



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI UDINE

CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE n° 10/2022

Giudice delegato:

dott.ssa Annalisa Barzazi

Anagrafica

Ditta Fallita:

ANTICO GUSTO S.n.c.
di Manarin Marco & Manarin Maurizio
Con sede in Buttrio (UD)
via Lungoroggia n. 79
C.F./P.I.V.A. 02361360304

E i soci:

OMISSIS

OMISSIS

Curatore:

Avv. Giulia Gabassi
con studio in Udine, viale G. Leopardi n. 43/C
f9.2021udine@pecfallimenti.it

Esperto incaricato :

Per.ind.ed. Carlo Maria Sala

Viale Venezia 289

Tel/fax +39 0432-234258

Mail: studiotecnico.cms@gmail.com

Pec: carlo.sala@pec.epi.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

studio tecnico professionale per.ind.ed. Carlo Maria Sala

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.	6
2.1 Immobili in comune di San Giorgio di Nogaro – Via Gajdis	pag.	6
Identificazione catastale	pag.	6
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	6
Configurazioni planimetriche	pag.	7
Consistenze	pag.	8
Descrizione sommaria	pag.	8
Provenienza e stato di possesso	pag.	11
Regolarità urbanistica	pag.	12
Gravami	pag.	13
Valutazione	pag.	15
2.2 Immobili in comune di San Giorgio di Nogaro – Via Bombaiù	pag.	16
Identificazione catastale	pag.	16
Individuazione in mappa catastale e sul territorio	pag.	16
Configurazioni planimetriche	pag.	17
Consistenze	pag.	17
Descrizione sommaria	pag.	18
Provenienza e stato di possesso	pag.	21
Regolarità urbanistica	pag.	21
Gravami	pag.	21
Valutazione	pag.	23
3. Riepilogo valutazioni	pag.	24
4. Formazione dei lotti	pag.	24
Assunzioni e limiti	pag.	25
Asseverazione	pag.	26

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).

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità del presente rapporto di stima, risulta quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di fallimento, nonché di effettuare indagini in merito alla circolarità giuridica, del compendio immobiliare di proprietà e che comprende due unità immobiliari abitative site in Comune di San Giorgio di Nogaro, il tutto come segue sommariamente identificato:

Lotto 1

SAN GIORGIO DI NOGARO - via Glajdis n. 26/B
CATASTO FABBRICATI

- fg. 3 mapp. 715 sub. 13 cat. A/7

Trattasi di unità abitativa in villino bifamiliare

Lotto 2

SAN GIORGIO DI NOGARO - via Bombaiù n. 34
CATASTO FABBRICATI

- fg. 11 mapp. 634 cat. A/2

Trattasi di unità abitativa del tipo a schiera

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali ed ipotecarie, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati e delle aree di relativa ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di appartenenza.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation 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. (ove reperiti) e 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 destinazione urbanistica del PRGC, 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 maggio 2011 appendice A.1.5).- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Nel caso specifico l'importo viene decrementato del 25% anche in considerazione per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti-

Per la determinazione del valore di mercato sono stato utilizzato il seguente metodo di stima:

a) capitalizzazione del reddito o income approach;

Il **"metodo della capitalizzazione del reddito"** conosciuto anche come *"Income Approach"* secondo gli I.V.S., costituito dal procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Tale metodo, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM).

La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo (od anche desunto dai contratti di locazione forniti), così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso

di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da altri borsini specifici, adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare sul mercato locale.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Immobili in comune di SAN GIORGIO DI NOGARO – via Gajdis

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20.4.2022)

Catasto FABBRICATI									
Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO – SEZ.URB. A									
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale		Rendita
3	715	13		A/7	1	6 Vani	Totale mq.	103	€ 464,81
							Totale escl. aree scoperte mq	98	

Indirizzo VIA GIAJDIS n. 26/B Piano T-1

INTESTATI

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	OMISSIS		Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	OMISSIS		OMISSIS
			Proprietà per 1/2

Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da una villetta facente parte di un complesso residenziale bifamiliare in Comune di San Giorgio di Nogaro in zona semicentrale a nord della Strada Statale 14. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono buoni se considerata la vicinanza a detta arteria stradale e al casello autostradale di Porpetto.



