

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI
STUDIO TECNICO

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42
e-mail: gm@studiomanaresi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

FALLIMENTO: ---

N. 142/13

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO FLORINI

LOTTO 1

CURATORE: DOTT. ANDREA FERRI

* * *

PREMESSA

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici del Comune in cui sono situati i beni, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Lotto di terreno di m² 4.340 su cui insiste complesso immobiliare sito a Udine, viale Europa Unita nn.111 e 91, costituito da un immobile ad uso prevalentemente residenziale integralmente ristrutturato e da una villetta da ristrutturare.

Il primo immobile è costituito da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato, diviso in n.45 alloggi, quasi tutti dotati di terrazza o loggia e cantina (complessivi ca. m² 3.079 di superficie lorda) e n.4 uffici (complessivi ca. m² 379), da due fabbricati accessori adibiti ad autorimesse (complessivamente n.18, per ca. m² 321) e da un corpo di fabbrica di due piani interrati, divisi in n.108 posti auto

coperti. È annessa area cortiliva in cui sono ricavati n.23 posti auto scoperti.

Il secondo immobile, su due piani fuori terra, è costituito legittimamente da un appartamento ai piani terra e primo di circa m² 200 e terrazzo di ca. m² 9, con annessi locali accessori al piano terra (autorimessa di m² 45, magazzino di ca. m² 55 e portico di ca. m² 15). È annessa un'area scoperta di circa m² 150.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario degli immobili. Immobili venduti senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare oggetto della presente stima, costituito da due fabbricati cielo-terra, qui denominati per chiarezza espositiva "ex Casa Burghart" e "villetta", si sviluppa su di un lotto di terreno di complessivi di m² 4.340, identificato al Catasto Terreni del comune di Udine al Foglio 50, con le particelle 2949 e 2450, entrambe allibrate come "Ente Urbani", rispettivamente di m² 4.066 e m² 274.

Le particelle 2949 e 2950, sono state costituite con Tipo Mappale Prot. 376296 del 07.11.2011, con cui sono state soppresse le preesistenti 2691, 2692, 1359 e 1513, rispettivamente di m² 18, 17, 3.985 e 320 (complessivi m² 4.340).

Al Catasto Fabbricati del medesimo comune il complesso risulta allibrato intestato a "--- – proprietà per 1/1", come da prospetto riepilogativo allegato con il numero 6. Nella proprietà sono compresi i "Beni Comuni Non Censibili", anche questi elencati nel suddetto prospetto.

Entrambi i fabbricati sono stati oggetto di Denuncia di Variazione al Catasto

Fabbricati del Comune di Udine, Docfa Prot. UD0060463 del 10.05.2018, per *“ampliamento, demolizione parziale, ristrutturazione”*, con soppressione delle preesistenti u.i.u. (identificate con la Particella 1359 da subb.1 a 17, con la Particella 1513 subb.1 e 2 e con le Particelle intere 2691 e 2692), e costituzione delle attuali n.248 unità, di cui n.237 a destinazione ordinaria (Part.2949 subb. da 1 a 236 e Part.2950) e n.11 B.C.N.C. (Part.2949 subb. da 237 a 247).

Successivamente i subb. da 188 a 191, erroneamente censiti con categoria C/1, sono stati oggetto di Denuncia di variazione Prot. UD0071626 del 31.05.2018, con la quale sono stati soppressi e costituiti i nuovi subb.248, 249, 250 e 251, ad uso uffici (categoria A/10).

Sempre in data 31.05.2018, per modestissime imprecisioni grafiche sono state variate le u.i.u. subb.144, 145 e 146, con denuncia di variazione Prot. UD0071625. Per un errore nell'attribuzione dei poligoni è stata presentata anche variazione del sub.227, Prot. n.UD0074190 del 06.06.2018.

L'elaborato planimetrico rappresentante l'ultimo stadio delle variazioni è quello prodotto allegato alla variazione Prot UD0071626/2018.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che **c'è corrispondenza tra lo stato attuale degli immobili e la loro individuazione al Catasto.**

La base imponibile a fini I.M.U. risulta complessivamente di € 3.366.294,40, calcolata come da allegato 6 alla presente relazione.

PARTI COMUNI E SERVITÙ

È oggetto di stima un complesso immobiliare costituito da un fabbricato

principale ad uso prevalentemente residenziale con annessi corpi accessori ad uso autorimessa (ex “Casa Burghart”, particella 2949) e da un ulteriore fabbricato (villetta, particella 2950), entrambi dotati di aree cortilive pertinenziali.

