



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

312/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Anna Maria Antonini

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2019

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MICHELE OLIVO

CF: LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **centro congressi** a UDINE Via Achille Tellini 3, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **2.034,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una porzione di fabbricato adibito principalmente a centro congressi per l'Hotel Executive, ubicato nella periferia Sud del Comune di Udine in Via Tellini al civico 3 ma praticamente frontistante al tratto terminale di Viale Palmanova.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1402 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, consistenza 0, rendita 17.042,00 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Tellini, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del sub. 1 particella 1402: a nord con il mapp.1192, a est con il sub.2 e con Via Achille Tellini sui mapp.1254-1256, a sud con il sub.2 e mapp.1375, ad ovest con il mapp.1393, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.034,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.271.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 953.000,00
Data della valutazione:	18/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Locata antecedente al pignoramento alla *** DATO OSCURATO *** con contratto stipulato il 14.12.2007 e scadenza il 31.12.2016, tacitamente rinnovabile, registrato a Roma il n.219 serie 3 € 480.000,00 oltre ad IVA. Poichè anche la *** DATO OSCURATO *** è un soggetto colpito dall'esecuzione, non si è tenuto conto di tale contratto sia in merito alla verifica di congruità sia per l'eventuale deprezzamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale per revoca di atti, trascritta il 07/07/2008 a Udine ai nn. 13353/19519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) con la quale la società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Spilimbergo cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** ha richiesto dichiararsi l'inefficacia nei suoi confronti, tra gli altri, dell'atto di compravendita del notaio Oliva Antonio di Roma del 14.12.2007 n. rep. 22973 / 15109 con il quale la " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Roma ha venduto alla società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Pomezia il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 1 D/2.

ATTO DI CONVENZIONE DELLA "LOTTIZZAZIONE VIALE PALMANOVA", stipulata il 24/07/1981 a firma di A. Menazzi ai nn. 64417 di repertorio, trascritta il 19/08/1981 a Udine ai nn. 15420/18560, derivante da Atto di convenzione tra il Comune e la ditta lottizzante " *** DATO OSCURATO *** ".

La formalità è riferita solamente a anche beni in esecuzione

Atto di costituzione di vincolo urbanistico , stipulata il 11/03/1993 a firma di U. Ajello ai nn. 34941/1925 di repertorio, trascritta il 22/03/1993 a Udine ai nn. 4491/5963, derivante da Atto di costituzione di vincolo urbanistico .

La formalità è riferita solamente a riguardante le aree descritte ai mappali 1164-1156-1170-1166-1158-1155-1163-1171-1173-1167-1159 del F.65 del Comune di Udine.

N.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

ATTO AGGIUNTIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA DELLA "LOTTIZZAZIONE VIALE PALMANOVA", stipulata il 22/01/1993 a firma di A. Menazzi ai nn. 126373 di repertorio, trascritta il 20/01/1994 a Udine ai nn. 1282/1622, derivante da Atto di convenzione tra il Comune e la ditta lottizzante " *** DATO OSCURATO *** ".

La formalità è riferita solamente a anche a beni in esecuzione

CESSIONE CAPACITA' EDIFICATORIA, stipulata il 07/03/2000 a firma di F. Conte ai nn. 7082 di repertorio, trascritta il 16/03/2000 a Udine ai nn. 5445/7367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione.

La formalità è riferita solamente a F.65 n.1171 are 5.59, F.65 n.1173 are 0.70, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1357 are 0.80..

La società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Tavagnacco cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** ha ceduto alla società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Udine cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** la capacità edificatoria per mc.1562. n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 149442 di repertorio, iscritta il 28/05/2001 a Udine ai nn. 2185/15815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: £. 4.000.000.000 .

Importo capitale: £. 2.000.000.000 .

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree di sedime su cui insiste il complesso immobiliare.

Annotazione di data 01.06.2010 n.14891/2221: atto di frazionamento in quota del notaio Nobili Marcello Oro di Roma dd.15.06.2007 rep.n.21718 / 4873 con il quale è stato disposto il frazionamento in due quote del mutuo sopra descritto, di cui la n.1 relativa al F.65 n.1402 sub 1 con attribuzione di quota capitale per € 760.461,00 garantita da ipoteca volontaria per l'importo di € 1.520.922,00.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/04/2006 a firma di Servizio Riscossione Tributi conc. prov. Roma ai nn. 4131005 di repertorio, iscritta il 09/05/2006 a Udine ai nn. 3021/14210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99.

Importo ipoteca: €. 883.660,00 .

Importo capitale: €. 441.830,00.

La formalità è riferita solamente a il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree di sedime su cui insiste il complesso immobiliare (F.65 n.1171-1357-1358)..

N.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2010 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2671/2010 di repertorio, trascritta il 28/10/2010 a Udine ai nn. 20081/29689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fg. 65 particella 1402 sub. 1 del Comune di Udine

pignoramento, stipulata il 23/10/2014 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 5474 di repertorio, trascritta il 18/12/2014 a Udine ai nn. 20050/26408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 1 .

pignoramento, stipulata il 16/05/2015 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 2048 di repertorio, trascritta il 15/06/2015 a Udine ai nn. 9578/13234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale per revoca di atti , trascritta il 04/06/2008 a Udine ai nn. 10630/15735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

La formalità è riferita solamente a a peso dell'immobile F.65 n.1402 sub 1 D/2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze riferite all'immobile censito nel Comune di Udine al foglio 65 mappale 1402 subalterno 1 - cat.D/2 corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Oliva Antonio ai nn. 22972/15108 di repertorio, trascritto il 10/01/2008 a Udine ai nn. 507/738, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a F.65 n.1402 sub 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1995 fino al 10/04/2001), con atto stipulato il 17/11/1995 a firma di A. Menazzi ai nn. 132122 di repertorio, trascritto il 29/11/1995 a Udine ai nn. 17502/24118, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a aree facenti parte della "lottizzazione Viale Palmanova" distinte al F.65 n.1167 rel.strad. are 02.58, F.65 n.1171 sem 2^a are 05.59, F.65 n.1173 sem. 2^a are 06.70

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 20/03/2001 fino al 05/04/2001), con atto stipulato il 20/03/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 148813 di repertorio, trascritto il 10/04/2001 a Udine ai nn. 8453/11283, in forza di atto di scissione. Il titolo è riferito solamente a aree F.65 n.1171 are 05.59, F.65 n.1357 are 0.80, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1374 are 3.90

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2001 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 05/04/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 149026 di repertorio, trascritto il 11/04/2001 a Udine ai nn. 8528/11424, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a aree F.65 n.1171 are 05.59, F.65 n.1357 are 0.80, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1374 are 3.90.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria N. AS/81.4.2002 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamenti parziali difformità riguardanti la pratica CE/151.4.1999, rilasciata il 11/04/2003 con il n. P.G. n. 649-133781 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374 (ex 1173/a) 1357-1358.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

Concessione Edilizia N. **CE/151.4.1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso alberghiero HOTEL EXECUTIVE nell'ambito lottizzazione Immobiliare Sud - lotto E Corpo 2 sito in Viale Palmanova e Via Tellini , rilasciata il 21/02/2000 con il n. p.g. n.93218 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1159-1171-1773-1356-1357-1358-1359.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173). Concessione edilizia volturata in data 12/06/2001 a nome *** DATO OSCURATO ***

Variante alla CE/151.4.1999 N. **VA/13.4.2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso alberghiero HOTEL EXECUTIVE nell'ambito lottizzazione Immobiliare Sud - lotto E Corpo 2 sito in Viale Palmanova e Via Tellini , rilasciata il 22/04/2002 con il n. p.g. n.16670 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374(ex 1173/a)-1357-1358..

