di transito



Prospetto nord



Area coperta carico/scarico



Prospetto est

L'edificio, realizzato nella metà degli anni Novanta, evidenzia caratteristiche, tecnologie costruttive e materiali tipici degli opifici, con struttura portante in c.a.p. con i pilastri "a vista" verso l'esterno e pannelli di tamponamento in c.a. finiti con graniglia il portico di collegamento e comune tra il capannone sottoposto a LG e quello contermina posto nella pc 1550 è composto da travi in cap con cupole in metacrilato trasparente.

Gli esterni sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e gli accessi carrai hanno serrande avvolgibili anch'esse in alluminio.

Subalterno 6

Gli interni della porzione commerciale comprendono:

- al **piano terra** ampio locale magazzino, area spedizione con ufficio,

disimpegno, cinque celle frigo, laboratorio, disimpegno, spogliatoio con due w.c. e anti-w.c., ingresso principale, tre locali ufficio ed un ulteriore w.c. disimpegnato; vi è inoltre il vano motori con accesso esterno;

- al **piano primo** trovano collocazione quattro uffici, un corridoio, l'archivio, una stanza pluriuso, due bagni e la sala server, un locale destinazione ed una sala riunioni.

Il piano primo è raggiungibile da doppio vano scale, uno posizionato nel magazzino e uno a lato dell'ingresso principale oltre che dal vano scale comune con il subalterno 7

Le principali finiture interne sono date pavimentazioni in resina industriale o piastrelle per il piano terra, laminato o piastrelle per il piano primo, divisori prevalentemente costituiti da elementi in alluminio con pannellature vetrate o cieche, controsoffittature in quadrotti di gesso, scale di accesso al piano primo in ferro.

Il compendio commerciale è completato da impianto elettrico, idrico, privo di riscaldamento (sono stati solo predisposti elementi radianti a pavimento) nella parte uffici è presente l'impianto di raffrescamento e pompa di calore e/o elementi integrati nei controsoffitti.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e di conservazione.



P.T. - Magazzino



P.T. – Area spedizione con ufficio



P.T. – Area spedizione



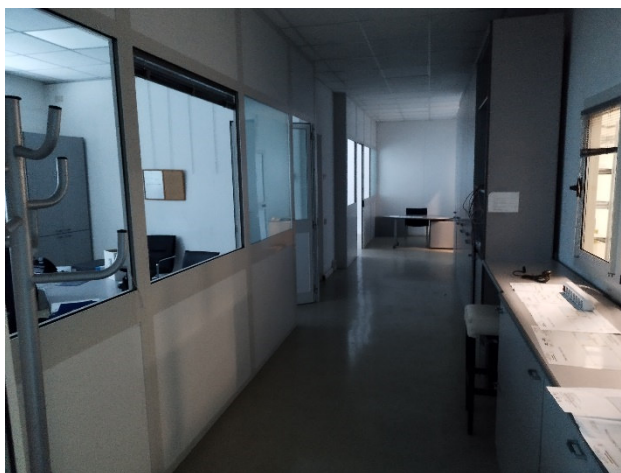
P.T. – Spogliatoio con w.c.



P.T. – Ingresso principale



P.T. – Ufficio



P.T. – Disimpegno



P.T. – w.c.



P.T. – Ufficio



P.1. – Corridoio



P.T. – Ufficio



P.1. – Ufficio



P.T. – Archivio



P.1. – Sala degustazione



P.1. – Ufficio



P.1. – Bagno



P.1. – Scala comune di accesso

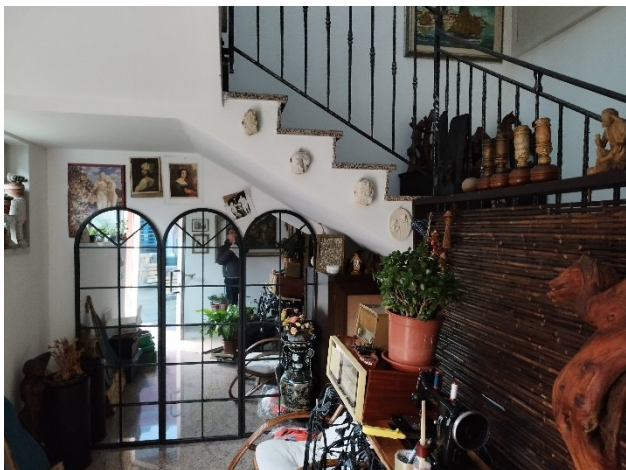
Subalterno 7

L'alloggio al piano primo comprende una zona ingresso (accessibile, come anticipato, da vano scale comune al subalterno 6), ripostiglio, cucina, pranzo e soggiorno in unico vano, disimpegno, guardaroba, due camere e due bagni.

