
4.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.4.1 QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:
PER L'INTERO:

*Comune di GONARS – Foglio 1
M.li 429 – 230 sub.3;*

VISURA AGGIORNATA AL 06.07.2022;

-Compravendita in data 16.12.1994 Rep.n.43051 Notaio Giancarlo Suitner e trascritto ad Udine il 09.01.1995 ai nn.544/424;

Con il quale il [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.240.000.000.= il seguente Immobile:

Comune di GONARS – Foglio 15

Mn.230 sub.3 – 429 – Via Torviscosa – P.T,

fabbricato eretto al fg.15 M.li 429 di mq.743 e porzione del Mn.230, terreno compreso nella vendita, non ancora censito al N.C.E.U. ma denunciato il 03.11.1994 con Prot.n.8032.

Il terreno di sedime del Mn.230 sub.3 non va a formare un condominio con gli altri subalterni del Mn.230 ma è venduto per intero alla società acquirente.

Gli altri subalterni del Mn.230 non hanno nulla a che fare con la presente vendita ivi compresa la corte non individuata con numero alcuno che rimane proprietà esclusiva del [REDACTED]

Lungo ed a cavallo del confine del Mn.429 con l'attiguo Mn.417 esiste servitù di passaggio di acqua irrigua.

Il passaggio avviene attraverso una esistente canaletta in calcestruzzo rilevata cm.80 dal piano di campagna per una lunghezza di m.21 (gravante per la metà e quindi su lunghezza di m.1,75 sul terreno compravenduto), poi interrato, con due pozzetti terminali (gravante per intero sul terreno compravenduto e quindi per m.3,50).

Il tombotto è stato debitamente autorizzato dal gestore del sistema irriguo Consorzio di Bonifica Bassa Friulana e comporta la corresponsione di un canone annuo di £.4.000;

1) [REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Curione Domenico in data 15.01.2003 Rep.n.148946 e trascritto ad Udine il 29.01.2003 ai nn.3237/2445;

Con il quale la [REDACTED] vende [REDACTED] che acquista il seguente Immobile:

Comune di GONARS – Foglio 15

Mn.230 sub.3 – Via Torviscosa – cat.C/2;

Mn.429 – Via Torviscosa – cat.C/2;

Trattasi di un fabbricato con area scoperta pertinenziale il tutto insistente sull'area identificata al catasto terreni col Mn.429 di mq.743 e su porzione dell'area identificata con il Mn.230.

Il terreno di sedime del Mn.230 sub.3 non va a formare un condominio con gli altri subalterni del Mn.230 ma è venduto per intero alla società acquirente.

La vendita si intende effettuata con servitù e pattuizioni, di cui l'atto del 16.12.1994 Rep.n.43051 Notaio Suitner e trascritto ad Udine il 09.01.1995 ai nn.544/424;

2)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Talice in data 14.11.2003 Rep.n.56615 e trascritto ad Udine il 12.12.2003 ai nn.36898-9/25673-4;

Con il quale la [redacted] è fusa per incorporazione, a tutti gli effetti di legge nella [redacted] e la stessa verrà trasformata in società per Azioni con la denominazione [redacted]

3)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in data 14.06.2012 Rep.n.91535 e trascritto ad Udine il 06.07.2012 ai nn.15369/11640;

Con il quale la [redacted] varia la denominazione con [redacted]

4)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19919/13946;

Con il quale la [redacted] vende alla [redacted] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);

5)

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19920/3191;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro:

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Gonars – Fg.15

M.li 429 – 230 sub.3;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto ad Udine il 0108.2018 ai nn.19337/14125;

Con il quale la [redacted] trasforma la società con la denominazione [redacted]

[redacted] e trasferisce la sede a [redacted]

6)

ISCRIZIONE: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO: Negative.

4.4.2 RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA

- Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19919/13946;

Con il quale la [redacted] vende alla [redacted] [redacted] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);

- Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto ad Udine il 0108.2018 ai nn.19337/14125;

Con il quale la [redacted] trasforma la società con la denominazione [redacted]

[redacted] e trasferisce la sede a [redacted]

4.4.3 RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI

- Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19920/3191;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Gonars – Fg.15

M.li 429 – 230 sub.3;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta ad Udine il 15.07.2022 ai nn.19967/14950.

4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la [REDACTED] è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 4.1.1.

4.6 STIMA IMMOBILI

4.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

-
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
- È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.
- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal

mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

4.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

4.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure

fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

4.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <i>Edifici ad uso magazzino</i> | <i>180,00 – 280,00 €/mq</i> |
|---------------------------------|-----------------------------|

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 4.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne, delle quote di proprietà delle parti comuni e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

| DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: | | | | |
|---|----------|------------|----------|---------------|
| Comune di GONARS – Catasto fabbricati, via Torviscosa: Fg. 15 Mn. 230 sub. 3 – piano T cat. C/2 cons. 239 mq Capannone Fg. 15 Mn. 429 Area Urbana | | | | |
| CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali | 239,0 mq | 180,0 €/mq | € | 43.020 |
| VALORE STIMATO | | | € | 43.020 |

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **43.000,00 € (QUARANTATREMILAEURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, la configurazione e l'ubicazione dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale minima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 22%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **30.100,00 € (TRENTAMILACENTOEURO)**.

5 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

In base a quanto indicato nella presente perizia, si riassumono nella seguente tabella i valori dei beni:

| LOTTO | DESCRIZIONE | VALORE DI MERCATO | VALORE DI REALIZZO |
|---------|---|-------------------|--------------------|
| LOTTO 1 | valore mediato tra l'ipotesi di Stima "I" (vedasi paragrafo 2,6,3) e l'ipotesi di Stima "II" (vedasi paragrafo 2,6,4) Compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV) | 388.000,00 € | 271.600,00 € |
| LOTTO 2 | Capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV) | 322.200,00 € | 225.500,00 € |
| LOTTO 3 | Magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD) | 43.000,00 € | 30.100,00 € |



 Istituto Vendite Giudiziarie
Treviso e Belluno