



TRIBUNALE DI UDINE

Cancelleria delle Procedure Concorsuali

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale n° 8/2026

Giudice Delegato: dott.ssa Annalisa Barzazi

Curatore: dott. Dino Gianfranco Omenetto

geom. Elisa Tosone

Studio Viale Venezia n.60 – 33100 Udine

tel. 0432-234646 – mail: eli.tosone@gmail.com– pec: elisa.tosone@geopec.it

SOMMARIO

1.	Premesse	
1.1	Conferimento incarico	pag. 3
1.2	Estremi e finalità dell'incarico	pag. 3
1.3	Quesito.....	pag. 3
2.	Identificazione catastale, urbanistica, e confini	
2.1	Identificazione catastale	pag. 4
2.2	Informazioni urbanistiche	pag. 5
2.3	Confini	pag. 5
2.4	Nota informativa.....	pag. 6
3.	Descrizione degli immobili, consistenza, regolarità edilizio-urbanistica	
3.1	Descrizione dell'immobile.....	pag. 6
3.2	Consistenza	pag. 8
3.3	Conformità urbanistica-urbanistica e catastale	pag. 8
4.	Proprietà, vincoli, gravami	
4.1	Provenienza e stato di possesso	pag. 12
4.2	Formalità, vincoli e oneri sui beni	pag. 12
5.	Criterio e metodo di stima, valutazione	
5.1	Segmento di mercato	pag. 14
5.2	Definizione del valore ricercato	pag. 14
5.3	Criterio e metodo di stima	pag. 15
5.4	Valutazione	pag. 16
5.5	Verifica congruità del canone di locazione	pag. 16
6.	Assunzioni e limiti	pag. 18
7.	Verbale di deposito e asseverazione perizia	pag. 17

1. Premesse

1.1 Conferimento incarico

Il Giudice Delegato dott.ssa Annalisa Barzazi, su richiesta del Curatore dott. Dino Gianfranco Omenetto, conferiva alla scrivente geom. Elisa Tosone, con studio in Udine in V.le Venezia n° 60 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine alla posizione n° 3095 e dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Udine, l'incarico professionale di effettuare la stima del compendio immobiliare dei beni della società IND S.R.L. in liquidazione, con sede a Remanzacco (UD) Via Strada di Salt n. 18, Cod. fisc. 02373570304.

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La finalità della presente valutazione è quella di accertare il più probabile valore di vendita forzata alla data della sentenza di liquidazione controllate del compendio immobiliare di proprietà della sopracitata ditta che comprende un'unità a destinazione commerciale sita in Comune di San Daniele del Friuli in Via San Martino n° 30, catastalmente distinta al fg. 23 mapp. 646.

1.3 Quesito

Il Curatore poneva il seguente quesito alla quale rispondere con il presente elaborato peritale:

- valutazione del bene sito in Comune di San Daniele del Friuli di cui alla procedura in oggetto, dal quale evincere il valore venale di mercato e del presumibile valore di realizzo in caso di vendita forzata;
- indicazione degli estremi di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie che restano a carico dell'acquirente ed ogni altro vincolo;
- indicazione delle conformità e/o difformità edilizio e catastali;
- produrre tutte le consultazioni catastali;
- produrre Certificato di destinazione urbanistico;
- produrre atto o titolo di occupazione dell'immobile;
- stima di congruità del canone di affitto;
- produrre copia dell'atto id provenienza;

Oltre a questo anche:

- Trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Pubblicità Immobiliare;
- Formalità per cancellazione di tutti i gravami.