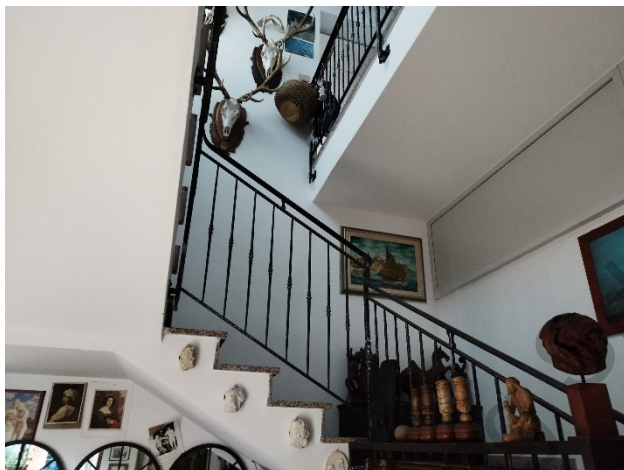
Le principali finiture sono date da pavimentazioni in piastrelle per la zona giorno ed i bagni, parquet per il disimpegno, il guardaroba e le camere, pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezioni per le usuali porzioni piastrellate dei bagni e della cucina, porte interne in legno tamburato tinto bianco.

L'alloggio è completo di impianto idro-termo sanitario, con impianto di riscaldamento del tipo a pavimento coadiuvato da scaldasalviette nei bagni.

Nel complesso l'appartamento versa in buone condizioni manutentive.



Vano scale comune al sub. 6



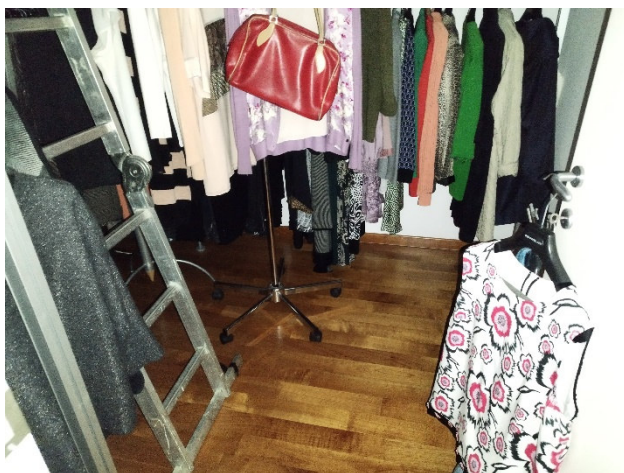
Soggiorno-pranzo



Cucina



Disimpegno



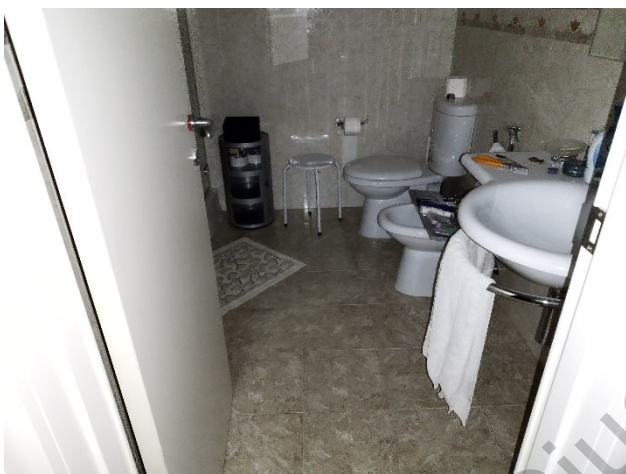
Guardaroba



Camera



Camera



Bagno



Bagno



centrale termica

Provenienza e stato di possesso

Alla [redacted] proprietà del terreno sul quale [redacted] è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a rogito notaio Spanò Guido, Rep. n. 18589/4256 del 22/12/199

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze risultano condotti in locazione secondo i seguenti titoli:

Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione 6+6 (Sub. 6 piano primo) alla società di data 01.05.2023 registrato il 25.05.2023 al n° 001987 serie 3T, con prima scadenza il 30.04.2029 per un importo di € 4.200,00 + IVA annui.

Contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 (Sub. 7 piano primo) alla società di data 01.05.2023 registrato il 25.05.2023 al n° 001986 serie 3T, con prima scadenza il 30.04.2027 per un importo di € 7.800,00 annui.

Informazioni urbanistiche

Premesso che il fabbricato in oggetto fa parte della convenzione di lottizzazione denominata "Bresciani e Riva" stipulata tra i originari danti causa ed il comune di San Michele al Tagliamento con atto di data 31 luglio 1973 n.13495/7867 rep. notaio cipolla, registrato a Latisana il 18 agosto 1973 al n.425 vol.38, trascritto a Venezia il 20 agosto 1973 ai nn.14949/12195 in forza della suddetta convenzione la parte acquirente rimarrà solidalmente responsabile per tutti gli oneri di cui alla citata convenzione.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Michele al Tagliamento è emerso che il compendio edilizio è stato edificato sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione** di variante n. **7300/C/00** del **22/04/95** al progetto già approvato e relativa alla costruzione di n. 2 capannoni "B" e "C", rilasciata a ed inerente la diversa ubicazione planimetrica, diversità di materiali e conformazione nonché destinazione per il fabbricato "C" (ora magazzino alimentare con casa del custode);

- **Concessione** di variante n. **7300/C/02** del **20/07/95**, prot. n. **20058** rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione** di variante n. **7300/C/02** del **10/10/95**, rilasciata a [REDACTED] per opere di ampliamento;
- Domanda di agibilità parziale (solo parte commerciale) del **30/04/1996**, alla domanda sono allegati la fine lavori parziale, l'autorizzazione allo scarico, il collaudo statico, le dichiarazioni di conformità;
- **Concessione** edilizia di variante n. **7300/C/05** prot. n. 12992 del **23/05/96** rilasciata a [REDACTED] e relativa a varianti interne e frazionamento funzionale della Concessione;
- **Concessione** edilizia di variante n. **7300/C/06** del **20/02/97** rilasciata a [REDACTED] per l'installazione di una pensilina;
- **Concessione** edilizia in sanatoria n. **7300/C/05** prot. n. 10814 del **24/02/97** rilasciata a [REDACTED];
- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **09/04/2005**, prot. n. **13219** per l'installazione di tende da sole;
- **Denuncia di Inizio Attività** presentata in data **23/11/2005**, prot. n. **47160** per modifiche interne.

Conformità urbanistica e catastale

Urbanistica

In considerazione alla conformità urbanistica dei beni si evidenziano delle incongruità come già meglio evidenziato nel punto precedente (evoluzione delle pratiche edilizie) mancano dei certificati di agibilità su porzioni di fabbricati.

I luoghi risultano **NON CONFORMI** agli elaborati grafici di progetto, nello specifico al piano terra è stato realizzato un ulteriore accesso carraio al capannone sul fronte nord e la difforme suddivisione interna del piano primo, sia per il subalterno 6 che per il subalterno 7, non trova riscontro in quanto autorizzato con le Concessioni Edilizie più sopra elencate.

Oltre a ciò, **l'alloggio del custode è a tutt'oggi privo dell'autorizzazione di abitabilità.**

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. Le planimetrie risultano sostanzialmente **CONFORMI** allo stato dei luoghi.

Conformità impiantistica

Normativa di riferimento: disposizioni legislative vigenti.

In merito alla conformità impiantistica nulla si può riferire in merito se non allagare le certificazioni degli stessi presentate in sede di domanda di agibilità e riferite unicamente per il magazzino. Altresì reperita la documentazione di cui alla SCIA rife. Pratica VVF n° 40758 di data 18.3.2022 per il rinnovo periodico di conformità antiincendio.

Giudizio ai fini della regolarizzazione

Si premette che una puntuale e sostenibile verifica di sanabilità non può prescindere da un completo rilievo e restituzione grafica dell'immobile oggetto di controllo, dal confronto dello stato di fatto con quello legittimato, dalla verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste, dalla predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione, stante la complessità della materia ed a volte la difficoltà ad interpretare la portata dei singoli abusi/difformità e ad inquadrarli in maniera puntuale, al fine di presentare correttamente una eventuale pratica di sanatoria. Trattasi di una attività specifica che risulta impraticabile – per limiti oggettivi – nelle more del procedimento al quale la presente relazione si riferisce.

Allo stato attuale lo scrivente, quindi, fa presente che NON è 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'afferente 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.

Gravami

Dalle ricerche e visure telematiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di VENEZIA - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, (aggiornamento del **15/10/2024**) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, **risulta colpita dalla seguente formalità che rimarrà a carico dell'acquirente:**

R.G. n. **25665** R.P. n. **17450** del **25 luglio 2002**

Favore:

Contro:

Titolo:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto del Notaio DELFINO ALESSANDRO di Latisana rep. 33055 dd. 17/07/2002 con il quale è stata costituita servitù perpetua di transito per persone, animali e veicoli di ogni genere.

Beni:

A FAVORE: Comune di San Michele al Tagliamento (VE) fg. 49 Map. 1550 e CONTRO Comune di San Michele al Tagliamento (VE) fg. 49 Map. 1451 Sub. 1.

Ulteriori

informazioni

*come sopra rappresentata, dichiara pertanto di voler oggi costituire, come costituisce, a carico di una **striscia di terreno** di sua proprietà – fondo servente - **della larghezza costante di ml.5** (cinque) su tutto il **lato ovest dell'area scoperta** di cui alla particella distinta in catasto fabbricati*

al foglio **49**, con il mappale **1451** sub **1**, bene comune non censibile ai sub 2 - 3 - 4 dello stesso mappale (corrispondente in catasto terreni a porzione del mappale 1451 - ex 1277 -, ente urbano di are 34.26) ed a favore del fabbricato accatastato in catasto fabbricati al foglio 49, con il mappale 1550, Via Noncello, piano T, unità in corso di costruzione - fondo dominante - di cui ora è proprietaria la società ██████████ che, come sopra rappresentata, accetta, prendendo di ciò atto anche la parte utilizzatrice, una servitù perpetua di transito per persone, animali e veicoli di ogni genere al fine di accedere all'immobile oggetto del presente atto dalla pubblica via. per una migliore identificazione della suindicata servitù, previa visione, approvazione e vidimazione si allega al presente atto sotto la lettera "C" un elaborato planimetrico ove essa risulta precisamente individuata in colore rosso".

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

Schema di calcolo - Valutazione Lotto unico



SCHEMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

Localizzazione San Michele al Tagliamento (Venezia)

Indirizzo via Noncello 4

Note

Coefficienti applicati

0,8951 Discriminante

1,0304 Zona sismica 3 (basso rischio)

1,0755 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI FABBRICATO

Classe dimensionale	da 500 a 2.000 mq	1,0000
Struttura	Prefabbricata CA	1,0000
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,0755
Tamponamenti esterni	Pannelli prefabbricati CLS	1,0000
Copertura	Piana	1,0807
Altezza pilastri	Da 8 a 10 m	1,0420
Luce trasversale	Da 16 a 20	1,0000
Carroponte	Non predisposto	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Produzione	1.240,0 mq
Uffici	0,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri 482,01 €/mq



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN UFFICIO

Localizzazione San Michele al Tagliamento (Venezia)
Indirizzo via Noncello 4
Note

Coefficienti applicati

0,8951 Discriminante
1,0029 Zona sismica 3 (basso rischio)
1,0000 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	complesso per uffici	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Ascensore		0,9653
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,0000
Destinazione interrato	Non presente	1,0000
Altezza interpiano	Meno di 3,2 metri	0,9597
Numero piani	Fino a due piani	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva 395,0 mq
Porzione edificio 1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri 1.328,12 €/mq



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione San Michele al Tagliamento (Venezia)
Indirizzo via Noncello 4
Note

Coefficienti applicati

0,8951 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
1,1131 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Due piani	1,0000
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,1131
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0000
Carat. seminterrato/interrato	Non presente	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	170,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.146,71 €/mq
--	---------------

COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO - LOCALITA' BIBIONE - VIA NONCELLO 4 - FG. 498 pc 1451								
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		180,0	mq	3.426,00	616.680,00		
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%	1,5%		€	616.680,00	9.250,20		
Costo area (CA)						625.930,20		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo - magazzino/uffici Piano Terra		482,00	mq	1.240	597.680,00		
	Costi di costruzione capannone industriale completo - uffici Piano Primo		1.328,00	mq	395	524.560,00		
	Costi di costruzione capannone industriale - abitazione del custode		1.146,00	mq	170	194.820,00		
	Costo di costruzione altri manufatti - tettoia		144,60	mq	510	73.746,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE --		30,00	mq	1.000	30.000,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR		100,00	ml	400	40.000,00		
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)				mq		0,00	
Oneri	Altri costi a corpo (cabina elettrica) CAC					0,00		
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			€/mq.		0,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC	10%			1.460.806,00	146.080,60		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	6%			1.460.806,00	87.648,36		
Spese generali e amminist. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+O)	2%			€	1.460.806,00	29.216,12		
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%				0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.723.751,08		
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]	625.930	5,00%	14	50,00%	18.331,33	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r) ⁿ - 1]	1.723.751	5,00%	10	50,00%	35.764,68	
Oneri finanziari (OF)						54.096,02		
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)	625.930	18.331	644.261,53	5,00%	32.213,08	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.723.751	35.765	1.759.515,76	5,00%	87.975,79	
Utile del promotore (UP)						120.188,86		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.523.966,16		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		25	70	35,71%	53%	10,24%		
Quota deprezzamento finiture		$((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2+20)/140 - 2,86$	20	30	66,67%	28%	14,22%	
Quota deprezzamento impianti		20	30	66,67%	19%	9,65%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				34,11%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					676.474,61	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.847.491,55	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-630.124,67	
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							
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)						decremento prudenziale 2% 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	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari		0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	20
Affitto al momento attuale		0,00	0,00	12,00	0,00	0,00		
		Differenza canone (a)				0,00		
		Capitaliz. = $a*(1+r)^n - 1$						
		$r*(1+r)^n$						
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)						0,00		
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
situazione geopolitica		1.893.841,49	5%					-94.692,07
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-94.692,07		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)						-724.816,74
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.799.149,42		
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						1.800.000,00		
DEPREZZAMENTO FUNZIONALE € 1.800.000,00 x 0,02% (per adeguamenti urbanistici, ecc.)						36.000,00		
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO						1.764.000,00		
VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE € 1.764.000,00 x 0,75 ARROTONDATO						1.323.000,00		

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiama il valore del cespite immobiliare così come determinato al precedente paragrafo.

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
			VALORE DI STIMA	VALORE DI P.R.
2.1 - Capannone commerciale con alloggio del custode	UNICO	COAST APPROACH	€ 1.764.000,00	€ 1.323.000,00

4. FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO Unico

Descrizione lotto:

Capannone a destinazione commerciale con alloggio del custode al piano primo, il tutto sito in Comune di San Michele al Tagliamento (VE) fraz. Bibione e così identificato catastalmente:

Catasto FABBRICATI								
Comune di SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
49	1451	6		D/8			Totale mq. Totale escl. aree scoperte mq	€ 9.151,60
Indirizzo VIA NONCELLO n. 4 Piano T-1								
49	1451	7		A/2	8	7,5 Vani	Totale mq. 172 Totale escl. aree scoperte mq 172	€ 677,85
Indirizzo VIA NONCELLO n. 4 Piano 1								

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 1.323.000,00

(Euro unmillionetrecentoventritremila/00)

Assunzioni e limiti

- ✚ *Il sottoscritto valutatore immobiliare dichiara:*
- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi e pertanto non si può garantirne il loro funzionamento.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*
- ✚ *Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale e/o utenze singole.*
- ✚ *Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.*
- ✚ *Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le*

decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato e/o dal Curatore e/o dal comitato dei creditori.

- ✚ Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 18 dicembre 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI
Verbale di deposito ed asseverazione

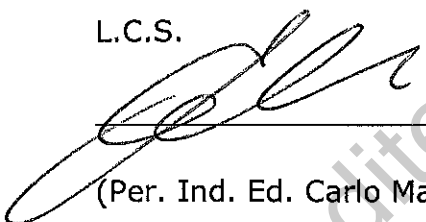
L'anno 2024, addì 19 del mese di dicembre in Udine avanti al dott.ssa Annalisa Barzani, Giudice Delegato, è personalmente comparso il per.ind.edile Carlo Sala, il quale in esecuzione dell'incarico ricevuto, presenta il suo esteso elaborato di stima e chiede di asseverarlo mediante giuramento.-

Per invito del Giudice ripete pertanto la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni 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