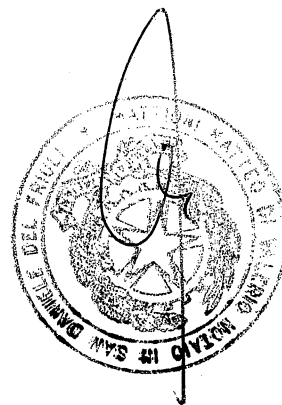




TRIBUNALE DI UDINE
Sezione fallimenti

(Fallimento 20/21 del 22 aprile 2021)



PERIZIA DI STIMA

Perizia di stima, assunta ed estesa dal Geometra Elvis Basaldella con studio a Basiliano fraz. Blessano in via Damiano Chiesa n° 21, iscritto all' albo dei Geometri della Provincia di Udine al n° 2679 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Udine, su incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Trequadrini, relativamente al fallimento della "De Marco s.r.l. n. 20/21 del 22 aprile 2021.

LOTTO N. 1

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 via Orsaria n. 6 piano T cat. D/7
rendita catastale € 5.263,16.=

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 2 via Orsaria n. 6 piano S1-T-1-2 cat.

A/4 classe 3 consistenza 10 vani rendita catastale € 392,51.=

unità immobiliari realizzate sul fondo censito al catasto terreni:

Fg. 20 particella n. 157 ente urbano di mq. 2.830

LOTTO N. 2

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 65, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 3

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 66, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 4

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 67, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 5

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 68, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 6

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 69, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 7

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 70, categoria C/6, classe 1, consistenza



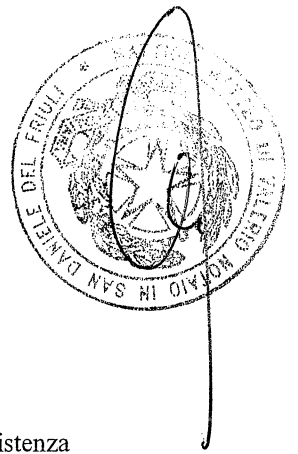
14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 8

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero



Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 83, categoria C/6, classe 2, consistenza 36, rendita catastale € 87,38

LOTTO N. 9

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, rendita catastale € 31,56

LOTTO N. 10

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 110, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, rendita catastale € 43,69

LOTTO N. 11

Attuale intestazione catastale:

De Marco s.r.l. con sede in Manzano

Proprietaria per intero

Dati catastali:

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 120, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita catastale € 48,55

Provenienza :

LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2.

Atto del 05 febbraio 2008 Pubblico ufficiale Conte Fabio con sede a Sedegliano (UD) Repertorio n. 29590 – compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 4283.1/2008. Reparto PI di Udine in atti dal 03 marzo 2008



LOTTI dal N. 2 al N. 11

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196

Atto del 24 dicembre 2001 Pubblico ufficiale Conte con sede a Sedegliano (UD) Repertorio n. 11148 – UR sede Udine registrazione n. 468 in data 14 gennaio 2002 – permuta a conferma trascrizione

Atto del 28 ottobre 2010 Pubblico ufficiale Conte Fabio con sede a Sedegliano (UD) Repertorio n. 33828 – permuta. Nota presentata con Modello Unico n. 21819.1/2010. Reparto PI di Udine in atti dal 24 novembre 2010.

Stato di possesso:

Alla data odierna tutte le unità immobiliari di cui trattasi, dal lotto 1 al lotto 11, risultano libere da contratti di locazione verso terzi.

Ubicazione descrizione e caratteristiche costruttive:

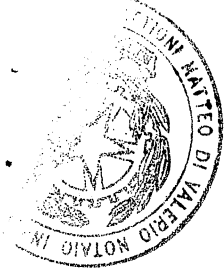
LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2.

Il fabbricato è ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo storico di Manzano con destinazione prevalente a deposito ed è stato realizzato su un' area avente una superficie catastale di mq. 2.830, ricadente secondo quanto previsto dall' attuale piano regolatore in zona "B1" di completamento, tipica storica.

L' intera proprietà è recintata parte in muratura in sassi e pietra, parte in muro di calcestruzzo armato e parte da porzione del fabbricato stesso posto a confine.



La porzione di edificio censito come A/4 (abitazione di tipo popolare), si sviluppa su tre piano fuori terra e su un piano entro terra, per una frazione del proprio perimetro

Durante i miei sopralluoghi non è stato possibile entrare nell'edificio per la mancanza della chiave della porta d' accesso.