2. Identificazione catastale, urbanistica e confini

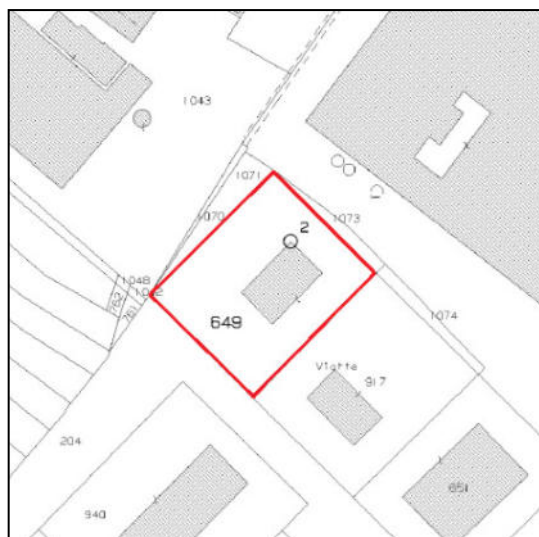
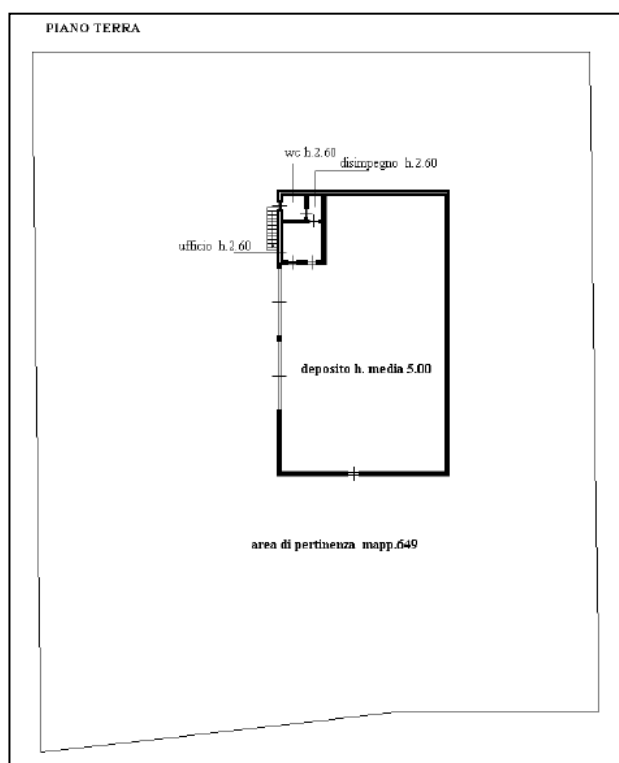
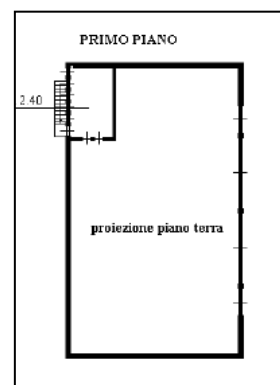
2.1 Identificazione catastale

Identificazione catastale presso Agenzia del Territorio del Comune di San Daniele del Friuli

➤ Fg. 23 mapp. 649 – sez A categoria C/2 cl. 2^a consist. 245,00 mq, Sup. catastale 426,00 mq, rendita € 518,78, Via San Martino n. 30 Piano T-1

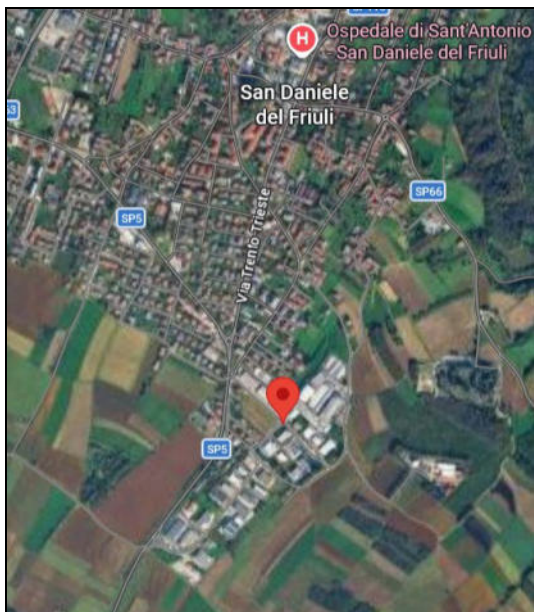
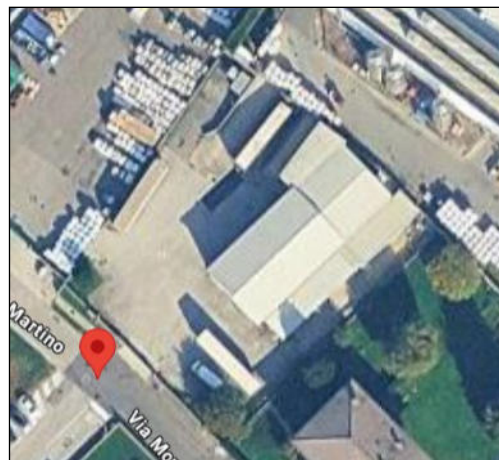
Corrisponde in Catasto terreni al fg. 23 mapp. 649 Ente Urbano di 20.00 are

Attuale intestataria: IND s.r.l. sede a Remanzacco (UD), c.f. 02373570304, proprietà 1/1



2.2 Informazioni urbanistiche

Secondo il vigente P.R.G.C. del Comune di San Daniele del Friuli il complesso immobiliare ricade parte in zona D2.2 – zona industriale e artigianale di interesse comunale inserito nel Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato e vigente - sottozona artigianale-industriale di Sottoviotta (Nda Prpc Variante 2).

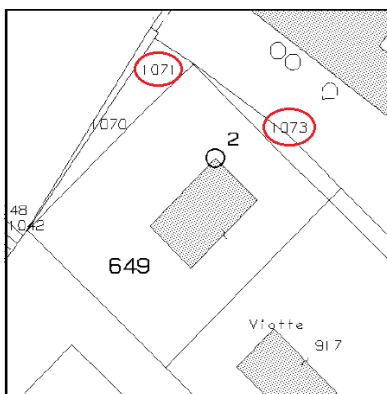


2.3 Confini

La particella distinta al n. 649 del Foglio 23, su cui si elevano il fabbricato oggetto della valutazione confina in senso orario a Nord con mapp.li 1079 e 1973, ad Est con mapp. 917, a Sud con mapp. 204 che corrisponde alla viabilità di accesso e ad Ovest con mapp. 1070.