All’area scoperta sul fronte principale della ex “Casa Burghart” si accede mediante due ingressi carrabili e pedonali posti sul viale Europa Unita. Il terzo cancello carrabile, sulla medesima strada permette l’accesso ai piani interrati dello stabile.

Le parti comuni sono quelle previste dalla legge.

L’elaborato planimetrico della particella 2949, depositato agli atti catastali

(Prot UD0071626 del 31.05.2018), individua le seguenti parti comuni:

F.	P.	Sub.	Ubicazione	Descrizione
50	2949	237	viale Europa Unita n.111, p.S2-S1-T	BCNC a tutti i subb. escluso dal 147 al 187, dal 109 al 146, dal 192 al 236, dal 248 al 251 - rampe, aree di manovra, vani scale, ascensori, filtri, pozzo luce, cavedi, vani pompe e vasca idrica
50	2949	238	viale Europa Unita n.111, p.T	BCNC a tutti i subb. escluso da 178 a 187 - corte
50	2949	239	viale Europa Unita n.111, p.T-1-2-3-4	BCNC a tutti i subb. escluso dal 1 al 187 - centrale termica, locali tecnici
50	2949	240	viale Europa Unita n.111, p.T (sc.C)	BCNC a tutti i subb. escluso dal 109 al 130, dal 178 al 187 dal 192 al 199, dal 204 al 210, dal 215 al 221, dal 226 al 232, dal 248 al 251 - androne
50	2949	241	viale Europa Unita n.111, p.S1-T-1-2-3-4 (sc.C)	BCNC ai subb. dal 131 al 146, dal 200 al 203, dal 211 al 214, dal 222 al 225, dal 233 al 236 - vano scala, ascensore, cavedio tecnico
50	2949	242	viale Europa Unita n.111, p.T (sc.B)	BCNC ai subb. dal 116 al 130, 249, dal 196 al 199, dal 207 al 210, dal 218 al 221, dal 229 al 232 - androne
50	2949	243	viale Europa Unita n.111, p.S1-T-1-2-3-4 (sc.B)	BCNC ai subb. dal 116 al 130, dal 196 al 199, dal 207 al 210, dal 218 al 221, dal 229 al 232 - vano scala, ascensore, cavedio tecnico
50	2949	244	viale Europa Unita n.111, p.T (sc.A)	BCNC ai subb. dal 116 al 146, dal 178 al 187, dal 196 al 203, dal 207 al 214, dal 218 al 225, dal 229 al 236, dal 248 al 251 - androne
50	2949	245	viale Europa Unita n.111, p.S1-T-1-2-3-4 (sc.A)	BCNC ai subb. dal 109 al 115, dal 192 al 195, dal 204 al 206, dal 215 al 217, dal 226 al 228 - vano scala, ascensore, cavedio tecnico
50	2949	246	viale Europa Unita n.111, p.T	BCNC a tutti i subb. - corte
50	2949	247	viale Europa Unita n.111, p.T	BCNC a tutti i subb. - corte

Dal rogito di provenienza risultano trascritte le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante la particella 1359, costituita con atto notaio --- in data 21.04.1953 rep. n.47878, trascritta il 22.04.1953 numeri 7741/7474;
- servitù di veduta, costituita con atto notaio --- in data 29.11.1958 rep. n.10864, trascritta il 17.12.1958 art.21306;
- servitù di scarico acque piovane, citata nel predetto atto notaio ---;
- servitù, in via precaria, con la quale viene permessa la realizzazione della “linea del tetto del fabbricato confinante”, costituita con atto notaio --- del 24.11.1961 rep. n.32374, trascritta il 11.12.1961 numeri.23589/21283.

Con riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 1359 (ora inglobata nella particella 2949) citata nell’atto, dall’esame dell’estratto di mappa catastale e dal sopralluogo agli immobili è emerso che, verosimilmente, si tratta di servitù ad oggi esistente a favore della villetta, particella 2950 (parte del presente lotto), e del fabbricato con accessori individuato con le particelle da 1514 a 1520 (di proprietà di terzi). Pertanto le porzioni dei subb. 246 e 247 della particella 2949, corrispondenti a due dei tre accessi al fabbricato, sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della particella 2950 e a favore di terzi.