Detta parte di fabbricato si presenta in precarie condizioni per vetustà e trascurata manutenzione con un tratto di linda della copertura fronte corte, prossima al crollo, murature perimetrali in pietra e sassi intonacate ma non tinteggiate, copertura a falde inclinate avente una orditura primaria e secondaria in legno con manto di copertura in coppi, serramenti e scuretti in legno in evidente stato di degrado.

La struttura portante del deposito, censito catastalmente come D/7, è in pilastri di calcestruzzo armato, con tamponamenti in blocchi di cemento a faccia vista.

I solai di piano sono parte in latero cemento e parte in travi di cemento e tavelloni.

L' orditura primaria della copertura è formata in prevalenza in struttura metallica, mentre la parte rimanente è in cemento.

Il manto della copertura è quasi tutto in lastre di eternit con una modesta porzione in ondulina plastificata.

I serramenti sono in cemento ed i portoni e le porte d' ingresso in metallo.

I pavimenti sono in liscio di cemento.

LOTTE dal N. 2 al N. 11

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196

Trattasi di alcuni posti auto scoperti, subalterni 65, 66, 67, 68, 69 e 70 ubicati al piano terra della corte del Residence Class e di alcune autorimesse, subalterni 83, 95, 110 e 120, site al piano interrato del predetto Residence il quale è ubicato in via Luinis, in posizione semi centrale rispetto al centro storico di Cividale del Friuli e nelle immediate vicinanze della stazione dei treni.

I posti auto scoperti hanno la pavimentazione in liscio di cemento



Le autorimesse hanno la pavimentazione in liscio di cemento; sono accessibili tramite un portone basculante metallico e sono adeguatamente intonacate e tinteggiate.



Permessi autorizzativi:

LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967.

Concessione in sanatoria n. 187, protocollo n. 808, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni, rilasciata in data 05 giugno 1990

LOTTE dal N. 2 al N. 11

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196

Il Residence Class è stato costruito ai sensi della Concessione Edilizia n. 357/2002 rilasciata in data 12 agosto 2003 e successiva emissione dell'autorizzazione di abitabilità – agibilità parziale protocollo n. 011767 in data 17 aprile 2007.

Giudizi di conformità:

Conformità edilizia ed urbanistica

LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2

L'immobile risulta non conforme in quanto sono state effettuate delle demolizioni, ma sanabile.

LOTTE dal N. 2 al N. 11


Le unità immobiliari risultano conformi.

Conformità catastale

LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2

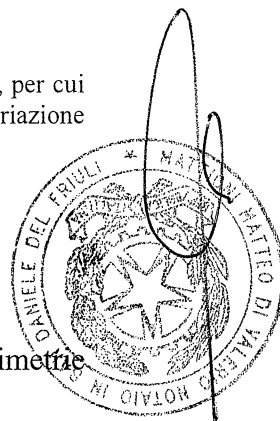


L'immobile risulta non conforme in quanto sono state eseguite delle demolizioni, per cui bisogna aggiornare la mappa al catasto terreni e successivamente presentare la variazione anche al catasto fabbricati.

LOTTE dal N. 2 al N. 11

Le unità immobiliari risultano conformi.

Consistenza analitica (le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali):



LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2

PIANO	DESTINAZIONE		SUPERFICIE
Terra	Deposito censito come D/7	mq. (1.605 + 192) x 1	Mqe. 1.797,00
Primo	Deposito censito come D/7	mq. (138 + 121) x 1	Mqe. 259,00
Scantinato	Fabbricato censito come A/4	mq. 35 x 0,3	Mqe. 10,50
Terra	Fabbricato censito come A/4	mq. 139 x 0,5	Mqe. 69,50
Primo	Fabbricato censito come A/4	mq. 122 x 0,5	Mqe. 61,00
Secondo	Fabbricato censito come A/4	mq. 122 x 0,4	Mqe. 48,80
CONSISTENZA TOTALE			Mqe. 2.245,80

LOTTO N. 2

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 65, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 3

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 66, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 4

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 67, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 5

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 68, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 6

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 69, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 7

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 70, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

LOTTO N. 8

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 83, categoria C/6, classe 2, consistenza 36, rendita catastale € 87,38

LOTTO N. 9

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, rendita catastale € 31,56

LOTTO N. 10

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 110, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, rendita catastale € 43,69

LOTTO N. 11

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 120, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita catastale € 48,55

Criterio di stima:

Lo scopo principale del presente rapporto di valutazione, così come richiesto dal quesito peritale è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta.

La stima viene eseguita tenendo presente i valori venali e commerciali praticati in loco ed in questi ultimi tempi per immobili posti in condizioni simili a quelli in esame, tenendo conto della loro ubicazione, natura, consistenza, stato e grado attuali, manutenzione e conservazione, dell'attuale periodo di crisi finanziaria aggravato ulteriormente dal Covid 19 che condizionano negativamente il mercato immobiliare, nonché di ogni altro fattore influente sulla stima.