Configurazioni planimetriche



Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie 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
Porzione di bifamiliare Sub. 13				
PT - abitazione	mq.	58,00	100%	mq. 58,00
PT - portico	mq.	15,00	30%	mq. 4,50
PP - abitazione	mq.	37,00	100%	mq. 37,00
Area scoperta	mq.	100,00	5%	mq. 5,00
SOMMANO				mq. 104,50

Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra e compresa in un edificio bifamiliare diviso verticalmente e sito in Comune di San Giorgio di Nogaro (UD). Gli accessi pedonale e carraio avvengono direttamente dalla pubblica via denominata Via Gajdis, in un'area residenziale caratterizzata dalla prevalenza di edifici mono o bifamiliari con attinenze scoperte in uso esclusivo.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche per l'epoca di realizzazione (anno 2000) e, dalla lettura della relazione tecnica di progetto sono date da: fondazioni in cemento armato, murature in mattoni isotermini tipo "Poroton", solaio di interpiano in laterocemento, copertura a falde inclinate realizzata con muretti e tavelloni e manto in coppi, lattoneria in rame, muratura di tamponamento con rivestimento intonaco tinteggiato, ecc.. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio de quo è diviso internamente con partizioni in mattoni forati ed intonacati al civile e comprendente i seguenti vani: cucina-pranzo, ripostiglio,

disimpegno e w.c. con anti-w.c. al piano terra, disimpegno, due camere da letto e bagno al piano primo. Completano il bene un portico edificato sul lato est dell'edificio e una modesta area scoperta a giardino.

Le finiture sono date da: pavimenti in listoni di legno per tutti i vani tranne il w.c. al piano terra che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, rivestimenti dei verticali della cucina e del bagno in piastrelle, ecc.

In relazione agli impianti tecnologici (elettrico e termo-idro-sanitario), rispecchiano le normative vigenti dell'epoca di realizzazione; quello di riscaldamento è autonomo completo di caldaia autonoma e corpi scaldanti di tipo tradizionale. L'alloggio è completo di impianto di condizionamento con unità esterna e split. **Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.**

Il **portico**, realizzato con struttura portante in legno, è completamente chiuso con porzioni di muratura in mattoni faccia a vista e vetrata apribili con profilo in pvc; all'interno del vano è stata realizzata una cucina in muratura.