2.4 Nota informativa - Avvertimento

Si rende noto che il sopralluogo e le verifiche effettuate hanno rilevato che all'interno dell'area recintata del complesso sono comprese anche le particelle distinte al fg. 23 mapp. 1071 (sem. arb. di 249,00 mq) e mapp. 1073 (sem. arb. 112,00 mq) attualmente intestate a [REDACTED], precedente proprietario anche del capannone oggetto della presente valutazione. Si precisa inoltre che su tali aree risultano dei manufatti, una cisterna del gasolio oltre al passaggio delle reti tecnologiche a servizio del capannone.



3. Descrizione degli immobili, consistenza, regolarità edilizio-urbanistica

3.1 Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un capannone destinato a magazzino con uffici e adiacenti tettoie e tunnel retrattili posto nella zona artigianale-industriale nella prima periferia sud dell'abitato di San Daniele del Friuli. Il fabbricato è dotato di ampia area scoperta cementata e recintata adibita ad area di manovra dotata di accesso carrabile dalla viabilità pubblica denominata Via San Martino n° 30.

Le strutture principali del corpo di fabbrica principale sono date da pilastri e capriate di copertura in acciaio, con tamponamenti in pannelli di lamiera grecata, pavimentazione in cemento liscio, portoni di ingresso del tipo sezionali, serramenti fissi in struttura di lamiera con vetro, divisori interni dell'ufficio al piano terra in pareti di alluminio come pure quelli del primo piano, raggiungibile a mezzo scaletta esterna in acciaio.

Il tunnel retrattile posto a nord del fabbricato principale è realizzato con profili in acciaio fissati a terra, copertura in lamiera fissata su arcarecci di metallo.

La tettoia e il magazzino posti a est sono realizzati con struttura metallica e copertura e tamponamenti pannelli in lamiera grecata, la pavimentazione è sempre in battuto di cemento e il magazzino presenta portoni con apertura scorrevole.

E' presente anche un tunnel realizzato con copertura in lamiera e lateralmente chiuso con telo il tutto posato su struttura metallica composta da pilastrino e travetti in acciaio.

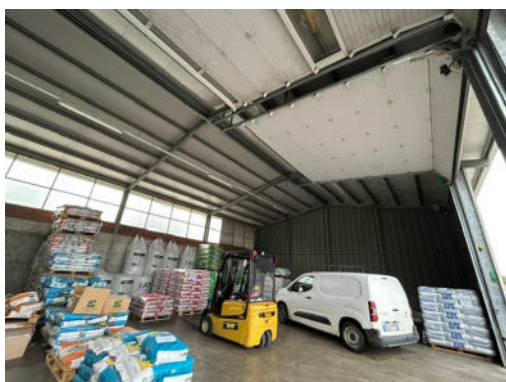
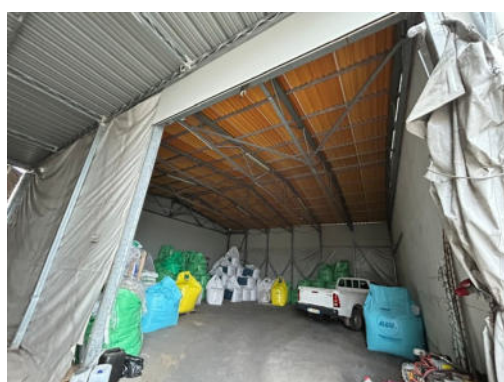
Il complesso è dotato di impianto elettrico anche per il funzionamento della climatizzazione estiva ed invernale per quel che riguarda il corpo uffici. E' presente nell'area esterna un deposito di gasolio per l'approvvigionamento dei mezzi di trasporto aziendali ed una pesa a ponte regolarmente autorizzata.

L'intero complesso risulta in buono stato di conservazione e mantenimento sia nelle strutture che nelle finiture.

Vedute esterni



Vedute interne



3.2 Consistenza

Il Criterio di misurazione della superficie commerciale adottato avviene secondo quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

La superficie esterna lorda (S.E.L.) viene calcolata con rilevazione dei dati metrici dagli elaborati architettonici e dalle planimetrie catastali ad eccezione delle aree urbane le cui superfici sono state desunte dalle visure catastali.