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

Denuncia Inizio Attività in variante alla CE/151.4.1999 N. **DVA/78.4.2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori riguardanti la parte commerciali ai piani terra e scantinato - trasformazione dei negozi al piano terra in filiale di banca (particolare riguardo alle tramezzature interne che verranno sostituite con pareti mobili), presentata il 15/05/2002 con il n. p.g. n.649-54734 di protocollo, agibilità del 07/01/2004 con il n. p.g. n.93218 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374 (ex 1173/a) -1357-1358.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173). La denuncia ha conseguito gli obblighi di legge in data 29/05/2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 residenziale estensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano scantinato in corrispondenza dell'ampio locale adibito a palestra è stato realizzato abusivamente un vano con struttura di cartongesso dove all'interno si trovano due servizi igienici ciascuno dotato di doccia, lavandino e wc.; nel disimpegno dello stesso piano sono state installate delle pareti in alluminio e vetro così da ricavare due nuovi locali. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994 ovvero ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tali abusi possono essere sanati con l'art.51 L.R. n° 19/2009 e secondo la relativa sanzione. Per i wc sarà necessario presentare anche la pratica al vaglio del CAFC.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e competenze: €1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione F.65 mapp.1402 sub 1.

Si precisa che le prestazioni professionali di uno o più professionisti, sono al netto degli accessori di legge e sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso.



nuovi wc



nuovi locali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano scantinato in corrispondenza dell'ampio locale adibito a palestra è stato realizzato un vano con struttura di cartongesso dove all'interno si trovano due servizi igienici ciascuno dotato di doccia, lavandino e wc.; nel disimpegno dello stesso piano sono state installate delle pareti in alluminio e vetro così da ricavare due locali adibiti ad ufficio. (normativa di riferimento: direttive catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e onorari professionali: € 700,00

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione F.65 mapp.1402 sub 1.

Si precisa che le prestazioni professionali di uno o più professionisti, sono al netto degli accessori di legge e sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile verificare se gli impianti risultano a norma secondo le attuali leggi di settore.

BENI IN UDINE VIA ACHILLE TELLINI 3, FRAZIONE CUSSIGNACCO

CENTRO CONGRESSI

DI CUI AL PUNTO A

centro congressi a UDINE Via Achille Tellini 3, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **2.034,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato adibito principalmente a centro congressi per l'Hotel Executive, ubicato nella periferia Sud del Comune di Udine in Via Tellini al civico 3 ma praticamente frontistante al tratto terminale di Viale Palmanova.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra, primo, secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1402 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, consistenza 0, rendita 17.042,00 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Tellini, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del sub. 1 particella 1402: a nord con il mapp.1192, a est con il sub.2 e con Via Achille Tellini sui mapp.1254-1256, a sud con il sub.2 e mapp.1375, ad ovest con il mapp.1393, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



vista frontale



vista laterale fronti Sud-Est



terrazza scoperta

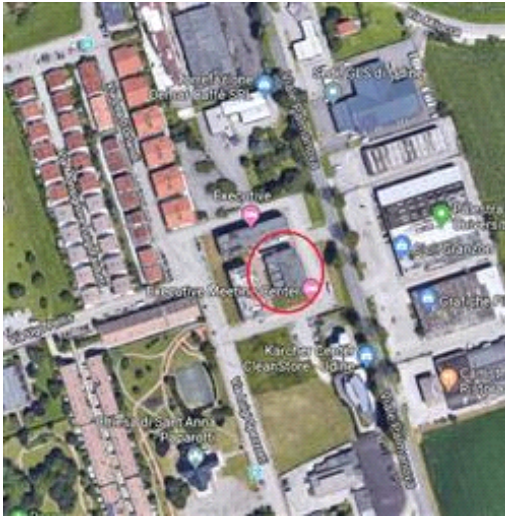


vista posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro frazione di Cussignacco). Il traffico nella

zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare google earth



porzione mappa catastale

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km.5,00

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

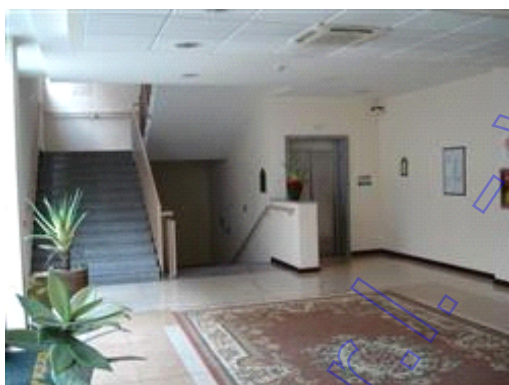
L'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area esterna e anche dal piano terra dell'Hotel attraverso un passaggio coperto. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre al pianterreno e allo scantinato. La struttura portante è in c.a., solai del tipo a lastre Predalle, copertura piana con manto in guaina bituminosa, tamponamenti laterali in muratura, tramezzature interne parte in laterizio parte in cartongesso. Le facciate sono principalmente tinteggiate e nel complesso appaiono in normali condizioni di manutenzione. Gli infissi sono costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro-camera e oscuro tramite tendaggi interni. La scala d'accesso ai vari livelli è in c.a. con pavimentazione in lastre di granito, mentre quella d'emergenza posta dalla parte opposta ha pavimento in ceramica; per superare i vari livelli sono altresì presenti due ascensori, uno per la clientela e l'altro di servizio per il personale. La porzione d'albergo è così composta: al piano terra atrio d'ingresso, ufficio direzione e piccola reception, sala riunioni denominata "Venezia" per circa 200 persone. Al piano primo disimpegno con servizi igienici suddivisi in tre locali, due sale riunioni denominate "Firenze" per circa 60 persone e "Pavia" per circa 110 persone, quest'ultima tramite una parete mobile può essere suddivisa a sua volta in due sale che prendono il nome rispettivamente di "Napoli" e "Bologna", la prima per circa 65 persone e la seconda per circa 80

persone. Nel retro delle sale riunioni si trova il corridoio passante per l'accesso a n.4 delle n.10 suite, le quali si compongono di camera con salottino, bagno e terrazzo. Al secondo piano si trovano il disimpegno che immette ad un ripostiglio e al corridoio passante per l'accesso alle restanti suite simili a quelle poste nel piano inferiore ma solo due, poste nell'ala Nord-Ovest, senza terrazza. Inoltre, verso Ovest si trova un'ampia terrazza in parte coperta con servizi igienici per il personale, locale c.t. e attiguo locale magazzino/spogliatoio personale. Nello scantinato si trova il disimpegno con i servizi igienici suddivisi in due locali e altrettanti uffici realizzati con serramenti in alluminio e vetro, una sala adibita a magazzino con retrostante deposito lasciato al grezzo, ampia sala adibita a palestra con all'interno due servizi igienici dotati di doccia.