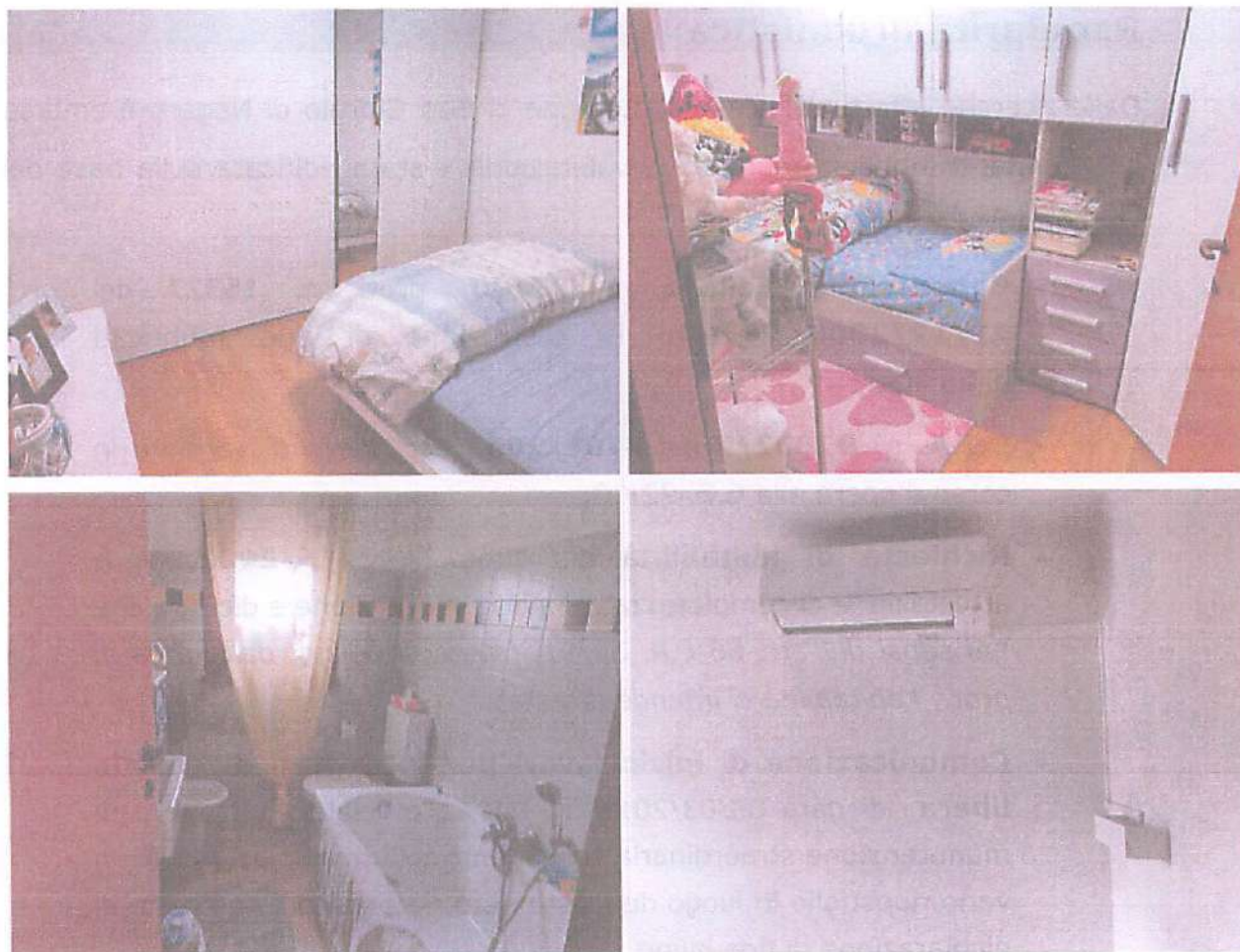


Particolari prospetti fabbricato



Particolari portico





Particolari viste interne

Provenienza e stato di possesso

Al sig. **OMISSIS** i beni sono pervenuti a seguito dei seguenti atti:

- Per la **quota di 1/2** per atto di compravendita, rep. 29932/17865 dd. 19/03/2008 Notaio Conte Fabio, trascritto in Udine il 17/04/2008 ai nn. 7676/11218;
- Per la **quota di 1/2** per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito, rep. 1015/925 dd. 20/05/2010 Notaio Malvano Massimo, trascritto in Udine il 01/06/2010 ai nn. 9913/14862.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze sono occupati dal soggetto fallito

Regolarità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Giorgio di Nogaro è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia** n. **72/00**, prot. n. 15327 del **21/12/2000** inerente la costruzione di due fabbricati bifamiliari;
- **D.I.A.** n. **D2002/2** del **4/01/2002** per opere di variante in corso d'opera alla C.E. 72/00;
- **Richiesta di abitabilità** depositata il **24/5/2002**, vi è attestazione di completezza della documentazione e dicitura che *"Ai sensi dell'art. 86 L.R. 52/91, trascorsi 60 gg. dalla data di prot., l'abitabilità si intende attestata"*;
- **Comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera** di data 08/03/2016, n. 04041 e relativa ad opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di un vano ripostiglio in luogo del posto auto; la pratica è completa di dichiarazione di fine lavori.