<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L. (mq)</i>	<i>Indice Mercantile</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>
Ufficio – piano terra	15,00 mq	1	15,00 mq
Ufficio primo piano	15,00 mq	1	15,00 mq
Deposito	225,00 mq	1	225,00 mq
Deposito su tunnel (porzione autorizzata)	120,00 mq	0,25	30,00 mq
Area scoperta	1640,00 mq	0,05	82,00 mq
TOTALE (arrotondato)			367,00 mq

3.3 Conformità edilizia-urbanistica e catastale

Presso l'ufficio tecnico del Comune di San Daniele del Friuli dove si rinvenivano i seguenti titoli edilizio/urbanistici relativi alle unità immobiliari di Via San Martino n° 30:

- ✓ *Concessione Edilizia n. 600 Prot. n. 9712 rilasciata in data 29.11.1979 per la costruzione di un capannone ad uso magazzino legnami;*
- ✓ *Autorizzazione di Agibilità n. 600/82 Prot. n. 9712 del 16.01.1982;*
- ✓ *Concessione Edilizia n. 185 Prot. n. 5991 rilasciata in data 10.08.1981 per la costruzione di n. 2 box in c.a. da adibirsi a deposito taniche di kerosene e bombole di gas gpl;*

- ✓ *Concessione Edilizia n. 279 Prot. n. 9321 rilasciata in data 08.08.1986 per l'installazione di una pesa-ponte;*
- ✓ *Concessione Edilizia n. 419 Prot. n. 15613 rilasciata in data 03.11.1989 per la realizzazione di recinzione oltre all'Autorizzazione n. 457 del 13.12.1994 per il completamento della recinzione;*
- ✓ *Concessione Edilizia in sanatoria n. C9900160 Prot. n. 9761 rilasciata in data 24.08.1999 per la costruzione di un capannone ad uso artigianale;*
- ✓ *Autorizzazione Edilizia n. A9900385 Prot. n. 22453 rilasciata in data 07.02.2000 per l'installazione di un tunnel retrattile e lavori di manutenzione straordinaria;*
- ✓ *Denuncia di inizio attività edilizia n. 244 depositata in data 19.07.2002 Prot. n. 17452 per lavori di realizzazione scaletta esterna in ferro e tamponamenti in lamiera;*
- ✓ *Denuncia di inizio attività edilizia n. 319 depositata in data 23.09.2002 Prot. n. 22593 Variante alla Dia 244/02;*
- ✓ *Denuncia di inizio attività edilizia n. 308 depositata in data 08.11.2007 Prot. n. 25460 per lavori di realizzazione di una rampa.*

Conformità catastale

La planimetria catastale depositata agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione territorio, allegata alla presente, risulta conforme alle autorizzazioni edilizie rinvenute presso il Comune e allo stato dei luoghi, limitatamente alle porzioni di fabbricati regolarmente autorizzati.

Conformità edilizio-urbanistico

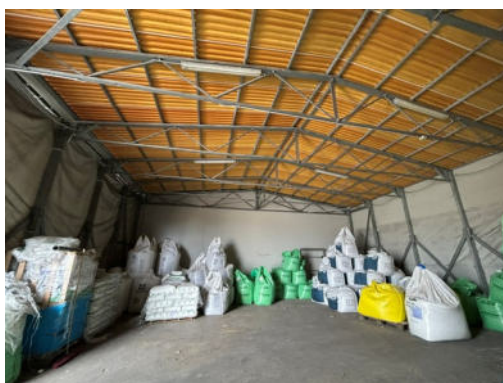
A seguito di sopralluogo e approfondimento della documentazione sopra elencata rinvenuta presso il Comune di San Daniele del Friuli, sono state riscontrate le difformità che di seguito si va a dettagliare.

- a) Il tunnel retrattile posto sul fronte nord-est del corpo di fabbrica principale risulta autorizzato con Autorizzazione Edilizia n. A9900385/2000, che prevedeva la realizzazione di una struttura delle dimensioni di m 12,00 × 10,00, costituita da struttura portante a due falde in profili metallici, con copertura e tamponamenti laterali realizzati mediante teli su struttura retrattile.

Dalle risultanze del rilievo eseguito è emerso che il manufatto è stato realizzato con dimensioni pari a m 12,00 × 12,00, quindi con un incremento della profondità di m 2,00 rispetto a quanto autorizzato, e presenta inoltre una copertura fissa in pannelli di lamiera grecata, in luogo della copertura retrattile mediante teli prevista dal titolo edilizio.

Si rende pertanto necessario il ripristino del manufatto allo stato autorizzato, mediante adeguamento sia delle dimensioni planimetriche sia delle caratteristiche costruttive della copertura e dei tamponamenti, con rimozione della porzione eccedente e della copertura fissa attualmente presente e successiva realizzazione della struttura conformemente a quanto previsto dall'Autorizzazione Edilizia n. A9900385/2000.

Il costo complessivo stimato per l'intervento, determinato sulla base di una specifica analisi prezzi predisposta separatamente, è quantificato in € 11.500,00, salvo eventuali ulteriori oneri connessi alle modalità esecutive dell'intervento.



- b) Sul fronte sud-est del fabbricato, verso il confine con la particella 917, sono stati realizzati un magazzino delle dimensioni di 5,20 x 14,15 m ed una tettoia di 5,05 x 19,50 m, aventi caratteristiche costruttive e materiali precedentemente descritti.

Dall'approfondimento delle Norme di Attuazione della Variante n. 2 al Piano Particolareggiato, reperite presso il Comune, e in particolare dall'esame dell'art. 4.2 – Indici e prescrizioni, è emerso che i due manufatti non presentano i presupposti per il conseguimento della sanatoria, in quanto risultano non rispettati i parametri relativi alla distanza minima dai confini, fissata dalle citate norme in m 10,00.