Benché non citata nell’atto di provenienza, a parere del sottoscritto sussiste servitù apparente di passaggio a carico della particella 54 e a favore della particella 2949, più precisamente del sub. 239. Mediante un passo carraio posto sulla via Roma, infatti, si ha accesso alla Centrale Termica del complesso, cui è annessa piccola area scoperta, collegata appunto al vialetto

di accesso dalla via Roma.

Non si sono riscontrate ulteriori servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

L'immobile in parola, unitamente ad una parte dei beni di cui al Lotto 1 della presente procedura fallimentare, è stato oggetto di un contratto preliminare di vendita, autenticato nelle firme dal notaio --- in data 19.10.2011, Rep. n.5727 e in data 25.10.2011 Rep. n.5739; il contratto è stato registrato a Udine il 26.10.2011 al n.15324 serie 1T. Il contratto era sospensivamente subordinato alla condizione che entro il 31.10.2012 il Tribunale competente emettesse decreto di omologa di procedura di ristrutturazione del debito o di concordato preventivo in cui venisse prevista la cessione dei beni liberi dai gravami.

Essendo spirato il termine della condizione sospensiva, il suddetto contratto preliminare è inefficace ai sensi dell'art.2645 bis del c.c..

CONFINI

Il complesso immobiliare in parola confina con ragioni particelle 48, 2004, 45, 49, 2005, 52, 54, 1514, 1517, 1516, 1518, 1515, 1521, con beni ---, ---, ---, ---, e beni della medesima società fallita, salvo altri.

PROPRIETÀ

Gli immobili in parola appartengono in piena proprietà alla società fallita.

PROVENIENZA DEI BENI

L'intero complesso immobiliare (ex Casa Burghart e villetta), nella sua consistenza precedente all'intervento di ristrutturazione e ampliamento (al

C.F. Particella 1359 da subb.1 a 17, Particella 1513 subb.1 e 2 e Particelle intere 2691 e 2692), è stato acquisito dalla ---, con atto a ministero Notaio - -- dei distretti di Udine e Tolmezzo, in data 28.06.2007 Rep. n.3007 Raccolta n.1480, trascritto a Udine il 02.07.2007 all'art.13609.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto sono sottoposti a sequestro preventivo ex art.321 c.p.p., trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Udine in data 10 aprile 2014, all'art. 6083, a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 18.02.2014 Rep. n.19389/2008.

Amministratore Giudiziario dei beni sequestrati, nominato dal Tribunale di Bologna, è la Dr.ssa ---, con studio in Forlì.

Con provvedimento del Giudice Penale Dr. ---, depositato il 20.09.2016, è stata autorizzata la vendita dei cespiti secondo il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato del Fallimento, pertanto **gli immobili saranno ceduti liberi dal gravame del sopra citato sequestro.**

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile a firma del Notaio Dr.ssa --- e che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Sequestro preventivo sopra citato.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Udine in data **27.12.2007** all'art.**8818**;
- **ipoteca volontaria** iscritta a Udine in data **05.05.2008** all'art.**2050**;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **18.02.2011** all'art.**682**, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data

16.02.2011, Rep. n.258. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **16.05.2011** all'art.2210, derivante da atto del Tribunale di Bologna in data 26.02.2011, Rep. n.1036. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **11.07.2012** all'art.2152, derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 22.06.2012, Rep. n.957/5. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;
- Trascrizione di preliminare di compravendita, in data 27.10.2011 all'art.20024, a favore del sig. ---. La trascrizione è inefficace ai sensi dell'art.2645 bis c.c..

REGIME FISCALE

Il complesso immobiliare oggetto del presente Lotto è costituito principalmente da **abitazioni e pertinenze**, ma anche da 4 **uffici** al piano terreno, questi ultimi fabbricati strumentali per natura. La vendita degli immobili sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Udine e dal Sistema Informativo Territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Comunale vigente, i fabbricati in parola ricadono in "*Zona B1 - residenziale intensiva*", normata dall'art.20 delle

Norme Tecniche di Attuazione.

Gli usi previsti dalle N.T.A. per la zona in oggetto sono: residenziale, artigianale di servizio, alberghiero, ricettivo-complementare, direzionale (escluso ricreativo per dancing-discoteche), commerciale di dettaglio (superficie inferiore a m² 1.500), attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse.

Dalla “tavola delle tutele”, elaborato T2, si evince che il complesso immobiliare ricade in **zona di tutela paesaggistica, nella “Fascia di 150 metri dalle acque pubbliche”, di cui all’art.142 D.Lgs 42/2004, ex L.431/1985.**

La normativa non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell’atto di provenienza dei beni è dichiarato che la costruzione dei fabbricati è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di mia richiesta di accesso agli atti, presso l’archivio del Comune di Udine sono stati reperiti i seguenti atti autorizzativi inerenti interventi edilizi eseguiti sugli immobili in parola.