Per quanto sopra dall'analisi dello stato di fatto, eseguito in sede di sopralluogo, del fabbricato de quo, risulta la non sostanziale **REGOLARITA' URBANISTICA**, ancorché l'ex autorimessa al piano terra inglobata alla zona giorno del piano terra sia impropriamente usata come soggiorno (ove urbanisticamente e catastalmente è un ripostiglio).

In relazione al porticato posto a est, la Sent. C. Stato 14/05/2019, n. 3133, ha ribadito che la realizzazione di un porticato non può considerarsi attività attratta alla natura pertinenziale dell'opera, necessita dunque di un apposito permesso di costruire per la sua costruzione. Una tettoia è considerata abusiva quando non si tratta di una struttura dalle minime dimensioni e mobile, che, per legge, non ha bisogno di alcun titolo abilitativo per la realizzazione, ma si tratta di una grande struttura fissa e in tal caso sono previste pratiche e titoli

per la costruzione.

Nel caso di specie si tratta di un manufatto di dimensioni non trascurabili, costituito da pilastri in legno stabilmente infissi al suolo mediante bulloni in acciaio e munita di una copertura stabile non retrattile, non rilevando, ai fini edilizi che qui rilevano, l'idoneità o meno di tale copertura ad assicurare l'impermeabilità agli agenti atmosferici. Quando un pergolato viene coperto nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile, è assoggettato alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie (Cons. Stato, sez. IV, 22/08/2018, n. 5008; id. n. 306/2017). In sostanza, non si tratta di un mero "pergolato" con funzione ornamentale e facilmente amovibile dal suolo, bensì di un "porticato" costituito da una struttura pesante di dimensioni non trascurabili, munita di copertura stabile, stabilmente ancorata al suolo e destinata a soddisfare esigenze non meramente transitorie della proprietà, come tale necessitante di permesso di costruire in quanto qualificabile come "nuova costruzione" idonea ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.

Si rende pertanto indispensabile provvedere a depositare idonea pratica urbanistica fermo restando se il PRGC consente l'installazione di detto manufatto (distanza dai confini, distanza dalle pareti finestrate, aumento della superficie utile e volumetria ammissibile). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di tale anomalia.

Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 20.04.2022) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **11219** R.P. n. **1765** del **17 aprile 2008**

Favore: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE – SOC. COOP. per AZIONI con sede in Cividale del Friuli (UD)

Contro: OMISSIS

OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2

Titolo: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Fabio Conte di Udine rep. 29933/17866 dd. 19.03.2008 per € 280.000,00 di cui € 160.000,00 per capitale rimborsabile in 24 anni e 5 mesi.

Beni: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) fg. 3 Map. 715 Subb. 10 e 11 poi fusi nell'attuale sub. 13

Si segnala che la trascrizione della sentenza del fallimento è in itinere.