Nello specifico, il magazzino risulta posto a una distanza di circa m 4,62 dal confine, mentre la tettoia risulta posta a circa m 5,18, risultando pertanto entrambe le strutture non conformi al parametro urbanistico sopra richiamato.

In considerazione di quanto sopra, ai fini del ripristino della conformità urbanistica dell'area, si rende necessaria la rimozione e demolizione di entrambe le strutture, comprensiva del relativo smaltimento dei materiali di risulta.

Il costo complessivo stimato per l'intervento, determinato sulla base di una specifica analisi prezzi predisposta separatamente, è quantificato in € 10.500,00, salvo ulteriori oneri eventualmente derivanti dalle specifiche modalità operative di esecuzione dell'intervento.



- c) La struttura a tunnel realizzata sul lato nord del corpo di fabbrica principale, posta tra il tunnel retrattile autorizzato e la rampa di accesso, risulta priva di titolo edilizio.

Alla luce delle verifiche effettuate e delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione della Variante n. 2 al Piano Particolareggiato, per le medesime motivazioni illustrate al precedente punto b), la struttura non risulta suscettibile di regolarizzazione mediante sanatoria, in quanto non conforme ai parametri urbanistici prescritti, con particolare riferimento alla distanza minima dai confini.

Si rende pertanto necessaria, ai fini del ripristino della conformità urbanistica, la rimozione e demolizione della struttura, comprensiva del relativo smontaggio e dello smaltimento dei materiali di risulta.

Il costo complessivo stimato per l'intervento, determinato sulla base di una specifica analisi prezzi predisposta separatamente, è quantificato in € 2.500,00.



4. Proprietà, vincoli, gravami

4.1 Provenienza e stato di possesso

Il bene in oggetto è pervenuto in capo alla proprietà in forza all'atto di compravendita stipulato presso il notaio Andrea Maistrello di Spilimbergo (PN) rep. 12508/9556 del 03.12.2020 trascritto a Udine il 04.12.2020 ai n.ri 19666/27261 per il prezzo a corpo di € [REDACTED] più iva di legge.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta individuale 'Clemente Ferdinando' con contratto per uso commerciale di affitto di 6 anni dal 03.09.2025 fino al 02.09.2031 stipulato il 05.09.2025, registrato a Udine il 11.09.2025 al n. 008068 Serie 3T.

4.2 Formalità, vincoli e oneri sui beni

Dalle ispezioni eseguite presso dall'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Udine di data 09.04.2026, sono emerse le seguenti indicazioni relativamente agli aggravi gravanti sui beni

ISCRIZIONE n. 3276/26121 del 23.10.2023

A favore: Crosilla Raffaeleki

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. rep. 141/2023 del 31.07.2023

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 3276/26121 del 23.10.2023

[REDACTED]
Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. rep. 142/2023 del 31.07.2023

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 3278/26121 del 23.10.2023

[REDACTED]
Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. rep. 161/2023 del 05.09.2023

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 3279/26121 del 23.10.2023

████████████████████

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. rep. 162/2023 del 05.09.2023

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 3313/26467 del 25.10.2023

A favore: CAT Friuli s.r.l.

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine n. rep. 1037/2023 del 23.03.2023

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 954/6031 del 07.03.2025

A favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo n. rep. 3579/11525 del 07.03.2025

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

ISCRIZIONE n. 1244/7976 del 27.03.2025

A favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo n. rep. 3581/11525 del 07.03.2025

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

TRASCRIZIONE n. 8237/10791 del 22.04.2026

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale IND s.r.l. in liquidazione

Contro: IND s.r.l. in liquidazione

Titolo: atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale presso Tribunale di Udine n. rep. 8/2026 del 26.02.2026

Beni: Comune di San Daniele del Friuli –Fg. 23 mapp. 649

5. Criterio e metodo di stima, valutazione

5.1 Segmento di mercato

L'individuazione del segmento di mercato costituisce una fase preliminare della valutazione con un'attenta indagine su altri immobili a confronto rispetto a particolari parametri, che di seguito si vanno a rappresentare

L'immobile in oggetto è ubicato in un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi e da una destinazione prevalentemente artigianale-industriale. La posizione si inserisce nel più ampio sistema produttivo del Comune di San Daniele del Friuli, caratterizzato dalla presenza di realtà manifatturiere e artigianali e da specifiche aree destinate agli insediamenti produttivi.

Il mercato di riferimento è pertanto costituito principalmente da operatori economici, imprese artigiane e industriali, piccole e medie imprese, imprese di servizi, operatori logistici e soggetti interessati all'acquisto di immobili produttivi da utilizzare direttamente o da destinare alla locazione.

Nel caso in esame, assumono particolare rilevanza la localizzazione all'interno del sistema produttivo comunale, la facilità di accesso da parte degli automezzi, la possibilità di utilizzo degli spazi per attività produttive o di deposito e la presenza di una domanda potenziale riconducibile prevalentemente a imprese locali e sovracomunali alla ricerca di spazi produttivi di dimensione medio-piccola.