Complesso “Ex Casa Burghart”:

- Autorizzazione in sanatoria (condono edilizio) P.G. n.14835 G.C. n.4709, rilasciata in data 09.08.2000, per la costruzione di due autorimesse (Particelle 2691 e 2692). I due manufatti sono poi stati demoliti, nell’ambito dell’intervento di ristrutturazione globale del complesso immobiliare;

- Richiesta di concessione edilizia per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso residenziale, previa demolizione dei fabbricati esistenti, Cod. CE 106.1.2003. La pratica non è stata rilasciata.
- Concessione edilizia PG/U 0000397/2005 Cod. CE/309.1.2004, rilasciata il 13.05.2005, per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia con ampliamento.
 - In data 14.10.2005 la Concessione è volturata alla ---;
 - In data 27.07.2006, l'amministrazione comunale pronuncia l'inefficacia della Concessione per mancato inizio lavori entro i termini;
 - In data 21.09.2006, con i medesimi estremi della precedente Concessione Edilizia PG/U 0000397/2005 Cod. CE/309.1.2004, l'amministrazione comunale concede l'esecuzione dei lavori secondo il progetto allegato alla CE/309.1.2004 (l'atto annulla e sostituisce la precedente concessione edilizia);
 - In data 09.10.2008 la Concessione è volturata alla ---;
 - In data 05.07.2013, la ---, ottiene la quinta proroga del termine dei lavori (al 26.06.2014).
- Concessione edilizia in variante PG/U 0047457/2006 Cod. VA/42.1.2006, rilasciata il 12.01.2007;
- Concessione edilizia in variante PG/U 0072460/2008 Cod. VA/58.1.2008, rilasciata il 10.10.2008;
- Denuncia Inizio Attività per varianti PG/E 0144723 del 04.12.2008, Cod. DIA/278.1.2008, per il riutilizzo delle terre da scavo;
- Denuncia Inizio Attività PG/E 0076991 del 01.07.2008, Cod.

DIA/434.4.2008, per la demolizione del terrazzo della villetta adiacente l'edificio ex Burghart;

- Concessione edilizia in variante PG/U 0144558/2009 Cod. VA/106.1.2009, rilasciata il 17.05.2010;
- Denuncia Inizio Attività per varianti PG/E 0125253 del 18.10.2010, Cod. DIA/173.1.2010 (variante finale);
- Autorizzazione PG/E 0122449/2010 Cod. DIA/419.1.2010, rilasciata il 20.12.2010, per la realizzazione di nuovo passo carraio;
- In data 31.07.2014 l'amministrazione comunale, accertato che non è stata trasmessa la comunicazione di ultimazione dei lavori, *“pronuncia l'inefficacia della Concessione Edilizia Cod. CE/309.1.2004 – P.G. n. PG/U 0000397/2005 rilasciata in data 21.09.2006 e successive varianti”*

“Villetta”:

- Licenza edilizia P.G. 33939 n.432 – Registro nuove costruzioni n.43/1953, rilasciata il 16.06.1952, per il restauro e la sistemazione ad uso abitazione del fabbricato esistente.

In data 18.03.1953 l'immobile è stato dichiarato abitabile;

- Denuncia Inizio Attività PG/E 0076991 del 01.07.2008, Cod. DIA/434.4.2008, per la demolizione del terrazzo, nell'ambito dell'intervento dell'Ex Casa Burghart.

~ o ~ o ~ o ~

Si premette che, per il carattere dell'incarico, vista l'estensione del fabbricato stesso, ai fini della verifica della regolarità edilizia degli immobili, il sottoscritto non li ha rilevati interamente, ma si è limitato a

verificare a campione alcune misure e ad evidenziare le discordanze più evidenti tra lo stato attuale e lo stato legittimo.

“Ex Casa Burghart”

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 09.03.2017, si è rilevata una sostanziale conformità all’ultimo titolo edilizio (variante finale del 2010).

Si evidenzia solamente la mancata realizzazione dei ripostigli in corrispondenza dei tre sottoscala al primo piano interrato, lievi differenze in alcune quote lineari interne alle unità immobiliari e qualche risega differente nelle autorimesse comuni al secondo piano interrato.