Le finiture interne sono con pavimenti principalmente in piastrelle di ceramica nelle sale e nei corridoi, disimpegni e bagni; prefinito legno nelle camere, nei corridoi passanti e nella palestra. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile, ad eccezione di quelle dei servizi igienici che presentano rivestimento in piastrelle, i soffitti si presentano principalmente in cartongesso nelle sale riunioni strutturati per il passaggio degli impianti (illuminazione, amplificazione acustica, condizionamento, aspirazione, ecc.). Le porte interne sono in legno tamburato e le finiture in genere risultano buone e in ottime condizioni di manutenzione. Per quanto concerne gli impianti sono presenti quello di riscaldamento a gas-metano, adduzione dell'acqua e fognario collegati all'Hotel, mentre sono altresì presenti gli impianti elettrico, amplificazione sonora, raffrescamento, ricircolo/purificazione aria, antincendio, allarme, ecc.

In aderenza alla facciata Nord del fabbricato si trova il citato passaggio coperto (tunnel) che collega l'edificio Meeting Center con l'Hotel, è costruito in blocchi di calcestruzzo con soprastante copertura in plexiglas trasparente ed è dotato di serramenti in alluminio.

La restante area scoperta di pertinenza del lotto è posta nel retro dell'edificio ed è caratterizzata da aiuole e area di passaggio pavimentata in porfido.



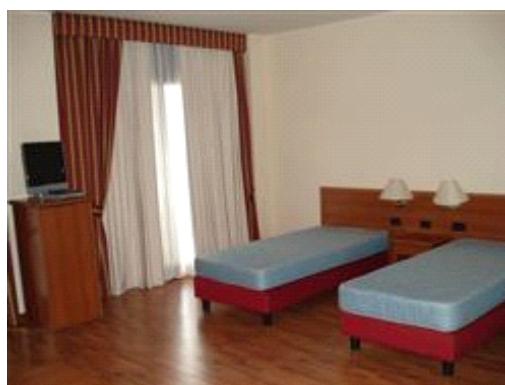
atrio d'ingresso



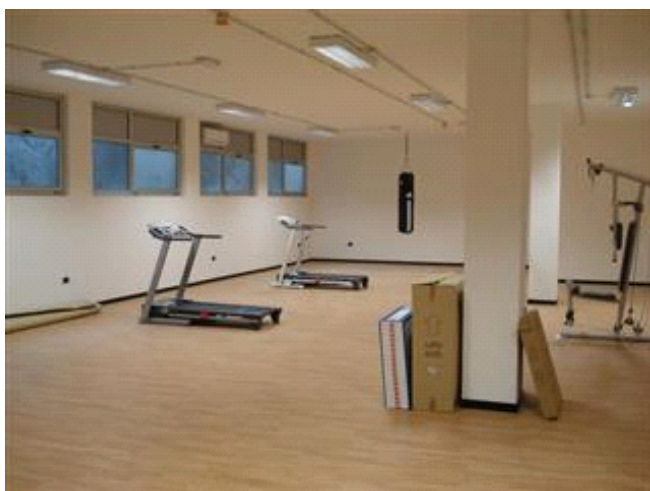
sala conferenze



sala da conferenze



camere da letto - suite



magazzino adibito a palestra



servizi igienici ai piani

CLASSE ENERGETICA:

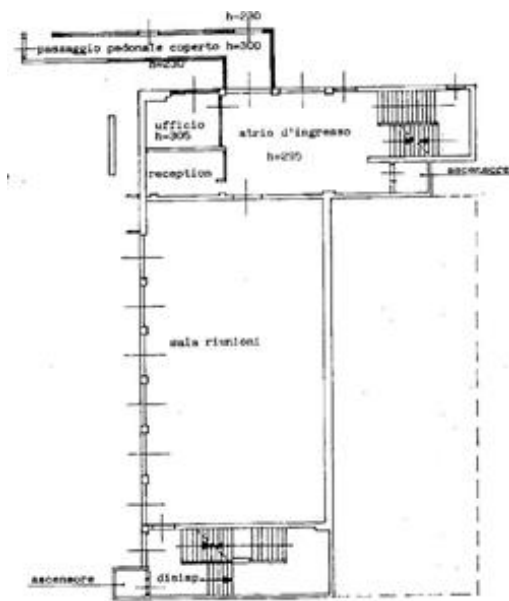


CONSISTENZA:

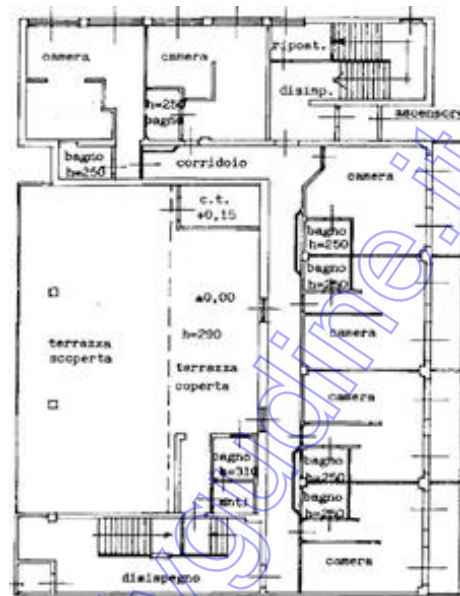
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

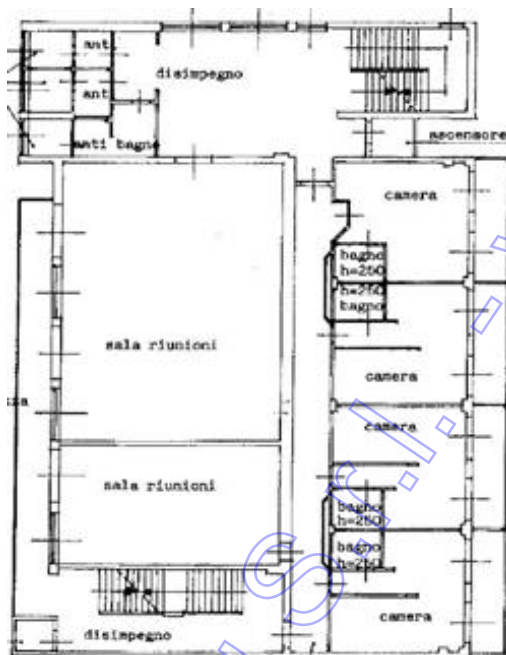
descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PIANO TERRA	415,00	x	100 %	=	415,00
TUNNEL PIANO TERRA	33,00	x	30 %	=	9,90
LOCALI PIANO PRIMO	660,00	x	100 %	=	660,00
TERRAZZE PIANO PRIMO	74,00	x	25 %	=	18,50
LOCALI PIANO SECONDO	505,00	x	100 %	=	505,00
TERRAZZE PIANO SECONDO	229,00	x	25 %	=	57,25
LOCALI PIANO SCANTINATO	683,00	x	50 %	=	341,50
AREA SCOPERTA	270,00	x	10 %	=	27,00
Totale:	2.869,00				2.034,15