5.2 Definizione del valore ricercato

Scopo principale del presente rapporto di valutazione è la determinazione del valore commerciale dei beni da porre come prezzo a base d'asta. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione sia del *“più probabile valore in libero mercato”* che del *“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”* considerata la tipologia della procedura in cui ci troviamo.

Il più probabile **valore di mercato** secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa” (VI Edizione) che si allinea agli standard internazionali IVS e viene definito come segue:

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in una transazione fra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale e in cui le parti abbiano agito con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni”.

Il **valore di vendita forzata** secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa” (VI Edizione) che si allinea agli standard internazionali IVS viene definito come segue:

“ Il termine vendita forzata si intende la somma di denaro ottenibile dalla vendita dell’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato”.

5.3 Criterio e metodo di stima

Nel caso in oggetto, in considerazione della tipologia del bene e della sua destinazione, il procedimento estimativo che è stato adottato è il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. Coast Approach che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standard) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell’edificio deprezzato, detto anche costo di ricostruzione o riproduzione deprezzato, in ossequio alle Linee Guida A.B.I.

Il Coast Approach è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente, e del costo lordo di ricostruzione del fabbricato sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato d’uso di quello esistente, diminuito del deprezzamento relativo al deperimento fisico ed all’ obsolescenza funzionale ed economica presentati al momento della stima. Tale deprezzamento può corrispondere al costo delle operazioni necessarie per rendere il bene virtualmente uguale a quello di cui si ipotizza la riproduzione.

5.4 Valutazione

VALUTAZIONE SECONDO IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO				
COSTI DIRETTI ED INDIRETTI ACQUISTO AREA		Quantità	Valore €/mq	Costo
Costo acquisto area		mq.2.000,00	12,00	€24.000,00
Spese notarili		€24.000,00	3%	€720,00
Totale costo area				€24.720,00
COSTI DIRETTI ED INDIRETTI COSTRUZIONE FABBRICATO		Quantità	Valore	Costo
Costo di costruzione capannone		mq.250,00	400	€100.000,00
Costi di costruzione uffici		mq.30,00	600	€18.000,00
Costi di costruzione tunnel		mq.120,00	200	€24.000,00
Costi di costruzione area scoperta (recinzioni, transiti)		mq.1.870,00	15	€28.050,00
Totale costi di costruzione				€170.050,00
ONERI				
Oneri di urbanizzazione		€170.050,00	1,0%	€1.700,50
Onerari professionali		€170.050,00	8,0%	€13.604,00
Oneri finanziari		€105.037,25	2,0%	€2.100,75
				€17.405,25
Totale costi + oneri per il Fabbricato				€212.175,25
Utile minimo ritorno economico		€212.175,25	8,0%	€16.974,02
Costi di commercializzazione		€229.149,26	2,0%	€4.582,99
			Valore di riproduzione a nuovo	€233.732,25
DEPREZZAMENTI				
Deprezzamento Fisico	Età	Vita Max	Incid. %	Quota
Deprezzamento strutture capannone originario	44	60	30%	17,81%
Deprezzamento finiture	20	30	40%	20,32%
Deprezzamento impianti	20	20	30%	30,00%
	€170.050,00		X	68,12%
				-€ 115.845,08
Deprezzamento per adeguamenti				
Rimozioni e demolizioni ampliamenti non sanabili				-€ 24.500,00
Deprezzamento Economico	€233.732,25		X	10,00%
		Totale deprezzamenti		€(163.718,30)
Valore potenzialità edificatoria residua su area scoperta (stimata)		mq.350,00	15	€5.250,00
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (Arrot.)				€75.000,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

€ 75.000,00

VALOR DI VENDITA GIUDIZIARIA

€ 56.000,00

5.5 Verifica congruità del canone di locazione

Il Curatore dott. Omenetto ha fornito alla scrivente copia del contratto di locazione per uso commerciale con allegata copia della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate con effettuata in data 11.09.2025 Serie 3T n° 008068.

Il contratto in questione stabilisce quanto segue:

- l'unità locata è sita in Comune di San Daniele del Friuli in Via San Martino n. 40, fg. 23 mapp. 646, di circa 643 mq coperti e circa 2000 scoperti;
- la durata della locazione è di 6 anni, rinnovabile di altri 6 con decorrenza dal 03.09.2025 al 02.09.2031;

- il canone annuale pattuito e di € 21.300,00 da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 1.800,00;
- l'aggiornamento del canone avverrà in forma automatica a decorrere dal 10.09.2026 nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

Dalle consultazioni degli Osservatori immobiliari, compreso il sito OMI dell'Agenzia delle Entrate, per capannoni ad uso artigianale-industriale i valori locativi di mercato si attestano tra 1,2 – 1,8 €/mq/mese mentre per i magazzini i valori locativi di mercato si attestano tra 2,1 – 3,1 €/mq/mese.

Ai fini della verifica di congruità del canone di locazione, è stata assunta quale superficie di riferimento la superficie totale comprese le porzioni di ampliamento abusive e non sanabili anche in considerazione della superficie indicata nel contratto di locazione e dell'effettivo utilizzo delle strutture.

Pertanto, si riporta di seguito la superficie convenzionale adottata ai soli fini della presente verifica:

<i>Destinazione</i>	<i>S.E.L. (mq)</i>	<i>Indice Mercantile</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>
Ufficio – piano terra	15,00 mq	1	15,00 mq
Ufficio primo piano	15,00 mq	1	15,00 mq
Deposito	225,00 mq	1	225,00 mq
Deposito su tunnel	144,00 mq	0,25	36,00 mq
Tettoia	97,00 mq	0,5	48,50 mq
Magazzino	76,00 mq	1	76,00 mq
Area scoperta	1443,00 mq	0,05	72,15 mq
TOTALE (arrotondato)			488,00 mq

Tutto ciò premesso, tenuto conto le indagini sui canoni mediamente praticati nella zona di interesse per immobili simili a quello posto in esame si ritiene di procedere con la verifica adottando un valore unitario di 2,10 €/mq/mese dal quale si ricava il seguente valore locativo:

Sup. convenzionale 488,00 mq x 2,10 €/mq/mese = **€/mese 1025,00** (arr.to)

Si desume, pertanto, che il canone di locazione pattuito risulta nettamente superiore a quello determinato sulla base dei criteri di calcolo adottati, precisando che entrambi gli importi considerano anche le porzioni immobiliari oggetto di abusi non sanabili e, conseguentemente, soggette a demolizione.

6. Assunzioni e limitazioni

La sottoscritta geom. Elisa Tosone inoltre dichiara quanto segue:

- La versione dei fatti presentata del documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed ha personalmente ispezionato l'immobile in oggetto e di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di non avere effettuato verifiche sulle condizioni strutturali e sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; di non aver eseguito rilievi plano-altimetrici e misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, ecc; non è stato dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; tutte le verifiche effettuate sono state solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima;
- La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dal presente elaborato peritale 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;
- 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.

Allegati:

- Visura catastale immobile
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Copia contratto di locazione
- Copia tutti provvedimenti edilizi
- Copia atto di provenienza
- Documentazione fotografica

Fatto e sottoscritto in Udine il 10.08.2026

L'esperto stimatore
geom. Elisa Tosone





TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI DEPOSITO E ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno 2026 il giorno ¹⁰ del mese di agosto, davanti al Giudice Delegato dott.ssa ~~Annalisa Barzazi~~ ^{Annalisa Barzazi} in merito alla Liquidazione Giudiziaria 8/2026 della ditta IND s.r.l. in liquidazione con sede a Remanzacco (UD) in Via Strada Di Salt n. 48, a seguito di nomina conferita dal Curatore dott. Dino Gianfranco Omenetto e autorizzata dal G.D. in data 30.03.2026, è comparsa la geom. Elisa Tosone da Udine il quale presenta l'elaborato peritale di stima dei beni immobile e chiede di asseverarlo mediante giuramento.

Il Giudice Delegato, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".

Interrogato sulle generalità, dichiara di essere:

" Sono e mi chiamo Elisa Tosone, geometra libero professionista nato a Udine il 03.10.1975 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine al n. 3095 con studio a Udine in Viale Venezia n. 60".

Del chè il presente verbale

Lo stimatore

geom. Elisa Tosone

Il Giudice delegato

Dott.ssa Annalisa Barzazi

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine**

~~Dichiarazione protocollo~~ n. 240914 del 08/08/2003

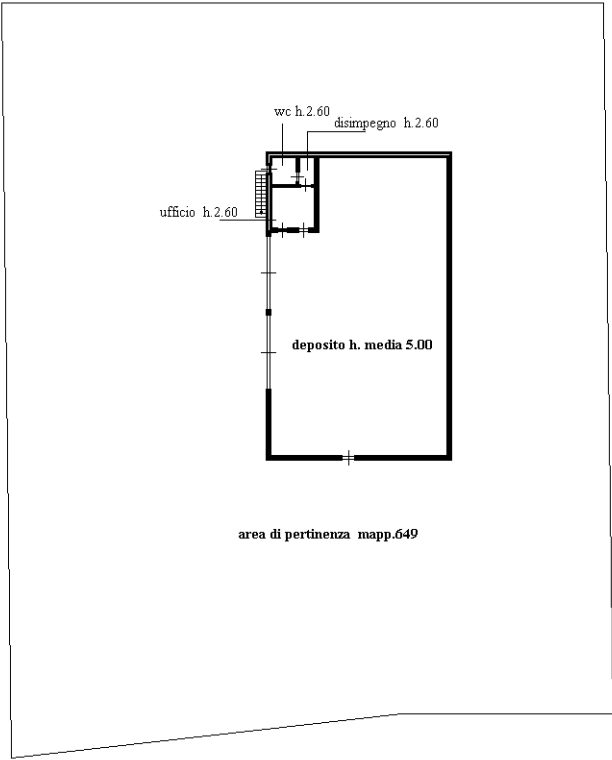
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Daniele Del Friuli
VIA SAN MARTINO civ. 30