Sentito l’Ufficio Tecnico del Comune di Udine si è appurato che, trattandosi di Attività Edilizia Libera, le lievi difformità descritte non sono soggette a sanzione.

“Villetta”

Dall’accesso agli atti presso il Comune di Udine, sono emerse solamente due pratiche edilizie inerenti la villetta: una licenza del 1952 per la sistemazione ad uso abitativo del fabbricato (appartamento ai piani terra e primo e locali accessori al piano terra, tra cui una autorimessa e un magazzino “doganale”) e una DIA del 2008 che per la demolizione di un terrazzo sul retro nell’ambito dell’intervento globale eseguito sul complesso “Ex Burghart”. Quest’ultima non ha valenza di “stato legittimo” dell’immobile in quanto nella pratica stessa si esplicita che l’immobile non è oggetto di intervento, ad eccezione del terrazzo sul retro da demolire.

Benché esista una denuncia catastale del 1986 che rappresenta l’edificio suddiviso in due unità immobiliari (appartamento ai piani terra e primo e ufficio al piano terra), presso l’archivio del Comune non sono state reperite

pratiche edilizie che legittimino le varianti rispetto al titolo originario.

Pertanto, per la verifica delle difformità, rappresentate nell'allegato "Stampa file PIANTE 142-13 L1", si è fatto riferimento alla licenza del 1952 e si è rilevato quanto segue:

- modifiche interne al piano terra finalizzate alla trasformazione dei locali accessori (garage, magazzino e portico) in uffici e alla modifica della zona d'ingresso all'appartamento;
- modifiche di distribuzione interna nell'appartamento al piano primo;
- modifiche estetiche: apertura di una finestra sul fronte est, chiusura del portico sul fronte ovest, riduzione del terrazzo sul fronte sud;
- i locali, in parte controsoffittati, risultano avere altezze interne inferiori rispetto a quanto autorizzato. Al piano terreno le altezze variano da un minimo di m 2,45 ad un massimo di m 2,65; al piano primo variano tra m 2,40 e m 2,63.

Considerato lo stato attuale dell'immobile e la necessità di doverlo integralmente ristrutturare per poterne usufruire, la difficoltà di reperire informazioni certe sulla possibilità di sanatoria (per aspetti igienico-sanitari, impiantistici e strutturali) e di quantificazione della sanzione, al fine della presente stima, prudenzialmente, si ritiene di dover ripristinare lo stato legittimo, ovvero si valuta l'immobile sulla sua consistenza e sul suo uso originari, derivanti dalla Licenza del 1952. Il magazzino "doganale" si considera come cantina dell'abitazione.

La regolarizzazione edilizia dell'immobile è a carico dell'aggiudicatario dello stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi gli immobili sono liberi, ma oggetto di custodia da parte dell'Amministratore Giudiziario Dr.ssa ---, di cui al sequestro preventivo derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 18.02.2014 Rep. n.19389/2008. Come detto, gli immobili saranno ceduti liberi dal gravame del sopra citato sequestro.

Il complesso "Ex casa Burghart", a seguito della ristrutturazione non è mai stato abitato; la "villetta" è in stato di abbandono da anni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano nel centro abitato di Udine, a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria, in una zona fortemente urbanizzata con densità edilizie molto elevate.

Il **lotto**, costituito dalle particelle catastali 2949 e 2950 adiacenti tra loro, su cui insistono rispettivamente il complesso denominato "Ex casa Burghart" e la "villetta", ha una superficie complessiva di m² 4.340.

Complesso "Ex Casa Burghart". Il lotto su cui insiste il complesso residenziale ristrutturato, ha una conformazione planimetria irregolare e si sviluppa per la maggior porzione in posizione arretrata rispetto alla strada, dietro ad un edificio di altra proprietà. L'accesso avviene mediante due ingressi carrabili e pedonali sul viale Europa Unita; quello a est permette l'accesso anche ad una porzione della villetta. Un terzo passo carrabile permette l'accesso ai due piani interrati adibiti ad autorimesse.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale, due fabbricati accessori e da un corpo di fabbrica completamente interrato.

L'area esterna comune è divisa in due porzioni separate dal fabbricato principale: quella antistante la palazzina è prevalentemente pavimentata in

betonelle di cemento e adibita a ingressi carrabili, posti auto scoperti (n.10) e spazio di manovra. Quella posta sul retro della palazzina, è in parte lasciata a giardino e in parte occupata dai restanti n.13 posti auto e spazi di manovra anche per l'accesso alle autorimesse ricavate nei due fabbricati accessori posti lungo i confini nord e ovest.