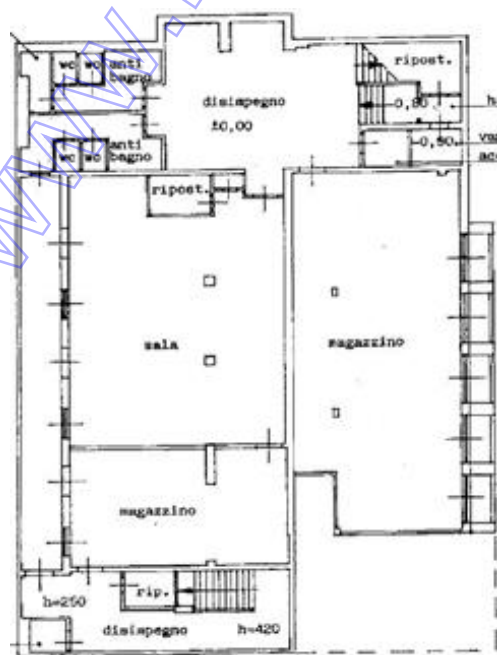
piano terra



piano primo



piano secondo



scantinato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la stima del suolo si è utilizzato il prezzo al metroquadrato come proposto dal Borsino Immobiliare FIAIP che per la zona Sud fissa un prezzo variabile tra €/mq 30 a €/mq 80; il prezzo stabilito dallo scrivente è pari ad €/mq 70,00. Per quanto riguarda l'edificio, si sono utilizzati

i correnti prezzi medi di costruzione a nuovo di un similare edificio secondo la DEI Tipografia del Genio Civile per una tipologia di edificio D22 cioè fabbricato per uffici direzionali e con spazi espositivi. Quindi, si sono stimate le spese fisse dovute alla progettazione edile e tecnico-impiantistica, direzione lavori, piano di sicurezza, accatastamento e varie così da ricavare il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato; a tale costo si è detratto il deprezzamento dato dal deperimento fisico e impiantistico.

La valutazione è stata redatta con programma informatico Excel secondo i concetti espressi dagli attuali International Valuation Standards (IVS) e dagli European Valuation Standard.

(Per i calcoli estimativi vedere la relativa tabella negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.274.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.274.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.274.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il *valore di mercato*^[1] dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del *valore di vendita forzata*^[2] identificato anche come "*Valore di vendita giudiziaria*" (Forced Judicial Value - FJV)^[3]. Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

[1] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.2

[2] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.12

[3] La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti 2016

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono 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 (proprie delle unità immobiliari in esame 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, ecc.).

Vista la particolarità dovuta al fatto che si tratta di una porzione dell'attiguo Hotel Executive la quale è stata creata prevalentemente come "Meeting Center" seppure con l'aggiunta di dieci suite e il canone di locazione interessava l'intera struttura alberghiera + meeting center, ed inoltre in zona non sono presenti immobili con destinazioni similari per un parametro di confronto tecnico o economico, si ritiene corretto utilizzare il procedimento di stima del "*costo di riproduzione deprezzato o cost approach*" ovvero un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato

immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I., FIAIP, Nomisma

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	centro congressi	2.034,15	0,00	1.274.000,00	1.274.000,00
				1.274.000,00 €	1.274.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.271.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 317.875,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 625,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 953.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A istituto di credito a UDINE Via Achille Tellini 3, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **257,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una porzione di fabbricato, attualmente libero e precedentemente locato come sede della filiale di un istituto di credito ubicato nella Periferia Sud del Comune di Udine in Via Tellini al civico 3.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1402 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/5, consistenza 0, rendita 1.508,00 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Tellini, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del sub. 2 particella 1402: a nord con il sub. 1, a est e a sud con Via Achille Tellini sui mapp.1254-1256 e mapp.1375, ad ovest con il sub. 1, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	257,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.000,00
Data della valutazione:	18/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO DI CONVENZIONE DELLA "LOTTIZZAZIONE VIALE PALMANOVA", stipulata il 24/07/1981 a firma di A. Menazzi ai nn. 64417 di repertorio, trascritta il 19/08/1981 a Udine ai nn. 15420/18560, derivante da Atto di convenzione tra il Comune e la ditta lottizzante " *** DATO OSCURATO *** ".

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ATTO AGGIUNTIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA DELLA "LOTTIZZAZIONE VIALE PALMANOVA", stipulata il 22/01/1993 a firma di A. Menazzi ai nn. 126373 di repertorio, trascritta il 20/01/1994 a Udine ai nn. 1282/1622, derivante da Atto di convenzione tra il Comune e la ditta lottizzante " *** DATO OSCURATO *** ".

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

CESSIONE CAPACITA' EDIFICATORIA, stipulata il 07/03/2000 a firma di F. Conte ai nn. 7082 di repertorio, trascritta il 16/03/2000 a Udine ai nn. 5445/7367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione.

La formalità è riferita solamente a F.65 n.1171 are 5.59, F.65 n.1173 are 0.70, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1357 are 0.80..

N.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173). La società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Tavagnacco cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** ha ceduto alla società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Udine cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** la capacità edificatoria per mc.1562.

Atto di costituzione di vincolo urbanistico , stipulata il 11/03/1993 a firma di U. Ajello ai nn. 34941/1925 di repertorio, trascritta il 22/03/1993 a Udine ai nn. 4491/5963, derivante da Atto di costituzione di vincolo urbanistico .

La formalità è riferita solamente a riguardante le aree descritte ai mappali 1164-1156-1170-1166-1158-1155-1163-1171-1173-1167-1159 del F.65 del Comune di Udine.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

Domanda giudiziale per revoca di atti, trascritta il 07/07/2008 a Udine ai nn. 13353/19519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) con la quale la società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Spilimbergo cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** ha richiesto dichiararsi l'inefficacia nei suoi confronti, tra gli altri, dell'atto di compravendita del notaio Oliva Antonio di Roma del 14.12.2007 n. rep. 22973 / 15109 con il quale la " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Roma ha venduto alla società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Pomezia il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 2.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 149442 di repertorio, iscritta il 28/05/2001 a Udine ai nn. 2185/15815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: £. 4.000.000.000 .

Importo capitale: £. 2.000.000.000 .

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree di sedime su cui insiste il complesso immobiliare.

Annotazione di data 01.06.2010 n.14891/2221: atto di frazionamento in quota del notaio Nobili Marcello Oro di Roma dd.15.06.2007 rep.n.21718 / 4873 con il quale è stato disposto il frazionamento in due quote del mutuo sopra descritto, di cui la n.2 relativa al F.65 n.1402 sub 2 con attribuzione di quota capitale per €272.452,80 garantita da ipoteca volontaria per l'importo di € 544.905,60.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/04/2006 a firma di Servizio Riscossione Tributi conc. prov. Roma ai nn. 4131005 di repertorio, iscritta il 09/05/2006 a Udine ai nn. 3021/14210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99.

Importo ipoteca: €. 883.660,00 .

Importo capitale: €. 441.830,00.

La formalità è riferita solamente a il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree di sedime su cui insiste il complesso immobiliare (F.65 n.1171-1357-1358)..

Corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2014 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 5474 di repertorio, trascritta il 18/12/2014 a Udine ai nn. 20050/26408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 2 .

pignoramento, stipulata il 16/05/2015 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 2048 di repertorio, trascritta il 15/06/2015 a Udine ai nn. 9578/13234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 2.

pignoramento, stipulata il 06/07/2016 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 3134 di repertorio, trascritta il 15/09/2016 a Udine ai nn. 15688/22240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1402 sub 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale per revoca di atti , trascritta il 04/06/2008 a Udine ai nn. 10630/15735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

La formalità è riferita solamente a a peso dell'immobile F.65 n.1402 sub 2 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze riferite all'immobile censito nel Comune di Udine al foglio 65 mappale 1402 subalterno 2 - cat.D/5 corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Oliva Antonio ai nn. 22973/15109 di repertorio, trascritto il 10/01/2008 a Udine ai nn. 508/739, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a F.65 n.1402 sub 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1995 fino al 10/04/2001), con atto stipulato il 17/11/1995 a firma di A. Menazzi ai nn. 132122 di repertorio, trascritto il 29/11/1995 a Udine ai nn. 17502/24118, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a aree facenti parte della "lottizzazione Viale Palmanova" distinte al F.65 n..1167 rel.strad. are 02.58, F.65 n.1171 sem 2^ are 05.59, F.65 n.1173 sem. 2^ are 06.70.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 20/03/2001 fino al 05/04/2001), con atto stipulato il 20/03/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 148813 di repertorio, trascritto il 10/04/2001 a Udine ai nn. 8453/11283, in forza di atto di scissione.
Il titolo è riferito solamente a aree F.65 n.1171 are 05.59, F.65 n.1357 are 0.80, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1374 are 3.90.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2001 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 05/04/2001 a firma di A. Menazzi ai nn. 149026 di repertorio, trascritto il 11/04/2001 a Udine ai nn. 8528/11424, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a aree F.65 n.1171 are 05.59, F.65 n.1357 are 0.80, F.65 n.1358 are 0.03, F.65 n.1374 are 3.90.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria N. **AS/81.4.2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamenti parziali difformità riguardanti la pratica CE/151.4.1999, rilasciata il 11/04/2003 con il n. P.G. n. 649-133781 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374 (ex 1173/a) 1357-1358.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

Concessione Edilizia N. **CE/151.4.1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso alberghiero HOTEL EXECUTIVE nell'ambito lottizzazione Immobiliare Sud - lotto E Corpo 2 sito in Viale Palmanova e Via Tellini , rilasciata il 21/02/2000 con il n. p.g. n.93218 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1159-1171-1773-1356-1357-1358-1359.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173). Concessione edilizia volturata in data 12/06/2001 a nome SOM GESTIONI ALBERGHIERE s.r.l.

Variante alla CE/151.4.1999 N. **VA/13.4.2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso alberghiero HOTEL EXECUTIVE nell'ambito lottizzazione Immobiliare Sud - lotto E Corpo 2 sito in Viale Palmanova e Via Tellini , rilasciata il 22/04/2002 con il n. p.g. n.16670 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374(ex 1173/a)-1357-1358..

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173).

Denuncia Inizio Attività in variante alla CE/151.4.1999 N. **DVA/78.4.2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori riguardanti la parte commerciali ai piani terra e scantinato - trasformazione dei negozi al piano terra in filiale di banca (particolare riguardo alle tramezzature interne che verranno sostituite con pareti mobili), presentata il 15/05/2002 con il n. p.g. n.649-54734 di protocollo, agibilità del 07/01/2004 con il n. p.g. n.93218 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg. 65 particelle 1171-1374 (ex 1173/a) -1357-1358.

Corrispondenti al n.c.t. foglio 65 mappale 1402 ente urbano di are 10.32 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1171-1357 (ex 1167) -1358 (ex 1167) -1374 (ex 1173). La denuncia ha conseguito gli obblighi di legge in data 29/05/2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 residenziale estensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994 ovvero ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria è stata disegnata nell'angolo a Sud-Est una bocca di lupo con finestra che nel progetto e nello stato dei luoghi non è presente. Inoltre risulta ancora come planimetria riservata in quanto era presente una banca per cui sarebbe da togliere tale tipologia poichè attualmente l'immobile è libero. (normativa di riferimento: direttive catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione al catasto urbano

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg.65 mapp.1402 sub 2.

Si precisa che le prestazioni professionali di uno o più professionisti, sono al netto degli accessori di legge e sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile verificare se gli impianti risultano a norma secondo le attuali leggi di settore.

BENI IN UDINE VIA ACHILLE TELLINI 3, FRAZIONE CUSSIGNACCO

ISTITUTO DI CREDITO

DI CUI AL PUNTO A

istituto di credito a UDINE Via Achille Tellini 3, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **257,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato, attualmente libero e precedentemente locato come sede della filiale di un istituto di credito ubicato nella Periferia Sud del Comune di Udine in Via Tellini al civico 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1402 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/5, consistenza 0, rendita 1.508,00 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Tellini, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del sub. 2 particella 1402: a nord con il sub. 1, a est e a sud con Via Achille Tellini sui mapp.1254-1256 e mapp.1375, ad ovest con il sub. 1, salvo se altri

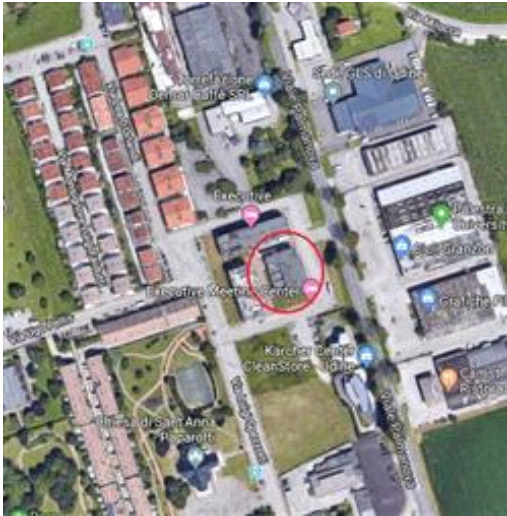
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro frazione di Cussignacco). Il traffico nella

zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare_google earth



porzione mappa catastale

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km. 5,00

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al fabbricato avviene dal piano terra direttamente dal piazzale parcheggi antistante. La struttura portante è già stata descritta nell'immobile del LOTTO 1. Gli infissi sono costituiti da porte e finestre in alluminio con vetrate di sicurezza e oscuro tramite tendaggi interni. L'unità già adibita ad uffici della filiale di un istituto di credito è così composta: piano terra, ingresso con disimpegno, frontistante reception e corridoi che raggiungono quattro uffici posti ai lati, un ripostiglio, due wc con anti wc e la parte retrostante la zona uffici con un vano scale di collegamento al piano interrato. Quest'ultimo composto da disimpegno, cantina e locale impianti. Le finiture interne sono con pavimenti in piastrelle di ceramica, tramezzature in alluminio e vetro (pareti attrezzate) per la suddivisione della zona uffici, ed in laterizio per i restanti vani servizio. I soffitti si presentano principalmente con controsoffitti a quadrotti strutturati per il passaggio degli impianti (illuminazione, condizionamento, aspirazione, ecc.). Le porte interne sono in legno tamburate per i servizi, in alluminio e vetro per gli uffici, le finiture in genere risultano in discrete condizioni di manutenzione. Per quanto concerne gli impianti sono presenti quello di riscaldamento/raffrescamento tramite condizionatori a soffitto (non è stato rintracciato il compressore), impianto elettrico, ricircolo/purificazione dell'aria, antincendio, allarme antintrusione.

Poichè la filiale della banca non è più attiva e la corrente elettrica non è presente non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. La restante area scoperta di pertinenza comune con il sub 1 è posta nel retro dell'edificio ed è caratterizzata da aiuole e area di passaggio pavimentata in porfido.



sisimpegno con zona reception



servizi igienici



uffici

CLASSE ENERGETICA:

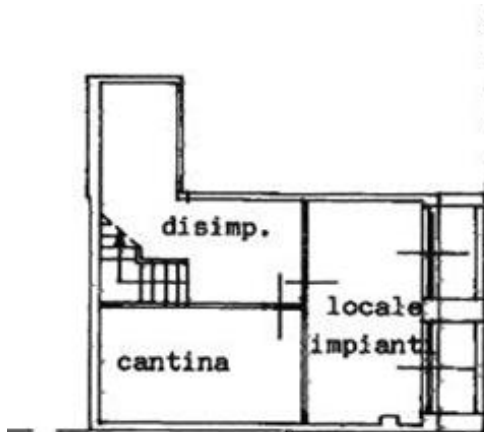


CONSISTENZA:

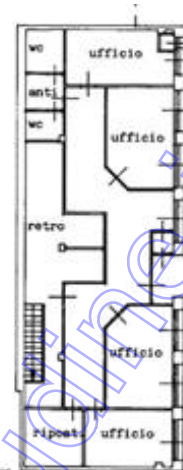
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICI P. T	225,57	x	100 %	=	225,57
CANTINA P. S1	64,66	x	50 %	=	32,33
Totale:	290,23				257,90



PIANTA PIANO S1



PIANTA PIANO T

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAP 2018 - UFFICI ZONA ESTERNA - affitti €/mq al mese

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 4,00

FIMAA-CONFCOMMERCIO 2017 - UFFICI PERIFERIA SUD-EST - affitti €/mq al mese

Valore minimo: 3,50

Valore massimo: 6,50

OMI I SEM. 2018 - UFFICI PERIFERIA SUD - affitti €/mq al mese

Valore minimo: 3,90

Valore massimo: 5,70

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo che verrà adottato sarà quello c.d. "Procedimento di stima per Capitalizzazione del Reddito" conosciuto anche come Metodo Finanziario o ancora come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima che mira a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un bene immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale basandosi sulla trasformazione del suo reddito ordinario con l'uso di un saggio di sconto. Il metodo finanziario può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato ed è utilizzato in modo affidabile quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

(Per i calcoli estimativi vedere la relativa tabella negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

232.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 232.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 232.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il valore di mercato[1] dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del valore di vendita forzata[2] identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV)[3]. Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

[1] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.2

[2] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.12

[3] La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti 2016

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono 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 (proprie delle unità immobiliari in esame 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, ecc.).

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito - income capitalization approach - ; trattasi di un procedimento di stima di mercato degli immobili che si basa sulla simulazione del mercato attraverso la determinazione del reddito degli immobili e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I., FIAIP, Nomisma

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	istituto di credito	257,90	0,00	232.500,00	232.500,00
				232.500,00 €	232.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 58.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 312/2016

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **albergo** a UDINE Via Masieri 4, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **3.866,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato adibito a struttura alberghiera denominato Hotel Executive con frontistanti terreni adibiti a parcheggio privato il tutto ubicato nella periferia Sud del Comune di Udine in Via Masieri al civico 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra, primo, secondo, terzo. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 660, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1156: a nord e a est con la particella 1164, a sud con la particella 1242 e ad ovest con la particella 1264, salvo se altri.
- foglio 65 particella 1164 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 340, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1164: a nord e a est con la particella 478, a sud con la particella 1165 e ad ovest con la particella 1156, salvo se altri.
- foglio 65 particella 1192 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, consistenza 0, rendita 17.931,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO MASIERI n. 4, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1192: a nord con le particelle 1242, 1165 e 1254, a est con la particella 1254, a sud con le particelle 1393 e 1402 e ad ovest con la particella 1243, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.866,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.351.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.513.000,00
Data della valutazione:	18/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Locata antecedente al pignoramento alla S *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO

*** con contratto stipulato il 14.12.2007 e scadenza il 31.12.2016, tacitamente rinnovabile, registrato a Roma il n.219 serie 3 € 480.000,00 oltre ad IVA. Poichè anche la *** DATO OSCURATO *** è un soggetto colpito dall'esecuzione, non si è tenuto conto di tale contratto sia in merito alla verifica di congruità sia per l'eventuale deprezzamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di vincolo urbanistico , stipulato il 11/03/1993 a firma di U. Ajello ai nn. 34941/1925 di repertorio, trascritta il 22/03/1993 a Udine ai nn. 4491/5963, derivante da Atto di costituzione di vincolo urbanistico .

La formalità è riferita solamente a riguardante le aree descritte ai mappali 1164-1156-1170-1166-1158-1155-1163-1171-1173-1167-1159 del F.65 del Comune di Udine.

Corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170.

Domanda giudiziale per revoca di atti, trascritta il 07/07/2008 a Udine ai nn. 13353/19519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) con la quale la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Spilimbergo cod.fisc. *** DATO OSCURATO *** contro le società "S *** DATO OSCURATO *** " entrambe con sede in Pomezia a peso dell'immobile F.65 n.1192 D/2, F.65 n.1164 e 1156.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2007 a firma di Oliva Antonio ai nn. 22969/15107 di repertorio, iscritta il 10/01/2008 ai nn. 124/737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 2.790.000.

Importo capitale: 1.395.000 .

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Udine F.65 n.1192.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2014 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 5474 di repertorio, trascritta il 18/12/2014 a Udine ai nn. 20050/26408, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile .65 n.1192 D/2, F.65 n.1164 e 1156..

Corrisponde al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170.

pignoramento, stipulata il 16/05/2015 a firma di Uff.Giud. del Tribunale di Udine ai nn. 2048 di repertorio, trascritta il 15/06/2015 a Udine ai nn. 9578/13234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.65 n.1192 D/2, F.65 n.1164 e 1156.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale per revoca di atti , trascritta il 04/06/2008 a Udine ai nn. 10630/15735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione dd.16.05.2008 rep.n.61 del Tribunale di Velletri (Rm) .

La formalità è riferita solamente a a peso dell'immobile F.65 n.1192 D/2, F.65 n.1164 e 1156

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze riferite agli immobili censiti nel Comune di Udine al foglio 65 mappale 1192 - cat.D/2 corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170.

I terreni di cui al foglio 65 mappale 1156 di are 6.70 e mappale 1164 rel.strad. di are 3.40.

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Oliva Antonio ai nn. 22968/15106 di repertorio, trascritto il 10/01/2008 a Udine ai nn. 506/736, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F.65 n.1192 e terreni F.65 n.1156 di are 6.60 e F.65 n.1164 di are 3.40.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/1992 fino al 10/01/2008), con atto stipulato il 23/11/1992 a firma di U. Ajello ai nn. 34172/1828 di repertorio, trascritto il 26/11/1992 ai nn. 20288/26356, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a aree facenti parte della "lottizzazione Viale Palmanova" distinte al F.65 n.1158 are 05.30, F.65 n.1166 are 01.55, F.65 n.1170 are 5.51, F.65 n.1156 di are 6.60, F.65 n.1164 di are

3.40..

Servitù e transiti: servitù di passo pedonale e carraio a reciproco favore e carico dei mapp.1156-1155 e dei mappali 1163-1164 per il fronte di proprietà comune e per la larghezza di ml.3,00 relativamente ad ogni proprietà per la realizzazione dell'accesso al parcheggio. servitù di transito sull'area che verrà destinata a parcheggio a termini della concessione edilizia ed a carico reciprocamente dei mappali 1158-1166-1170 e mappali 1159-1167-1171 di proprietà dell'immobiliare Sud Srl per un fronte di ml.6,60 per i citati mappali 1158-1166-1170 e di ml.5,00 per i mappali 1159-1167-1171, dandosi atto che la distanza sarà ridotta di ml.5,00 in corrispondenza del corpo saliente del fabbricato che verrà realizzato sui mappali 1158-1166-1170 (corpo scala). Convenzione di lottizzazione: in data 24.07.1981 n. rep. 64417 Notaio A. Menazzi di Udine con il quale tra il Comune di Udine e la ditta lottizzante " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Udine si conveniva e stipulava una convenzione della "lottizzazione Viale Palmanova".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Oliva Antonio ai nn. 22963 / 15105 di repertorio, trascritto il 10/01/2008 a Udine ai nn. 505/735, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a F.65 n.1192 e terreni F.65 n.1156 di are 6.60 e F.65 n.1164 di are 3.40.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 408/92 ED** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato - denominato corpo "A" - da destinare ad uso alberghiero, presentata il 09/09/1992 con il n. p.g. n.21676/92 di protocollo, rilasciata il 12/11/1992, agibilità del 22/04/1997 con il n. P.G. N. 160-31071 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 65 particelle 405/porz - 1143/porz - 62/porz -64/porz. .

Corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170. volturata in data 30/11/1993 a nome *** DATO OSCURATO ***

Concessione Edilizia in variante **N. VA/151.4.1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia riguardante la costruzione di un fabbricato - denominato corpo "A" - da destinare ad uso alberghiero, rilasciata il 17/12/1996 con il n. p.g. n.48044 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Udine fg. 65 particelle 1156-1158-1164-1166-1170.. Corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170

Concessione Edilizia in variante **N. VA/312.4.1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle precedenti concessioni edilizie riguardanti la costruzione di un fabbricato - denominato corpo "A" - da destinare ad uso alberghiero, rilasciata il 20/03/1997 con il n. p.g. n.112868 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in Comune di Udine fg 65 particelle 1156-1158-1164-1166-1170.. Corrispondente al n.c.t. foglio 65 mappale 1192 ente urbano di are 12.36 a sua volta derivante dalla fusione delle particelle 1158-1166-1170.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 residenziale estensiva. Il titolo è riferito solamente alla particella 1192 del Fg. 65 del Comune di Udine

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ppriv , viabilità mobilità e sosta, parcheggi di uso privato. Il titolo è riferito solamente alle particelle 1156 e 1164 del Fg.65.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n. 724 del 1994 ovvero ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F.65 mapp.1192

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella mappa catastale e nella planimetria del piano terra non è stato inserita la porzione di tunnel che collega l'albergo all'attiguo edificio Executive Meeting Center. Si precisa che tale opera era stata regolarmente realizzata con autorizzazione comunale in sanatoria AS/81.4.2002 dd.11.04.2003. (normativa di riferimento: direttive catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale al catasto terreni e fabbricati per l'introduzione della porzione di tunnel mancante in ampliamento all'albergo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Pregeo per aggiornamento della mappa e Do.c.fa. per la variazione urbana: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a F.65 mapp.1192.

Si precisa che le prestazioni professionali di uno o più professionisti, sono al netto degli accessori di legge e sono solamente indicative in quanto attualmente a seguito dell'abrogazione delle tariffe professionali è presente il libero mercato dove ogni professionista può proporre il proprio compenso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F.65 mapp.1192

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F.65 mapp.1192

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: di settore)

L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile verificare se gli impianti risultano a norma secondo le attuali leggi di settore.

BENI IN UDINE VIA MASIERI 4, FRAZIONE CUSSIGNACCO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a UDINE Via Masieri 4, frazione Cussignacco, della superficie commerciale di **3.866,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato adibito a struttura alberghiera denominato Hotel Executive con frontistanti terreni adibiti a parcheggio privato il tutto ubicato nella periferia Sud del Comune di Udine in Via Masieri al civico 4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano scantinato, terra, primo, secondo, terzo. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 660, reddito agrario 2,56 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1156: a nord e a est con la particella 1164, a sud con la particella 1242 e ad ovest con la particella 1264, salvo se altri.
- foglio 65 particella 1164 (catasto terreni), qualita/classe RELIT STRAD, superficie 340, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1164: a nord e a est con la particella 478, a sud con la particella 1165 e ad ovest con la particella 1156, salvo se altri.
- foglio 65 particella 1192 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria D/2, consistenza 0, rendita 17.931,38 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO MASIERI n. 4, piano: S1-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: della particella 1192: a nord con le particelle 1242, 1165 e 1254, a est con la particella 1254, a sud con le particelle 1393 e 1402 e ad ovest con la particella 1243, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



ingresso Hotel



vista laterale e posteriore



vista posteriore con tunnel collegamento edificio Meeting



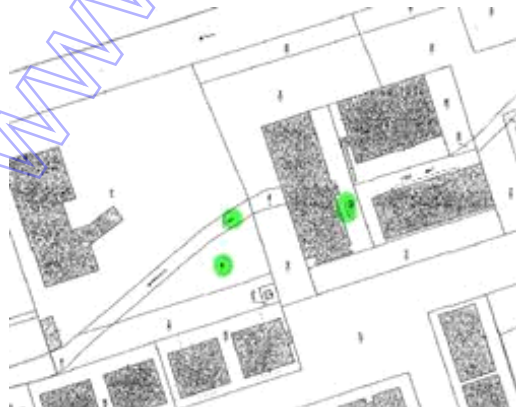
area a parcheggio con vista dell'hotel

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare google earth



vigente mappa catastale

COLLEGAMENTI

autobus

autostrada distante km 5,00

nella media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si procede con una descrizione sintetica dell'edificio adibito ad Hotel.

L'edificio è stato realizzato in quattro piani fuori terra ed uno interrato, la struttura è data da una maglia di pilastri antisismica a distanza costante, solai e copertura in latero-cemento quest'ultima con manto in guaina bituminosa ardesiata, rivestimento esterno con blocchi "Leca" a vista, tramezzature interne in cartongesso con insonorizzazione per le camere, in laterizio per i servizi al piano terra e in muratura REI 120 per il comparto cucina. Tutte le zone comuni e corridoi sono controsoffittati con passaggio dell'impiantistica.

L'accesso all'hotel avviene dal piano stradale che immette direttamente nella hall, l'albergo si sviluppa in:

Piano scantinato: composto da sala gruppo elettrogeno, centrale termica, magazzini e sala macchine, ascensore, locale Enel contatori, centrale idrica, locali di deposito.

Piano terra: costituito da hall-reception con ufficio, due sale riunioni, zone ristorante e bar, locali a servizio della gestione alberghiera quali cucina, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, cinque camere adattate per le esigenze dei disabili con annessi bagni e terrazze, ascensore e tre rampe di scale, una all'incirca al centro dell'edificio per la clientela e due laterali d'emergenza tutte rivestite in travertino.