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 1

Abitazione unifamiliare in San Giorgio di Nogaro - Via Gialdù, 26/B					
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO					
1 Reddito lordo annuo (Rla)					
Media ponderata					
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuo (Rla)		
4,80	104,50	500,00	6.000,00		
			6.000,00		
2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})					
Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi					
A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio					
Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza					
VALORE COMMERCIALE					
Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max			
1100,00	104,50	114.050,00			
Valore al mq. min		Valore min			
800,00	104,50	83.600,00			
REDDITO LORDO ANNUALE					
Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno			
4,80	104,50	6.019,20			
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno			
3,40	104,50	4.263,60			
r_{medio}		6,10%			
Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)					
		1,00%			
per cui si avrà:					
r_{min}	5,10%	-1,00%	4,10%		
r_{max}	5,10%	1,00%	6,10%		
B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.					
GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo					
GRM max = $1/r_{min}$		$\frac{1}{4,10\%}$	23,92947103		
GRM min = $1/r_{max}$		$\frac{1}{6,10\%}$	16,3936637		
GRM medio = $(GRM_{max} + GRM_{min}) \times \frac{1}{2}$			20,0567287		
C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:					
(GRM max - GRM min) / 2		valore max +/-		3,67274231	
D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM					
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame					
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A)	Detrazioni (D)	Max +/-
Corte sito Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,10	0,4840928
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,10	0,19
	3	Disponibilità di parcheggi	0,25	0,00	0,07
	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00	0,19
	5	Altezza massima strutturale dell'edificio	0,00	0,00	0,19
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,16	0,00	0,68
	7	Età dell'edificio	0,10	0,00	0,30
	8	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,20	0,00	0,08
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00	0,19
Somma delle influenze			0,70	-0,20	3,6727423
Per cui si avrà:					
GRM = GRM medio + $\sum (A) - \sum (D)$		20,5567287			
E Determinazione del saggio di capitalizzazione					
$r = 1/GRM$		$\frac{1}{20,5567287}$	4,86%		
Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito					
$V = Rla/r$					
3	VALORE =	6.000,00	÷	0,0486	123.456,78
IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE È:					
123.456,78					

2.2 Immobili in comune di SAN GIORGIO DI NOGARO – via Bombaiù

Identificazione catastale (Aggiornamento del 20.4.2022)

Catasto FABBRICATI								
Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO - SEZ.URB. A								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
11	634			A/2	2	7,5 Vani	Totale mq. 152 Totale escl. aree scoperte mq 127	€ 581,01
Indirizzo VIA BOMBAIU' n. 34 Piano T-1								

INTESTATI

	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	OMISSIS		Proprietà

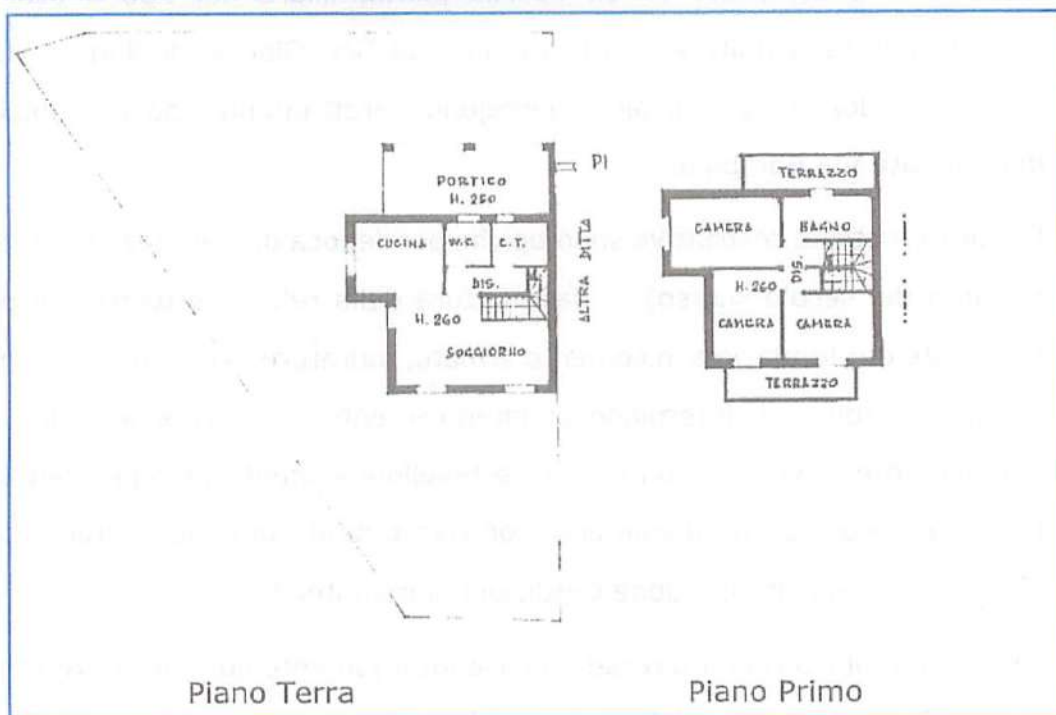
Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il compendio immobiliare è costituito da una villetta del tipo a schiera sita in Comune di San Giorgio di Nogaro in zona periferica a sud della linea ferroviaria Udine-Trieste. Per quanto attiene i collegamenti viari, sono buoni se considerata la vicinanza alla Strada Statale 14 e al casello autostradale di Porpetto.