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 649
Subalterno: 0

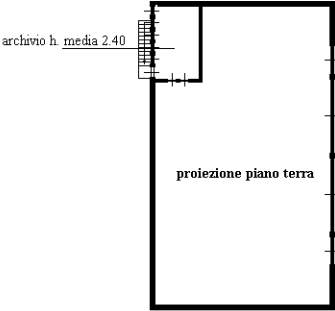
Compilata da:
BAINELLA MAURO
Iscritto all'albo:
Periti edili
Prov. Udine N. 1150

Scheda n. 1 Scala 1:500

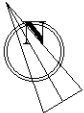
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



Ultima planimetria in atti





E=26700

1 Particella: 649

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2026

Dati della richiesta	Comune di SAN DANIELE DEL FRIULI (Codice:H816)
Catasto Fabbricati	Provincia di UDINE
	Sez. Urb.: A Foglio: 23 Particella: 649

INTESTATO

1	IND S.R.L. sede in REMANZACCO (UD)	02373570304*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	23	649				C/2	2	245 m²	Totale: 426 m²	Euro 518,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SAN MARTINO n. 30 Piano T-1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			di immobile: progetto costituzione aa.bb.ii. obiettivo 2005 per concordanza ct sostituisce il foglio 23 mappale n 649 vedi busta n 361										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H816 - Sezione A - Foglio 23 - Particella 649

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	23	649				C/2	2	245 m ²		Euro 518,78	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/02/2005 Pratica n. UD0029314 in atti dal 03/02/2005 (n. 30205.1/2005)
Indirizzo		VIA SAN MARTINO n. 30 Piano T-1										
Notifica							Partita					Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2026

Annotazioni	di immobile: progetto costituzione aa.bb.ii. obiettivo 2005 per concordanza ct sostituisce il foglio 23 mappale n 649 vedi busta n 361
-------------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H816 - Sezione A - Foglio 23 - Particella 649

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IND S.R.L.sede in REMANZACCO (UD)	02373570304*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/12/2020 Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 12508 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19666.1/2020 Reperto PI di UDINE in atti dal 04/12/2020		

Situazione degli intestati dal 25/11/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NARDESE Daniele nato a COSEANO (UD) il 12/12/1954	NRDDNL54T12D085K*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/11/2020 Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 12449 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19665.1/2020 Reperto PI di UDINE in atti dal 04/12/2020		

Situazione degli intestati dal 13/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A.sede in MILANO (MI)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/11/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/05/2014 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 28520 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8906.1/2014 Reperto PI di UDINE in atti dal 30/05/2014		

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNICREDIT LEASING S.P.A.sede in BOLOGNA (BO)	03648050015*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 13/05/2014
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/12/2008 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8295 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 31428 registrato in data 17/12/2008 - ATTO DI FUSIONE Voltura n. 20376.1/2009 - Pratica n. UD0451054 in atti dal 18/12/2009		

Situazione degli intestati dal 03/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCAT S.P.A.sede in BOLOGNA (BO)	03648050015*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 16/12/2008
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/02/2005 Pratica n. UD0029314 in atti dal 03/02/2005 (n. 30205.1/2005)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	649				C/2	2	245 m²		Euro 518,78	VARIAZIONE del 08/08/2003 Pratica n. 240914 in atti dal 08/08/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4684.1/2003)
Indirizzo			VIA SAN MARTINO n. 30 Piano T-1									
Notifica						Partita					Mod.58	-
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	649				C/2	2	232 m ²		Euro 491,25 L. 951.200	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CADORNA GENERALE LUIGI n. 16 Piano T										
Notifica							Partita	1985			Mod.58	-

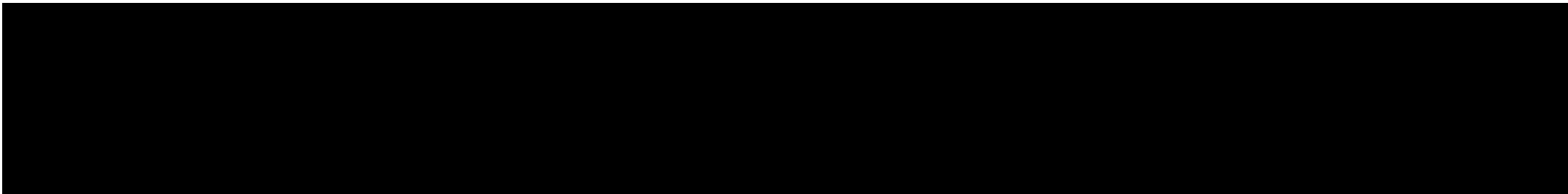
Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	649				C/2	2	232 m ²		Euro 515,22 L. 997.600	COSTITUZIONE in atti dal 13/07/1992
Indirizzo		VIA CADORNA GENERALE LUIGI n. 16 Piano T										
Notifica							Partita	1985			Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2026



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.