Il sottoscritto dichiara 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 (amianto, sostanze chimiche ecc.) nei fabbricati oggetto di stima e nell'area circostante; di non aver eseguito specifici rilievi celerimetrici per

stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini ecc.; di aver effettuato solo controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.

Tutto ciò premesso il sottoscritto reputa di attribuire ai beni, tenuto conto anche dell' area coperta e scoperta dei mappali su cui essi insistono, i seguenti valori, da intendersi quali più probabili valori di mercato:

LOTTO N. 1

Comune di Manzano, catasto fabbricati:

Fg. 20 particella n. 157 subalterno 1 e 2

Mq. 2.245,80 x € 58,00 € 130.256,40.=

Riduzione del valore di mercato del 25 % € 32.564,10.=

Valore di vendita giudiziaria € 97.692,30.=

Arrotondato a € 97.700,00.=

LOTTO N. 2

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 65, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00 € 5.460,00.=

Riduzione del valore di mercato del 25 % € 1.365,00.=

Valore di vendita giudiziaria € 4.095,00.=

Arrotondato a € 4.100,00.=

LOTTO N. 3

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 66, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00 € 5.460,00.=

Riduzione del valore di mercato del 25 % € 1.365,00.=

Valore di vendita giudiziaria € 4.095,00.=

Arrotondato a € 4.100,00.=

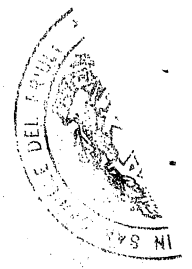
LOTTO N. 4

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 67, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00 € 5.460,00.=

Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 1.365,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 4.095,00.=
Arrotondato a	€ 4.100,00.=



LOTTO N. 5

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 68, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00	€ 5.460,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 1.365,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 4.095,00.=
Arrotondato a	€ 4.100,00.=

LOTTO N. 6

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 69, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00	€ 5.460,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 1.365,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 4.095,00.=
Arrotondato a	€ 4.100,00.=

LOTTO N. 7

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 70, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, rendita catastale € 28,92

Mq. 14 x € 390,00	€ 5.460,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 1.365,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 4.095,00.=
Arrotondato a	€ 4.100,00.=


LOTTO N. 8

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 83, categoria C/6, classe 2, consistenza 36, rendita catastale € 87,38

Mq. 36 x € 670,00	€ 24.120,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 6.030,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 18.090,00.=
Arrotondato a	€ 18.100,00.=

LOTTO N. 9



Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 95, categoria C/6, classe 2, consistenza 13, rendita catastale € 31,56

Mq. 13 x € 670,00	€ 8.710,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 2.177,50.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 6.532,50.=
Arrotondato a	€ 6.500,00.=

LOTTO N. 10

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 110, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, rendita catastale € 43,69

Mq. 18 x € 670,00	€ 12.060,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 3.015,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 9.045,00.=
Arrotondato a	€ 9.000,00.=

LOTTO N. 11

Comune di Cividale del Friuli:

- Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 196, sub. 120, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita catastale € 48,55

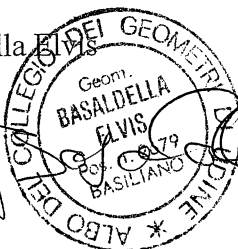

Mq. 20 x € 670,00	€ 13.400,00.=
Riduzione del valore di mercato del 25 %	€ 3.350,00.=
Valore di vendita giudiziaria	€ 9.045,00.=
Arrotondato a	€ 10.050,00.=

Documenti allegati:

- ✓ n. 10 fotografie;
- ✓ planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;
- ✓ estratti di mappa;
- ✓ visure catastali;

Basiliano li, 26 gennaio 2022

Geom. Basaldella



REPERTORIO: 6026

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di gennaio in San Daniele del Friuli, Via del Monte n. 7 (26.01.2022). -----

Davanti a me Mattioni dott. Matteo Notaio in San Daniele del Friuli, iscritto presso il Collegio Notarile di Udine, è presente il signor: -----

- BASALDELLA geom. ELVIS, nato a Udine il giorno 4 novembre 1964
- con studio in Basiliano, fraz. Blessano, Via Damiano Chiesa n.21 - iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Udine al n.2679;

il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. -----

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". -----

Del quale, dattiloscritto da persona di mia fiducia, ho dato lettura al comparente che lo approva ed in conferma con me si sottoscrive. -----

Stesa la presente perizia su 12 (dodici) pagine (compresa la presente) di 6 (sei) fogli. -----

Elvis Basaldella

[Signature]