Configurazioni planimetriche



Consistenza

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie 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
Villetta a schiera				
PT - abitazione	mq.	66,00	100%	mq. 66,00
PT - portico	mq.	25,00	30%	mq. 7,50
PP - abitazione	mq.	60,50	100%	mq. 60,50
PP - terrazze	mq.	19,00	30%	mq. 5,70
Area scoperta	mq.	300,00	5%	mq. 15,00
SOMMANO				mq. 154,70

Descrizione Sommaria

La realtà immobiliare in esame comprende un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra e compresa in un edificio plurifamiliare del tipo a schiera per complessive n. 5 unità e sito in Comune di San Giorgio di Nogaro (UD). Gli accessi pedonale e carraio avvengono direttamente dalla pubblica via denominata Via Bombaiù.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche per l'epoca di realizzazione (primi anni novanta del secolo scorso) e, dalla lettura della relazione tecnica di progetto sono date da: fondazioni in cemento armato, murature in mattoni isotermitici tipo "Poroton", solaio di interpiano in laterocemento, copertura a falde inclinate parzialmente realizzata con muretti e tavelloni e manto in coppi, lattoneria in rame, muratura di tamponamento con rivestimento intonaco tinteggiato, ecc.. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare di interesse è divisa internamente con murature in mattoni forati ed intonacati al civile e comprendente i seguenti vani: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., c.t. e portico al piano terra, disimpegno, tre camere da letto, ed un ripostiglio (si specifica che urbanisticamente e nella planimetria catastale viene indicato come bagno) e due terrazze al piano primo.

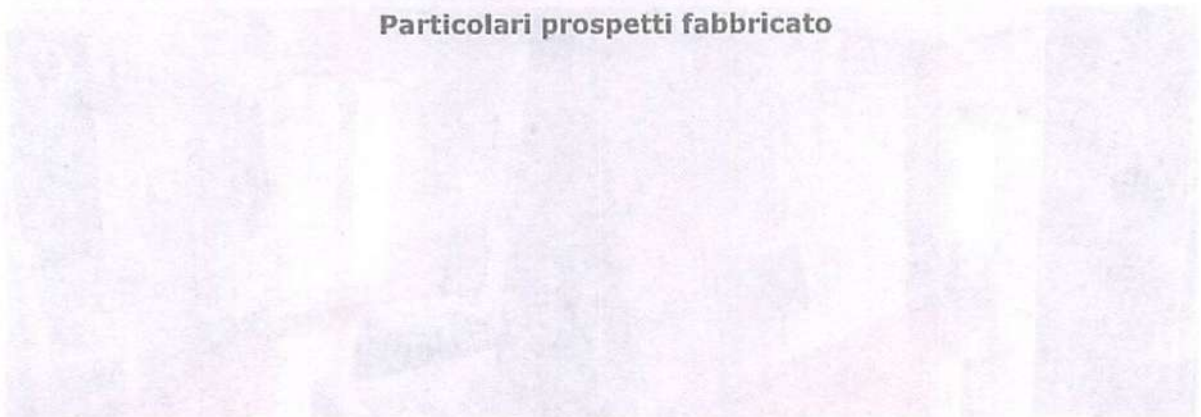
Le finiture sono date da: pavimenti piastrelle ceramiche per la zona giorno ed i bagni, in parquet a posa diagonale per le camere da letto, serramenti esterni con doppio colore, vetrocamera ed avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, rivestimenti dei verticali della cucina e del bagno in piastrelle, ecc.