La **palazzina principale**, prevalentemente adibita ad abitazioni, si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno interrato, ha forma rettangolare ed è posta parallelamente alla strada. Ha struttura mista in cemento armato e muratura (di sasso esistente ai piani terra e primo e di laterizio ai piani superiori), solai in latero-cemento e coperto inclinato a due falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. È dotato di tre corpi scala e ascensore (A, B e C) che servono i piani fuori terra e quello interrato.

Il piano terreno è diviso in n.4 uffici, di complessivi m² 378, oltre a una porzione adibita a locali comuni e centrale termica. I piani superiori sono divisi in complessivi n.45 alloggi, n.12 al piano primo e n.11 a ciascuno dei piani dal secondo al quarto; il piano interrato è diviso in complessive n.38 cantine.

La superficie lorda degli alloggi varia da un minimo di m² 48 ad un massimo di m² 90, per complessivi ca. m² 2.326; la quasi totalità degli alloggi è dotata di terrazzo o loggia e cantina.

Finiture. Gli alloggi hanno pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni e previsti in parquet nella zona notte (risulta predisposto il massetto ma non posto in opera il pavimento); le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i portoncini d'ingresso sono di tipo blindato. I serramenti esterni sono in alluminio con

vetrocamera. Gli uffici presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e controsoffitti a lastre di fibra minerale con illuminazione integrata; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

Le pareti divisorie delle cantine sono realizzare con blocchi di cemento tinteggiati; la pavimentazione è in battuto di cemento.

Impianti. Il riscaldamento è centralizzato, con impianto a pannelli radianti con contacalorie separati per unità, le unità sono inoltre predisposte per impianti di climatizzazione e allarme. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia, ogni unità immobiliare è dotata di quadro con magnetotermici e differenziale.

I **due fabbricati accessori** adibiti ad autorimesse, ad un solo piano fuori terra, sono posti lungo il perimetro del lotto, sul lati nord e ovest.

Sono divisi complessivamente in n.18 autorimesse per una auto (n.10 nel corpo a nord, e n.8 nel corpo a ovest), per complessivi ca. m² 218.

La struttura è in muratura in blocchi di cemento, non intonacati né tinteggiati; il solaio di copertura è piano, in lamiera grecata. I box sono pavimentati in battuto di cemento e dotati di portoni basculanti in lamiera verniciata di colore bianco.

Il **corpo di fabbrica completamente interrato**, costruito ex novo in occasione dell'intervento edilizio globale che ha interessato il complesso immobiliare, si sviluppa due piani adibiti ad autorimesse collettive ed è costruito perimetralmente al lotto, con terrapieno centrale. Vi si accede tramite rampa con ingresso sul viale Europa Unita, mediante un passo carraio di nuova realizzazione, e tramite tre corpi scala, uno dei quali dotato di ascensore, accessibili dall'area scoperta comune.

Al primo piano interrato sono stati ricavati n.53 posti auto, mentre al secondo piano interrato ne sono stati ricavati n.55.

Ha struttura in c.a.; le pareti ed i soffitti sono in c.a. lasciati a vista e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Villetta. Il lotto su cui insiste la villetta ha conformazione rettangolare allungata di m² 274 ed è posto ortogonalmente al viale Europa Unita. L'edificio è collocato in posizione arretrata rispetto alla strada con perimetro insistente sui confini della particella stessa, il giardino sul fronte strada ha una superficie di ca. m² 120.

L'immobile è attualmente diviso in due unità, censite catastalmente come ufficio e appartamento. L'ufficio al piano terra ha una superficie di ca. m² 116 ed è composto da quattro uffici ed un servizio igienico. Ha accesso dal cortile di pertinenza del complesso "Ex Burghart".

L'appartamento comprendente al piano terra un ingresso, una centrale termica e un servizio igienico e, al piano primo, un soggiorno, una cucina, quattro camere, due bagni, due disimpegni per complessivi ca. m² 199, ed un terrazzo di ca. m² 8.

Come detto, la valutazione dell'immobile è basata sull'ipotesi, prudentiale, di dover ripristinare lo stato legittimo, costituito da un fabbricato interamente ad uso abitativo (alloggio al piano primo con annessi accessori al piano terreno).

Struttura. Il fabbricato ha struttura in muratura e solai in legno. La copertura a due falde inclinate.

