

TRIBUNALE DI UDINE

Liquidazione Giudiziale n° 16/2024

Giudice delegato: dott.ssa Annalisa BARAZZI

Curatore : avv. Giulia GABASSI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

geometra Maria Cristina BELLINI
33100 UDINE – Viale del Ledra n° 1 – cell. 347 9722695
email: g.mcristinabellini2@gmail.com – pec : mariacristina.bellini@geopec.it



Premessa

Estremi e finalità dell'incarico

Il presente elaborato peritale è stato redatto dalla scrivente, geometra Maria Cristina BELLINI, con studio tecnico in Udine (UD) Viale del Ledra 1. Iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Udine al numero di posizione 3.603 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine, a seguito di gradito incarico ricevuto dal curatore della liquidazione giudiziale, avv. Giulia Gabassi, L.G. n. 16/2024 e sentenza dichiarativa del Tribunale di Udine n. 29 d.d. 16/04/2024, con finalità di ricercare il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di vendita forzata degli immobili oggetto del presente Lotto. Trattasi di fabbricato direzionale con rimesse e giardino circostante, censiti in Comune e mappa di Udine (UD), sezione catasto fabbricati fg. 51 mapp. 205 subb. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e 9 B.C.N.C. e gli inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni dell'intero complesso edilizio "AI CEDRI", allibrati al catasto terreni di Udine al foglio 51 mappale 205, situati in una zona semicentrale dell'abitato di Udine (UD), nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, delle autocorriere e dei principali uffici pubblici/amministrativi del capoluogo di provincia, precisamente presso la via Pradamano n° 2. L'ubicazione risulta ottima relativamente alle dotazioni esistenti nel tessuto urbano quali: supermarket, banche, negozi, servizi di trasporto pubblico, pubblici esercizi, ecc.; che si trovano nelle immediate vicinanze. Il complesso immobiliare appartiene ad un segmento di mercato caratterizzato da una destinazione d'uso mista residenziale / commerciale / direzionale.

Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito il giorno 29 maggio 2024 alle ore 9,00 alla presenza della curatrice.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione (2018) capitolo 12 al punto 4.16.10 la



valutatrice dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze della stessa;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- la valutatrice non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- la valutatrice ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- la valutatrice è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- la valutatrice possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile esaminato;
- la valutatrice 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 al ventennio ed 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 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 di liquidazione giudiziale;
- 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 liquidata oggetto della presente pendente procedura di liquidazione giudiziale e del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- non sono state eseguite verifiche nel merito della correttezza dei confini, delle distanze: da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché quant'altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato anche se nella presente non espressamente specificato;



The stamp is circular with a blue border. Inside the border, the text reads: 'ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE' around the top and 'Pos. n. 3693 UDINE' around the bottom. In the center, it says 'Geom. BELLINI MARIA CRISTINA'.



- 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, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione d'eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari);
- non sono state eseguite verifiche sulle condizioni strutturali ed impiantistiche degli immobili, ove eventualmente presenti, da parte di professionisti, ingegneri, nominati quali ausiliari tecnici della 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 in liquidazione giudiziale 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.);
- nelle valutazioni di mercato e di vendita forzata del compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale, non sono stati considerati deprezzamenti per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- 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 di liquidazione giudiziale;
- 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 ad eventuali rinnovi d'eventuali contratti di locazione, ove presenti, presso i pubblici uffici preposti;
- è stata espletata la *due diligence* legale (analisi finalizzata alla ricerca degli aspetti giuridici dei beni immobili di cui trattasi con particolare riguardo a situazioni di contenzioso e irregolarità, meramente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine - Territorio Servizio Pubblicità immobiliare competente per territorio);
- sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della



presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione (orizzonte temporale ispezionato 12 mesi circa al momento della valutazione);

- con riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia, non è stata espletata alcuna verifica nel merito della possibilità della potatura delle alberature d'alto fusto e non ove presenti (il tutto anche presso i pubblici uffici preposti, tutti);
- 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. Alcune 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. La valutatrice 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);
- la valutatrice 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; il tutto a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso resoconto.



Descrizione generale

Il compendio immobiliare oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è collocato in Comune di Udine in Via Pradamano n. 2 e 2/A, di proprietà della società [REDACTED] con sede in Udine, cod. fisc.

[REDACTED] Il complesso è composto da un corpo di fabbrica cielo terra, con annesse superfici pertinenziali. Nello specifico trattasi di un fabbricato direzionale con rimesse al piano interrato ed uffici ai due piani superiori parzialmente locato. L'edificio è stato realizzato nel 1979, si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato ed è stato realizzato con una struttura di setti in cemento armato faccia a vista e presenta una forma irregolare. Successivamente è stato oggetto di numerosi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione tra cui nel 2004 l'installazione sulla copertura dell'impianto fotovoltaico della potenza di 9 Kw. L'edificio è composto: al piano seminterrato da sette posti auto coperti con ingresso indipendente, tre archivi, due disimpegni, un vano quadro elettrico comunicante con il vano cassaforte, un vano refrigeratore con antistante disimpegno, un bagno con anti bagno e la centrale termica con accesso dall'esterno; il piano terra si compone di un atrio, di nove uffici, una sala riunioni, un vano server, un corridoio e tre bagni con anti bagno ed il primo piano di un atrio, sei uffici, un corridoio, una sala riunioni, una stanza fotocopiatrice, due bagni con anti bagno e due wc con anti wc. Le pavimentazioni sono in cemento liscio nelle rimesse e nelle centrale termica, al quarzo nel vano refrigeratore e nel vano cassaforte, rivestite in marmo le scale e l'atrio al piano terra, in linoleum parte degli uffici ed in piastrelle di ceramica tutte le altre. Parte delle divisioni interne degli uffici sono con pareti attrezzate.

Identificazione catastale

AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio provinciale di UDINE - SERVIZI CATASTALI :

CATASTO FABBRICATI : Comune di UDINE (UD) :

fg. 51 num. 205 sub. 3 via Pradamano n° 2/A (S.1.)



z.c. 2	Cat. C/6	cl. 10 [^]	mq. 23.-	sup. catastale mq. 24	rendita €.	121,16.-
fg. 51	num. 205	sub. 4	via Pradamano n° 2/A (S.1.)			
z.c. 2	Cat. C/6	cl. 10 [^]	mq. 21.-	sup. catastale mq. 21	rendita €.	110,63.-
fg. 51	num. 205	sub. 5	via Pradamano n° 2/A (S.1.)			
z.c. 2	Cat. C/6	cl. 10 [^]	mq. 19.-	sup. catastale mq. 20	rendita €.	100,09.-
fg. 51	num. 205	sub. 6	via Pradamano n° 2/A (S.1.)			
z.c. 2	Cat. C/6	cl. 10 [^]	mq. 15.-	sup. catastale mq. 18	rendita €.	79,02.-
fg. 51	num. 205	sub. 7	via Pradamano n° 2/A (S.1.)			
z.c. 2	Cat. C/6	cl. 10 [^]	mq. 13.-	sup. catastale mq. 15	rendita €.	68,48.-
fg. 51	num. 205	sub. 8	via Pradamano n° 2 (S.1.-P.T.-1°P.)			
z.c. 2	Cat. A/10	cl. 3 [^]	vani 25,5.-	sup. catastale mq. 889	rendita €.	10.601,57

Utilità comune:

fg. 51 num. 205 sub. 9 via Pradamano n° (S.1.) area di corte

BENE COMUNE NON CENSIBILE alle unità immobiliari sopra descritte

NOTA : alle unità immobiliari sopra descritte competono gli inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni dell'intero complesso edilizio "Al CEDRI", quali indicate all.art. 1117 e ss.cc.

Corrispondenza catasto terreni:

Foglio 11 mappale 205 ente urbano superficie 1640

Confini a mappa C.T. degli immobili oggetto di valutazione, subject:

Nord : particella 1684 del foglio 51;

Est : particelle 1904 e 1906 del foglio 51;

Sud : particella 1904 del foglio 51;

Ovest : Via Pradamano;



salvo se altri.

Provenienze e concordanza con catasto

Provenienze

Vige la continuità storica delle trascrizioni limitatamente al ventennio per gli immobili censiti in Comune e mappa di Udine (UD) fg. 51 mapp. 205.

Vedasi nel merito quanto sotto descritto e specificato.

FG. 51 particella 205 subb. 3 – 4 -5 - 6 – 7 – 8 e 9 B.C.N.C. area di corte comune a cui competono gli inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni dell'intero complesso edilizio "AI CEDRI", quali indicate all' art. 1117 e ss.cc.

In forza di titoli antecedenti al ventennio sino al 22/04/1998 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED] sede
in Udine (UD) – titolare del diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1;

Dal 22/04/1998 al 27/12/2018 i proprietari risultano essere i seguenti:

[REDACTED] sede
in Udine (UD) – titolare del diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1;

In forza di atto di compravendita d.d. 22/04/1998 rep. 10056/2457, a rogito del notaio Vincenzo CIROTA di San Giorgio di Nogaro, trascritto a Udine in data 27/04/1998 ai nn. 9285/6838 RGP, con il quale il "[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Udine acquistava gli originali subalterni 1, 2, 3, 4, 5, e 6
8 cui competono gli inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni dell'intero complesso edilizio "AI CEDRI", quali indicate all.art. 1117 e ss.cc., dalla
[REDACTED] on
sede in Udine, per la quota di 1/1.

Dal 27/12/2018 ad oggi i proprietari risultano essere i seguenti:

██████████ – sede in Udine (UD) – titolare del diritto di proprietà per l'intera quota di 1/1;

In forza di atto di compravendita d.d. 27/12/2018 rep. 43809/15458/, a rogito del notaio Vincenzo CIROTA di San Giorgio di Nogaro, registrato a Udine il 28/12/2018 al n. 17905 Serie 1 T e trascritto a Udine in data 31/12/2018 ai nn. 32848/23420 RGP, con il quale la ██████████ acquistava gli attuali subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8 cui compete altresì il BCNC sub. 9 e gli inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni dell'intero complesso edilizio "Al CEDRI", quali indicate all' art. 1117 e ss.cc. dal ██████████ con

sede in Udine, per la quota di 1/1.

Concordanza con catasto

Catasto fabbricati fg. 51 map. 205 sub. 7 e 9 [ex sub. 1 - 2]

- In forza alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 22/12/2003 Pratica n. 366806 in atti dal 22/12/2003 (n. 11666)

Catasto fabbricati fg. 51 map. 205 sub. 8 [ex sub. 1 - 2]

- In forza alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 22/12/2003 Pratica n. 366806 in atti dal 22/12/2003 (n. 11666)

- In forza alla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 18/05/2005 Pratica n. UD0117027 in atti dal 18/05/2005 (n. 4876.1/2005)

Stato di possesso al momento di sopralluogo

Alla data del sopralluogo e dall'attestazione rilasciata in data 23 maggio 2024 dal pubblico ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate le unità immobiliari (uu.ii.uu.), di cui trattasi, risultano parzialmente locate (cfr. DOC. 5). Infra si riportano gli estremi catastali e di registrazione dei contratti:

- ✓ C.E.U. fg. 51 map. 205 sub. 8 cat. A/10, contratto di locazione ex art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 d.d. 04/03/2021 registrato in data 05/03/2021 n. 819 serie 3 T per il piano Terra come da planimetria allegata al contratto di cui trattasi salvo il vano atrio che è da considerarsi ad uso comune;
- ✓ C.E.U. fg. 51 map. 205 sub. 8 cat. A/10 piano contratto di locazione ex art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 d.d. 15/12/2021 registrato in data 02/08/2022 n. 6544 serie 3 T per porzioni del piano Interrato, Seminterrato e Primo come da planimetria allegata al contratto di cui trattasi salvo il vano “atrio” ed il vano “sala riunioni” che sono da considerarsi comuni.

I contratti di locazione di data certa, sopra descritti e specificati, risultano registrati in epoca anteriore all’apertura della presente, pendente, procedura di liquidazione giudiziale (L.G. 16/2024 Sent. 29/2024 d.d. 16/04/2024).

Il canone di locazione, dai conteggi analitici espletati dalla scrivente, che nella parte d’interesse infra si riportano, in tabelle, risultano essere inferiori di più di un terzo a quelli di mercato (cfr. DOC. 3.1). Si rinvia, pertanto, al potere decisionale della S.V. Ill.ma l’opponibilità o meno alla presente pendente procedura di liquidazione giudiziale.

CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTO TRA: CIA MULTISERVIZI FVG S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE e AGRICOLAE S.R.L. d.d. 04/03/2021				
TABELLA VARIAZIONE ISTAT Da contratto di locazione la variazione va conteggiata al 75%				
Mese rivalutazione per anno successivo	Indice FOI (senza tabacchi)	Variazione al 75% rispetto periodo precedente	Variazione rispetto periodo precedente	Valore annuale RL aggiornato
mar-21	103,30	-	-	€ 6.000,00
mar-22	109,90	4,79%	€ 287,51	€ 6.287,51
mar-23	118,00	5,53%	€ 347,56	€ 6.635,07
apr-24	119,40	0,89%	€ 59,04	€ 6.694,11



CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTO TRA: CIA MULTISERVIZI FVG S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE e AGRICOLTORI ITALIANI DEL FRIULI VENEZIA GIULIA - CIA d.d. 15/12/2021				
TABELLA VARIAZIONE ISTAT Da contratto di locazione la variazione va conteggiata al 75%				
Mese rivalutazione per anno successivo	Indice FOI (senza tabacchi)	Variazione al 75% rispetto periodo precedente	Variazione rispetto periodo precedente	Valore annuale RL aggiornato
dic-21	106,20	-	-	€ 6.000,00
dic-22	118,20	8,47%	€ 508,47	€ 6.508,47
dic-23	118,90	0,44%	€ 28,91	€ 6.537,38

STIMA DEL REDDITO LORDO SUPERFICIE IN LOCAZIONE CON IL METODO DEL BAND OF INVESTMENT AGRICOLT ITALIANI DEL FRIULI VENEZIA GIULIA - CIA + AGRICOLAE S.R.L.																					
$r^* = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$ $i = M \times r^* + (1 - M) \times e$ $V = \frac{RL}{i}$ $RL = V \times i$	<table><tr><td>r (saggio Interesse mutuo) =</td><td>2,65%</td></tr><tr><td>m (periodo mutuo) =</td><td>25</td></tr><tr><td>r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =</td><td>5,52%</td></tr><tr><td>M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =</td><td>70,00%</td></tr><tr><td>e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =</td><td>12,00%</td></tr><tr><td>i (saggio di capitalizzazione) =</td><td>7,46%</td></tr><tr><td>V (riporto valore di mercato Subject stimato) =</td><td>€ 682.879,96</td></tr><tr><td>RL (reddito lordo annuale Subject stimato) =</td><td>€ 50.975,65</td></tr><tr><td>Riporto superficie commerciale (mq) =</td><td>996,42</td></tr><tr><td>€/mq =</td><td>51,16</td></tr></table>	r (saggio Interesse mutuo) =	2,65%	m (periodo mutuo) =	25	r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =	5,52%	M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =	70,00%	e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =	12,00%	i (saggio di capitalizzazione) =	7,46%	V (riporto valore di mercato Subject stimato) =	€ 682.879,96	RL (reddito lordo annuale Subject stimato) =	€ 50.975,65	Riporto superficie commerciale (mq) =	996,42	€/mq =	51,16
r (saggio Interesse mutuo) =	2,65%																				
m (periodo mutuo) =	25																				
r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =	5,52%																				
M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =	70,00%																				
e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =	12,00%																				
i (saggio di capitalizzazione) =	7,46%																				
V (riporto valore di mercato Subject stimato) =	€ 682.879,96																				
RL (reddito lordo annuale Subject stimato) =	€ 50.975,65																				
Riporto superficie commerciale (mq) =	996,42																				
€/mq =	51,16																				

Indicatori stima del premio per il rischio nella prospettiva del "developer" prof. Antonella FAGGIANI (aprile 2014)

Tabella rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 ÷ 1 %
Rilascio concessione	1 ÷ 2 %
Strumento esecutivo approvato	2 ÷ 3 %
Strumento esecutivo da approvare	3 ÷ 5 %

Tabella rischio settore	
Residenziale	10 ÷ 11 %
Terziario	11 ÷ 12 %
Commerciale	12 ÷ 13 %
Industriale	13 ÷ 14 %

Tabella rischio illiquidità	
	1 ÷ 1,5 %

Calcolo di e	
Rischio urbanistico	0%
Rischio di settore	11%
Rischio illiquidità	1%
Totale	12%

Riporto canone annuo di locazione di mercato stimato	€ 50.975,65
Computo di 1/3 del canone annuo di locazione di mercato stimato	€ 16.991,88
Riporto somma canoni annui di locazione alla data del 03/08/2024	€ 13.231,49
Locazione non opponibile alla procedura se il canone è inferiore di più di 1/3 al canone di locazione di mercato stimato	13.231,49 < 16.991,88



Vincoli ed oneri giuridici

Dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti, limitatamente al Comune di Udine e all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Udine – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano esserci particolari formalità, vincoli, e/o oneri sui beni esaminati, oggetto del presente procedimento, se si escludono:

- 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 non, 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.

Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati

Dall'esame della documentazione reperita per mezzo delle ricerche e visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Udine, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'immobile oggetto di procedura di liquidazione giudiziale risulta essere gravato dalle seguenti formalità:

(aggiornamenti sino alla data del 10/09/2024)

- **Ipoteca volontaria** attiva, iscritta a Udine in 31/12/2018 ai nn. 32859/4962 RGP, in forza della concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 27/12/2018 rep. 43810 racc. 15459 a cura del notaio Vincenzo CIROTA di Udine, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la [REDACTED]



[REDACTED] con sede a Udine, cod. fisc. 02221410307, per la quota di
1/1

Immobili : Comune di Udine, catasto fabbricati, fg. 51 map. 205 subb. 3 – 4 -5 - 6 – 7
– 8 e 9 B.C.N.C. e le inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni
del'intero complesso edilizio "AI CEDRI".

- **Ipoteca volontaria** attiva, iscritta a Udine in 31/12/2018 ai nn. 32866/4963 RGP, in
forza della concessione a garanzia di finanziamento stipulato in data 27/12/2018
rep. 43810 racc. 15459 a cura del notaio Vincenzo CIROTA di Udine, a favore della
[REDACTED] con sede in
[REDACTED] e contro la [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di
1/1

Immobili : Comune di Udine, catasto fabbricati, fg. 51 map. 205 subb. 3 – 4 -5 - 6 – 7
– 8 e 9 B.C.N.C. e le inscindibili diritti nella misura di 59,348/1000 delle parti comuni
del'intero complesso edilizio "AI CEDRI".

Annotazione ad iscrizione, trascritta a Udine in data 08/04/2019 ai nn. 1292/818
RGP, quietanza a conferma

Ipoteca giudiziale, iscritta a Udine in data 30/05/2023 ai nn. 13273/1606 RGP, in
forza al decreto ingiuntivo d.d. 08/05/2023 rep. 524 del Tribunale di Udine, a favore
della [REDACTED] con
sede in [REDACTED] e contro la [REDACTED]



[REDACTED]

per la quota di 1/1.

[REDACTED]

Immobili : Comune di Udine, catasto fabbricati, fg. 51 map. 205 subb. 3 – 4 -5 - 6 – 7 – 8 e 9 B.C.N.C.

Atto di pignoramento, trascritto a Udine in data 14/11/2023 ai nn. 28263/21809 RGP in forza all'atto esecutivo verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Udine in data 25/10/2023 rep. 3436, a favore della

[REDACTED] con sede in Trieste, piazza Unità d'Italia n. 1 cod. fisc. [REDACTED] e contro la [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Udine, cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Immobili : Comune di Udine, catasto fabbricati, fg. 51 map. 205 subb. 3 – 4 -5 - 6 – 7 e 8.

Nota

Al 10/09/2024 non risulta essere stata trascritta la sentenza d'apertura della liquidazione giudiziale oggetto del presente elaborato peritale (Sent. N. 29/2024 pubbl. il 16/04/2024 Rep. N. 31/2024 del 16/04/2024).

Audit documentale e due diligence immobiliare

Audit documentale

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) "attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative".

Vedasi nel merito certificazioni di commerciabilità prot. n. PG/E 0115851/2024 Cod. VR/311/2024 d.d. 29/08/2024, rettificato e sostituito con prot. n. PG/E 0115851/2024 Cod. VR/311/2024 d.d. 09/09/2024 e destinazione urbanistica prot. n. CDU/238/2024 d.d. 29/07/2024 su istanza della scrivente; allegati al presente elaborato peritale a formante parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 6)

ED/759.1953 – Demolizione recinto – NON enunciata nel certificato di commerciabilità

ED/171.72 – Costruzione complesso edilizio di 3 fabbricati – complesso “PALMA” – **ANNULLATA** e **SOSTITUITA** dalla **ED./172.77** – NON enunciata nel certificato di commerciabilità

ED/172.77 – Costruzione complesso edilizio di 4 fabbricati – complesso “AI CEDRI” (ex “PALMA”) – enunciata nel certificato di commerciabilità

DIA/396.4.1998 – Intervento di manutenzione straordinaria e messa a norma – enunciata nel certificato di commerciabilità

PCE/59.2000 – Autorizzazione al mantenimento del passo carraio – NON enunciata nel certificato di commerciabilità

CS/19.1.2000 – Autorizzazione installazione di un impianto pubblicitario in alluminio e luce retro riflessa – NON enunciata nel certificato di commerciabilità

DIA/1225.1.2002 – Modifica murature divisorie interne bagno disabili – enunciata nel certificato di commerciabilità

DIA/448.1.2004 – Installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 9 Kw – enunciata nel certificato di commerciabilità

DIA/81.1.2005 – Modifica delle ripartizioni interne presso l’atrio d’ingresso – enunciata nel certificato di commerciabilità

15




CS/18.2.2006 – Rinnovo Autorizzazione installazione di un impianto pubblicitario in alluminio e luce retro riflessa **CS/19.1.2000** – NON enunciata nel certificato di commerciabilità

La destinazione urbanistica

Vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 29/07/2024 prot. n. CDU/238/2024, dal pubblico ufficio preposto del Comune di Udine, allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso. (cfr. DOC. 6).

Due diligence immobiliare

Norma UNI 11612:2015 (indirizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili) attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari.

La certificazione energetica

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'attestato di certificazione energetica codice 240 07-2014-UD-APE-DEF attribuisce all'immobile la classe G, prestazione energetica globale 86,65 kWh/m³ anno, in corso di validità, allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso. (cfr. DOC. 8).-

Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico della potenza di 9 kW, identificato dal codice SAPR S_IT001E39200863 e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E39200863, relativamente al quale è stato stipulata in data 23.04.2011 una



convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica (pratica SSP00175030), volturata a nome della società [REDACTED] (codice fiscale 02431160304) in data 06.05.2016 prot. GSEWEB/P20160052014.-

Giudizio di conformità

La conformità edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Nella tavola 2.2.1 della DIA/396.4.1998 – pianta piano interrato sono indicate delle pareti attrezzate in realtà non esistenti, come correttamente riportato nella planimetria catastale.

La conformità catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia.

Verosimilmente nulla da segnalare nel merito.

La conformità urbanistica

Vedasi certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato in data 29/07/2024 prot. n. CDU/238/2024, dal pubblico ufficio preposto del Comune di Udine, allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso (cfr. DOC. 6)..

Corrispondenza dati catastali/atto

CRITICITÀ: NESSUNA

Verosimilmente nulla da segnalare nel merito.

La conformità tecnico-impiantistica

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

La regolarità strutturale

Non effettuata, vedasi nel merito la sezione "Assunzioni preliminari e condizioni limitative dell'incarico".

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 (cfr. DOC. 3).

Valutazione immobiliare

Procedimento di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è adottato il criterio estimativo MCA (Market Comparison Approach) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (International Valuation Standards). In termini generali il Market Comparison Approach ed il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di



valutazione detto MCA e SdS. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di



calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si



indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto. Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione / conservazione dell'edificio, ad esempio). Il SdS separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

“L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili” (Giampiero Bambagioni “La qualità del processo e del servizio”, QEI - Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750:2005

UNI 10750:2005 (sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti, la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la



Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

- SIL (Superficie Interna Lorda);
- SIN (Superficie Interna Netta);
- SEL (Superficie Esterna Lorda);
- SCV (Superficie Convenzionale o Commerciale Vendibile);
- SN (Superficie Nominale).

Tabella dati riepilogativa

[...]

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

SN (Superficie Nominale)

Deve intendersi la superficie desunta da visura meccanizza del catasto terreni.




Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)

Ai fini della determinazione del “valore di mercato dell’immobile” è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie Commerciale Vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. 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 (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del Subject e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di “vendita forzata”. L’espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l’assenza di un appropriato marketing. Infatti, secondo l’International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti:

- il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;



- per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;
- il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute;
- il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato;
- il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2.

Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di vendita forzata richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Indagine di mercato per individuazione comparabili

La scrivente a tal uopo significa che per mezzo d'ispezione telematica del portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel segmento di mercato de quo si sono verificati scambi di immobili simili tali da poter costruire un campione dei dati di compravendita e conseguentemente possono essere rilevati i prezzi di mercato ai fini dell'applicazione del criterio di stima Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima (Sds). Periodo d'ispezione 12 mesi circa, dal 01/07/2023 al 20/07/2024. Raggio di ricerca per l'individuazione di eventuali comparabili: 2 km dal Subject. Fogli di mappa analizzati: Comune di Udine (UD) fg. 41-50-51.



RECTE

Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliation)

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addiviene ai seguenti valori:

valore normale	€.	983.422,00
consistenza catastale (D.P.R. n. 18 del 23/03/1998)	mq.	894,02
€/mq		1.100,00

Sintesi valutativa e conclusioni nel caso di locazione NON opponibile alla procedura (reconciliation)	
Riporto valore Immobile Subject calcolato con MCA+SdS	€ 990.104,26
€/mq	993,66
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del 0,00% del valore di mercato stimato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	€ -
Valore di mercato subject stimato	€ 990.104,26
Valore di mercato subject stimato arrotondato	€ 990.000,00
€/mq	993,66
Riduzione del -25,00% del valore di mercato per il valore di vendita forzata	€ -247.526,06
Valore di vendita forzata subject stimato	€ 742.578,19
€/mq	745,25
Valore di vendita forzata arrotondato subject stimato	€ 743.000,00
€/mq	745,67

25

 



RECTE

Sintesi valutativa e conclusioni nel caso di locazione opponibile alla procedura (reconciliation)	
Riporto valore Immobile Subject calcolato con MCA+SdS	€ 990.104,26
€/mq	993,66
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del 0,00% del valore di mercato stimato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	€ -
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -10,00% del valore di mercato stimato per compendio parzialmente locato	€ -99.010,43
Valore di mercato subject stimato	€ 891.093,83
Valore di mercato subject stimato arrotondato	€ 891.000,00
€/mq	894,30
Riduzione del -25,00% del valore di mercato per il valore di vendita forzata	€ -222.773,46
Valore di vendita forzata subject stimato	€ 668.320,37
€/mq	670,72
Valore di vendita forzata arrotondato subject stimato	€ 668.000,00
€/mq	670,40

Valore di mercato dell'impianto fotovoltaico

Procedimento di stima fruito

Il valore corrente rappresenta il valore di mercato in un momento intermedio del ciclo di produzione legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è quindi il valore di mercato in una fase intermedia del processo produttivo nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e a definite condizioni contrattuali. La stima del valore corrente può essere svolta secondo due formulazioni dette del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro). In un processo di trasformazione, il valore retrospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla somma del valore di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione



e i costi da sostenere per completare il suo mutamento, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo, configurandosi così come valore di trasformazione. Il processo di trasformazione può riguardare l'edificazione di un'area, la ristrutturazione di un edificio, l'ampliamento di un immobile, la realizzazione d'un impianto fotovoltaico e così di seguito. Il valore corrente mira a valutare l'immobile in sviluppo in genere ai fini del finanziamento e del trasferimento a un soggetto subentrante. In termini finanziari il valore retrospettivo si calcola con la somma dei montanti del valore (o prezzo) di mercato all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettico si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato all'avvenuta trasformazione scontato al momento intermedio e i valori dei costi da sostenere per completare il mutamento scontati al momento intermedi (cfr. DOC. 4)

Sintesi valutativa e presentazione del risultato (reconciliaton)

Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base dei calcoli e delle analisi svolte dallo scrivente, che si allegano a formarne parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale, si addivene ai seguenti valori:

VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO RIFERITO ALL'INTERO PERIODO DEL CONTRATTO GSE						
ANNI	ANNI RESIDUI	RENDIMENTI ANNUALI	COSTI ANNUALI	RENDIMENTO NETTO	VALORE CORRENTE	TIR
2005	0	€ -	€ -45.352,40	€ -45.352,40	€ 45.352,40	-
2006	1	€ 5.616,50	€ -805,00	€ 4.811,50	€ 42.648,25	-89,39%
2007	2	€ 5.710,50	€ -805,00	€ 4.905,50	€ 39.724,45	-61,38%
2008	3	€ 5.327,69	€ -805,00	€ 4.522,69	€ 37.047,61	-41,61%
2009	4	€ 5.509,15	€ -805,00	€ 4.704,15	€ 34.064,91	-27,77%
2010	5	€ 5.366,85	€ -805,00	€ 4.561,85	€ 31.085,92	-18,69%
2011	6	€ 5.545,62	€ -805,00	€ 4.740,62	€ 27.789,74	-12,11%
2012	7	€ 4.463,35	€ -805,00	€ 3.658,35	€ 25.422,68	-8,32%
2013	8	€ 3.601,61	€ -805,00	€ 2.796,61	€ 23.807,36	-5,95%
2014	9	€ 3.654,72	€ -805,00	€ 2.849,72	€ 22.063,88	-3,94%
2015	10	€ 3.744,96	€ -5.305,00	€ -1.560,04	€ 24.649,14	-5,04%
2016	11	€ 3.795,25	€ -805,00	€ 2.990,25	€ 22.804,24	-3,00%
2017	12	€ 3.705,95	€ -805,00	€ 2.900,95	€ 20.962,92	-1,46%
2018	13	€ 3.843,66	€ -805,00	€ 3.038,66	€ 18.898,32	-0,16%
2019	14	€ 3.932,02	€ -805,00	€ 3.127,02	€ 16.649,43	0,92%
2020	15	€ 3.977,61	€ -805,00	€ 3.172,61	€ 14.250,46	1,82%
2021	16	€ 3.846,48	€ -805,00	€ 3.041,48	€ 11.871,14	2,54%
2022	17	€ 4.021,32	€ -805,00	€ 3.216,32	€ 9.206,43	3,18%
2023	18	€ 4.194,28	€ -805,00	€ 3.389,28	€ 6.244,93	3,76%
2024	19	€ 4.063,15	€ -805,00	€ 3.258,15	€ 3.276,96	4,22%
2025	20	€ 4.234,23	€ -805,00	€ 3.429,23	€ 3.429,23	4,65%

RECTE

Conclusione valutativa del compendio immobiliare ed impianto fotovoltaico

1.a Valore di mercato del lotto nel caso di locazione

NON opponibile alla procedura, è pari a:

€ 990.104,26 + € 3.276,96 = € 993.381,22.-

(novecentonovantatremilatrecentottantuno/22)

Arrotondato ad € 993.000,00 (novecentonovantatremila/00)

Valore di vendita forzata è pari a:

€ 742.578,19 + € 2.457,72 = € 745.035,91

(settecentoquarantacinquemilatrentacinque/91)

Arrotondato ad **€ 745.000,00 (settentoquarantacinquemila/00)**

1.b Valore di mercato del lotto nel caso di locazione

opponibile alla procedura, è pari a:

€ 891.093,83 + € 3.276,96 = € 894.370,79

(ottocentonovantaquattromilatrecentosettanta/79)

Arrotondato ad € 894.000,00 (ottocentonovantaquattromila/00)

Valore di vendita forzata è pari a:

€ 668.320,37 + € 2.457,72 = € 670.778,09

(seicentosestantamilasettecentosettantotto/09)

Arrotondato ad **€ 671.000,00 (seicentosestantunomila/00)**

Nella speranza d'aver dato, per quanto possibile, esauriente evasione all'incarico peritale affidato dal curatore, avv. Giulia Gabassi, la sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegnando la presente relazione peritale, che si compone di n. 29 (ventinove) pagine con n. 11 (undici) allegati deposita la stessa nel fascicolo telematico, resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.



Allegati:

DOC. 1 - documentazione catastale;

DOC. 2 – valore nominale;

DOC. 3 - procedimento estimativo MCA+SdS;

DOC. 3.1 – verifica canoni locazione;

DOC. 4 – stima impianto fotovoltaico;

DOC. 5 - locazioni;

DOC. 6 – certificati commerciabilità, CDU., agibilità, collaudi;

DOC. 7 – certificato prevenzione incendi;

DOC. 8 – titoli provenienza e trascrizioni;

DOC. 9 – vista satellitare;

DOC 10 – documentazione fotografica.

Udine, 12 settembre 2024

La valutatrice

geom. Maria Cristina BELLINI





R. Assev. N. _____

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno 12 del mese di settembre, avanti alla sottoscritta Giudice Delegato nella procedura di liquidazione giudiziale L.G. n. 16/2024 Sentenza n. 29/2024 del TRIBUNALE DI UDINE – dott.ssa Annalisa BARZAZI è comparsa il perito geom. Maria Cristina BELLINI, nata a Gorizia, il 25 giugno 1967, con studio professionale in Udine, viale del Ledra, n. 1, identificato con il documento carta di identità n° CA14591IU, rilasciato dal Ministero dell'Interno Comune di Gorizia, il 18 maggio 2021, la quale chiede di asseverare l'unità perizia, redatta per conto della curatrice della procedura di

Il Giudice Delegato invita il perito al giuramento di rito:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI
ALSOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA' ".**

Il Perito

Il Giudice Delegato