In relazione agli impianti tecnologici (elettrico e termo-idro-sanitario), rispecchiano le normative vigenti dell'epoca di realizzazione; quello di riscaldamento è autonomo completo di caldaia autonomas e corpi scaldanti di tipo tradizionale. Nell'area scoperta pertinenziale vi è un pozzo artesiano. **Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica.**

Si segnala che nel giardino sono state posizionate due casette in legno prefabbricate e rimovibili.



Particolari prospetti fabbricato





Particolari viste interne

Provenienza e stato di possesso

Al sig. **OMISSIS** il bene è pervenuto a seguito atto di compravendita rep. 114515/24277 dd. 18/2/1994 Notaio Paolo Alberto Amodio, trascritto in Udine il 25/02/1994 ai nn. 3091/4177.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze erano occupati dal soggetto fallito

Regolarità urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Giorgio di Nogaro è emerso che l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia** n. **C0092116**, prot. n. 11527 del **23/11/1992** inerente la costruzione di un edificio di civile abitazione formato da 5 unità immobiliari con tipologia a schiera;
- **Concessione Edilizia** n. **C0094026**, prot. n. 2153 del **02/04/1994** per opere di variante in corso d'opera;
- **Autorizzazione** n. **A0092296**, prot. 17310 del **04/12/1992** relativa all'infissione di pozzo artesiano, poi denunciato in data 28/06/1995;
- **Abitabilità** del **02/10/1998**, prot. 4375.

Per quanto sopra dall'analisi dello stato di fatto, eseguito in sede di sopralluogo, del fabbricato de quo, risulta la sostanziale REGOLARITA' URBANISTICA.

Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Udine (aggiornamento del 20.04.2022) è emerso che la sostanza immobiliare in esame, oltre a quanto riportato dagli atti di provenienza sopracitati e dalle norme del P.R.G.C. in vigore, **risulta colpita dalla seguente formalità:**

R.G. n. **22667** R.P. n. **5106** del **04 luglio 2007**

Favore: BANCA DI CIVIDALE – S.p.A. con sede in Cividale del Friuli (UD)

Contro: **OMISSIS** per la quota di 1/1 e

ANTICO GUSTO di Manarin Marco & Manarin Maurizio S.N.C. con sede in Torviscosa (UD) quale debitore non datore

Titolo: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Cavalaglio Lorenzo di Mortegliano rep. 15906/5608 dd. 26/06/2007 per € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale rimborsabile in 15 anni.

Beni: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) fg. 11 Map. 634

R.G. n. **31056** R.P. n. **4638** del **21 novembre 2019**

Favore: BANCA DI CIVIDALE – Soc. Coop per Azioni con sede in Cividale del Friuli (UD)

Contro: **OMISSIS** per la quota di 1/1 quale terzo datore di ipoteca e

ANTICO GUSTO di Manarin Marco & Manarin Maurizio S.N.C. con sede in Buttrio (UD) quale debitore non datore

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Lovaria Nicolò di Udine rep. 86/80 dd. 19/11/2019 per € 106.000,00 di cui € 53.000,00 per capitale rimborsabile in 6 anni e 11 mesi.

Beni: Comune di San Giorgio di Nogaro (UD) fg. 11 Map. 634

Si segnala che la trascrizione della sentenza del fallimento è in itinere.