Le **Finiture** sono datate e in pessime condizioni di manutenzione. Sono presenti infiltrazioni dal coperto che hanno bagnato i controsoffitti del

primo piano e le murature perimetrali. La pavimentazione è mista, in parte in marmettoni di graniglia, in parte in listelli di pietra o piastrelle in ceramica e in minor porzione in parquet. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, alcune rivestite in listelli di pietra, perlinato in legno o piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno verniciato, dotati di persiane in legno verniciato, alcune scorrevoli. Le finestre del piano terreno sono dotate di inferriate fisse.

Impianti. L'impianto elettrico, non a norma, si sviluppa in parte in canaline fuori terra ed in parte sottotraccia. L'impianto termico, non funzionante, è dotato termosifoni in ghisa.

~ o ~ o ~ o ~

Condizioni generali.

- Il complesso “ex casa Burghart” è stato oggetto di recentissima ristrutturazione e mai abitato dall'ultimazione dei lavori. Alcuni alloggi sono da ultimare nelle finiture. Lo stato di abbandono della struttura degli ultimi anni, ha portato ad un generale peggioramento delle condizioni di manutenzione.
- La villetta è in pessime condizioni di manutenzione e necessita di un'integrale ristrutturazione.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Presso l'U.R.P. del Comune di Udine, sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti, relative al complesso “ex casa Burghart”:

- Manutenzione straordinaria impianto “*elettrico – di rifacimento parziale di appartamento*”, certificato in data 23.09.2009;

- Nuovo impianto “*elettrico – di terra ponteggio*”, certificato in data 03.12.2009;
- Ristrutturazione e ampliamento impianto “*idro-termo-sanitario, antincendio, reti di scarico e reti gas metano*”, certificati in data 14.02.2011;
- Ristrutturazione e ampliamento impianto “*lettera A*” (elettrico), certificato in data 14.02.2011.

In ogni caso, l’aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell’art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Al sottoscritto sono stati forniti, in formato PDF, gli Attestati di Prestazione Energetica degli appartamenti (P.2949 dal sub. 192 al sub. 236 e il P.2950) registrati in data 12.05.2018 dall’Arch. ---, valevoli sino al 12.05.2028, e degli uffici (P.2949 dal sub. 248 al sub. 251), registrati in data 06.06.2018 dal medesimo architetto, valevoli sino al 06.06.2028. I dati dei predetti certificati sono riassunti nella tabella allegata alla presente relazione (Allegato n.28).

Le autorimesse e i posti auto (P.2949 dal sub. 1 al sub. 108 e dal sub. 147 al sub. 187) censiti con categoria C/6, e le cantine (P.2949 dal sub. 109 al sub. 146) censite con categoria C/2, non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica in quanto il loro uso standard non prevede impieghi

energetici.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Gli immobili sono costituiti da uffici, abitazioni, autorimesse e posti auto coperti e scoperti, ovvero da unità a destinazione catastale ordinaria (rispettivamente A/10, A/2-A/3, C/6).

Le superfici del complesso “Ex Burghart” sono calcolate sulla base dello stato attuale, conforme alle pratiche edilizie; le superfici della villetta sono computate sulla base dello stato legittimo.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- al 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- al 30% la superficie di logge e terrazze;
- al 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti;
- al 10% la superficie del giardino esclusivo della villetta.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra

specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, si hanno le seguenti superfici commerciali.

Complesso “ex casa Burghart” (Particella 2949):

Destinazione	Sup. Comm. m²
Uffici (n.4)	379
Alloggi (n.45)	2.545
Autorimesse singole (n.18)	321
Posti auto coperti (n.108)	1.701
Posti auto scoperti (n.23)	304
TOTALE m²	5.250

Lo sviluppo dei computi della consistenza commerciale del complesso è riportato in allegato.

Villetta (Particella 2950):

Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup. Comm.
Porzione di alloggio, p.T	43	1,00	43
Porzione di alloggio, p.1	157	1,00	157
<i>Parziale locali principali m²</i>	<i>200</i>		<i>200</i>
Terrazzo, p.1	9	0,30	3
Magazzino, p.T	55	0,25	14
Portico, p.T	15	0,30	4
Corte esclusiva, p.T	150	0,10	15
Totale ALLOGGIO	429		236
AUTORIMESSA	45	1,00	45
TOTALE m²	474		281

La superficie commerciale della villetta è di complessivi m² 281. Al fine

della stima si è assunto che la Superficie Lorda Vendibile (SLV) corrisponda alla somma tra la Superficie Commerciale dell'Alloggio come sopra computata e la quella dell'autorimessa nella misura del 50% ($SLV = m^2 236 + m^2 45 \times 0,50 = m^2 258$). Criterio sommario, ma ritenuto congruo e di uso comune presso gli operatori del settore.