Piano primo, secondo e terzo: i singoli piani sono composti da 24 camere con bagno raggiungibili da un corridoio passante centrale, tutte con tipologia di camera doppia o matrimoniale, ad ogni piano è altresì presente un magazzino ricambio stanze-spogliatoio personale. Al terzo piano è presente una scala metallica retrattile che permette l'accesso sulla copertura piana dove si trovano camini di aspirazione, macchinari per l'aria condizionata, pannelli solari (viene riferito non funzionanti) e l'insegna luminosa.

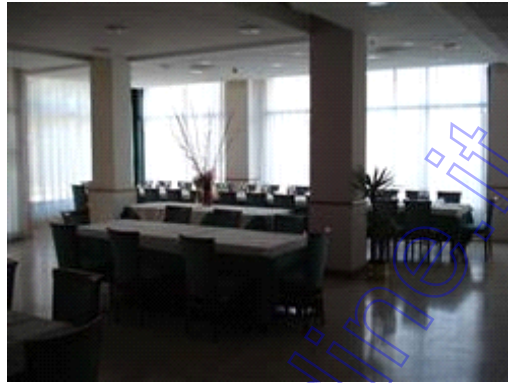
Finiture e dotazione camere ai piani: pavimentazione in moquette per i corridoi di ogni piano e camere dei piani primo e secondo, prefinito legno per il piano terzo, pareti rivestite con carta da parati. I bagni delle singole camere sono provvisti di doccia, lavabo, tazza wc e bidè, nelle stanze sono presenti anche un telefono, internet wi-fi, televisore e frigobar.

Finiture piano terra: pavimentazione in marmo (travertino), sale riunioni denominate "Roma e Udine" con moquette, anche le camere con pavimentazione in moquette tranne una in prefinito legno, pavimentazione e rivestimento pareti cucina e bagni con piastrelle in ceramica, serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera, controsoffitti con integrata illuminazione a faretto.

Gli impianti rilevati: aria condizionata centralizzata con produzione caldo/freddo regolata da termostati posizionati nelle singole camere, c.t. a gas-metano, radiatori per il riscaldamento e compressore elettrico per il raffrescamento. Nelle sale riunioni, hall e reception sono presenti tre condizionatori-pompe di calore del tipo a split, impianto di adduzione acqua e scarico fognario in rete pubblica. Per la parte di antincendio e sicurezza sono presenti estintori portatili, attacchi moto-pompa all'esterno, manichette, rilevatori antifumo, porte REI, inoltre impianto d'allarme con sensori e collegamento in video-sorveglianza con i Vigili notturni. Presenti anche l'impianto telefonico, impianto ascensore che collega i vari piani, impianto elettrico 220 V (centro congressi anche 380 V) e luci d'emergenza ai piani. L'area esterna è totalmente pavimentata con mattonelle in cemento ad Est, lasciata a verde ad Ovest. Infine, per collegare l'hotel con l'attiguo centro congressi che è dotato anche di n.10 suite è stato realizzato un "tunnel" fuori terra sempre con blocchi Leca e cupolino in plexiglass traslucido.



Hall e reception



sala da pranzo



cucina



corridoio passante ai piani 1-2-3



camera tipo



bagno in camera tipo

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
CANTINE INTERRATO	PIANO	936,81	x	50 %	=	468,41
PIANO TERRA		935,57	x	100 %	=	935,57
PIANO PRIMO		752,98	x	100 %	=	752,98
TERRAZZA PIANO PRIMO		138,34	x	25 %	=	34,59
PIANO SECONDO		752,98	x	100 %	=	752,98
TERRAZZA PIANO SECONDO		138,34	x	25 %	=	34,59
PIANO TERZO		752,98	x	100 %	=	752,98
TERRAZZA PIANO TERZO		138,34	x	25 %	=	34,59
TERRENI ADIBITI A PARCHEGGIO, MAPP.1156, 1164		1.000,00	x	10 %	=	100,00
Totale:		5.546,34				3.866,67



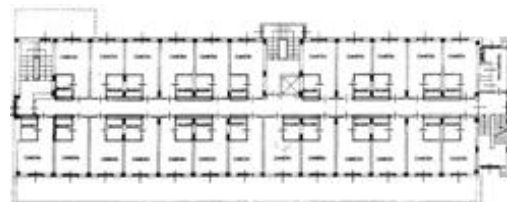
planimetria piano terra



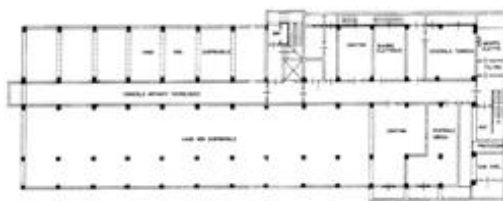
planimetria piano primo



planimetria piano secondo



planimetria piano terzo



planimetria piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di una struttura alberghiera, il metodo applicato potrà essere quello "dell'analisi dei flussi di cassa scontati" o Discounted Cash Flow Analysis (DCFA) secondo I.V.S., che considera una serie di ricavi e di costi variabili nel tempo, simulando un ciclo completo dell'investimento immobiliare attraverso l'analisi dei flussi di cassa di durata limitata attualizzati in base ad un determinato saggio di capitalizzazione. La determinazione del reddito ordinario si svolge quindi con il conto economico riferito all'esercizio dell'attività per l'anno 2018 che deve comunque riflettere le informazioni di mercato relative ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori i quali, avranno come principale riferimento i dati di valore economico contenuti nei riferimenti dei principali operatori della Regione Friuli Venezia Giulia.

Per quanto attiene poi alla ricerca del saggio di capitalizzazione da applicare lo scrivente, non essendo stato possibile ricercare direttamente comparabili di riferimento sul mercato degli alberghi, ha inteso applicare un metodo additivo conosciuto in ambito aziendale come "Costo medio ponderato del capitale" (Weighted Average Cost of Capital - WACC), adattato al caso di specie e all'esperienza personale dello scrivente esperto valutatore immobiliare in ipotesi simili, tenendo conto di un LTV medio del 50%.

(Per i calcoli estimativi vedere la relativa tabella negli allegati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.354.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.354.000,00
--	------------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.354.000,00
---	------------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il *valore di mercato*[1] dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente

Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del *valore di vendita forzata*[2] identificato anche come "*Valore di vendita giudiziaria*" (Forced Judicial Value - FJV)[3]. Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli

adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo

stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

[1] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.2

[2] Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.12

[3] La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti 2016

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono 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 (proprie delle unità immobiliari in esame 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, ecc.).

Il procedimento estimativo che verrà adottato sarà quello c.d. "Procedimento di stima per Capitalizzazione del Reddito" conosciuto anche come Metodo Finanziario o ancora come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima che mira a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un bene immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale basandosi sulla trasformazione del suo reddito ordinario con l'uso di un saggio di sconto.

Il metodo finanziario può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato ed è utilizzato in modo affidabile quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie: siti internet di proposte di vendita delle agenzie immobiliari relativamente ad uffici, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I., FIAIP, Nomisma relativamente ad uffici, ed inoltre: Italian Hotel Monitor relativamente ad alberghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	3.866,67	0,00	3.354.000,00	3.354.000,00
				3.354.000,00 €	3.354.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.351.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 837.875,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 625,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.513.000,00

data 18/02/2019

il tecnico incaricato
GEOM. MICHELE OLIVO