Schema di calcolo - Valutazione Lotto 2

Abitazione unifamiliare in San Giorgio di Nogaro - Via Bombalù, 38/D
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (Rla)

Media ponderata			
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuo (Rla)
4,00	154,70	620,00	7.440,00
			7.440,00

2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})
 Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi

A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio
 Dati ricavati dallo studio dei borsini immobiliari della zona di appartenenza
VALORE COMMERCIALE

Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max
950,00	154,70	146.985,00
Valore al mq. min.		Valore min
650,00	154,70	100.555,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
4,60	154,70	8.910,72
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
3,40	154,70	6.311,76

$r_{\text{medio}} = 6,16\%$

Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)

per cui si avrà:

r_{min}	r_{max}
6,15%	6,15%
-1,00%	1,00%
5,16%	7,16%

B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.
 GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo

$GRM_{\text{max}} = 1 / r_{\text{min}} = \frac{1}{6,15\%} = 16,41747673$

$GRM_{\text{min}} = 1 / r_{\text{max}} = \frac{1}{7,16\%} = 13,98601399$

$GRM_{\text{medio}} = (GRM_{\text{max}} + GRM_{\text{min}}) \times \frac{1}{2} = 15,20174486$

C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM
 Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sui GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:

$(GRM_{\text{max}} - GRM_{\text{min}}) / 2$ valore max +/- 2,716730871

D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM
 Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame

Corte stp	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A) / Detrazioni (D)		Max +/-
			+	-	
Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	0,00	-0,10	0,3394664
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,10	0,00	0,14
	3	Disponibilità di parcheggi	0,25	0,00	0,68
	4	Accessi al fabbricato	0,00	0,00	0,14
	5	Rozzetta atagga strutturato dell'edificio.	0,00	0,00	0,14
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-0,16	0,41
	7	Età dell'edificio.	0,10	0,00	0,27
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,20	0,00	0,48
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00	0,14
Somma delle influenze			0,66	-0,26	2,716730871

Per cui si avrà:
 $GRM = GRM_{\text{medio}} + \sum (A) - \sum (D) = 17,10174486$

E Determinazione del saggio di capitalizzazione
 $r = 1 / GRM = \frac{1}{17,10174486} = 5,86\%$

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito
 $V = Rla / r$

3 Valore finale = 1.252.390,00

3. RIEPILOGO VALUTAZIONI

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

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
			VALORE DI STIMA	VALORE DI P.R.
2,1 - Abitazione in San Giorgio di Nogaro - Via Gajdis n. 26/B	1	Income Approach	€ 123.000,00	€ 92.000,00
2,2 - Abitazione in San Giorgio di Nogaro - Via Bombaiù n. 38/D	2	Income Approach	€ 127.000,00	€ 95.000,00

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 i seguenti lotti (si veda fascicolo degli Allegati prodotto a parte):

LOTTO 1

Descrizione lotto:

Alloggio bicamere in complesso bifamiliare in comune di San Giorgio di Nogaro – Via Gajdis n. 26/B con portico abusivo.

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI								
Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
3	715	13		A/7	1	6 Vani	Totale mq. 103 Totale escl. aree scoperte mq. 98	€ 464,81

Indirizzo VIA GIAJDIS n. 26/B Piano T-1

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 92.000,00
(Euro novantaduemila/00)

LOTTO 2

Descrizione lotto:

Villetta a schiera in comune di San Giorgio di Nogaro – Via Bombaiù n. 34/D.

Identificazione catastale

Catasto FABBRICATI Comune di SAN GIORGIO DI NOGARO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
11	634			A/2	2	7,5 Vani	Totale mq. 152 Totale escl. aree scoperte mq 127	€ 581,01
Indirizzo VIA BOMBAIU' n. 34 Piano T-1								

Prezzo base d'asta del Lotto

€ 95.000,00
(Euro novantacinquemila/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.
-  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.
- ✚ 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 7 giugno 2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(per.ind.ed. Carlo Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
CANCELLERIA DEI FALLIMENTI

Verbale di deposito ed asseverazione

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

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

Sulle sue generalità si qualifica:

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

L.C.S.

(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato