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura fallimentare, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura di vendita competitiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione

percentuale di circa il 25%.

Per quanto riguarda la “villetta”, immobile da ristrutturare integralmente, il valore di mercato dell’immobile è intrinsecamente un **“valore di trasformazione”, definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione.**

Il principio sotteso è che l’attuale e più probabile valore di mercato del fabbricato corrisponda al prezzo più alto che un imprenditore-trasformatore può essere disposto ad accettare per l’acquisto del fabbricato stesso, naturalmente in condizioni ordinarie¹.

Il “valore di trasformazione” presuppone che la trasformazione sia finalizzata al migliore utilizzo del bene intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La stima del complesso immobiliare viene sviluppata come somma del valore di mercato delle due porzioni “Ex casa Burghart” e “Villetta”.

In altre parole, analogamente alla stima per valori tipici, ipotesi di stima implicita, le parti non sono complementari tra loro.

~ o ~ o ~ o ~

Per quanto riguarda il complesso **“Ex Casa Burghart”**, la valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d’uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Nonostante la

¹ M. Orefice, *Estimo*, Utet, Torino, 1984, pag.232

ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore “processo di aggiustamento”, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al II semestre del 2017. Udine – Zona Centrale: v.le Europa Unita, v.le XXIII Marzo, v.le Trieste, v.le Caccia, v.le Ledra, v.le Duodo, v.le delle Ferriere:
 - Uffici, in stato normale: minimo €/m² 1.100, massimo €/m² 1.600;
 - Abitazioni civili, in stato ottimo: minimo €/m² 1.800, massimo €/m² 2.200;
 - Abitazioni civili, in stato normale: minimo €/m² 1.150, massimo €/m² 1.600;
 - Autorimesse, in stato normale: minimo €/m² 710, massimo €/m² 990;
 - Box, in stato normale: minimo €/m² 900, massimo €/m² 1.300;

- Posti auto coperti, in stato normale: minimo €/m² 890, massimo €/m² 1.200;
- Posti auto scoperti, in stato normale: minimo €/m² 450, massimo €/m² 630.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

~ o ~ o ~ o ~

La stima della “**villetta**” viene effettuata con **procedimento analitico**, consistente nell'attualizzazione della differenza tra il valore del prodotto edilizio finito e il costo della trasformazione. L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato del fabbricato da demolire e ricostruire coincida con il massimo prezzo che un imprenditore-trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di “ordinarietà”, per l'acquisto dell'immobile.

In termini matematici, è così formulato:

$$V = [V_{mf} - (Kc + U + Op + Ou + Cc + S + I + P + Imp)] : (1+r)^n$$

essendo:

V_{mf} = valore di mercato del prodotto edilizio finito;

Kc + U = costo tecnico di demolizione del fabbricato esistente e costruzione del nuovo edificio (Kc), al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U).

Op = onorari professionali inerenti l'elaborazione dei progetti architettonici, impiantistici e strutturali, nonché le relative direzione lavori, e il compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di progetto ed

esecuzione.

Ou + Cc = oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2) e contributo sul costo di costruzione (Cc); sono ricavati dalle tabelle stabilite dal Comune di Bologna per il tipo di intervento.

S = è la sommatoria di spese generali (**Sg**) e di commercializzazione (**Sc**); sono espresse come percentuali del valore del prodotto edilizio finito; le prime comprendono le spese amministrative dell'operatore immobiliare, eventuali fidejussioni sugli acconti ricevuti e gli oneri di allacciamento a pubblici servizi; le seconde riguardano i compensi di intermediazione.

I = interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times [(1+r_1)^n - 1]$, dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e d rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento;

P + Imp = profitto dell'imprenditore – trasformatore al lordo delle imposte; in base all'approccio estimativo classico viene determinato come percentuale del Valore del prodotto finito anche se, sovente, gli stessi imprenditori preferiscono stimarlo con riferimento ai costi totali diretti e indiretti, sommati agli oneri finanziari;

r = saggio di attualizzazione; l'allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il coefficiente di anticipazione $(1+r)^n$, ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all'ultimazione dell'operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è,

quindi, quello privo di rischio, rappresentato da titoli di stato di orizzonte temporale.

n = numero di anni intercorrenti tra la data di riferimento della stima ed il termine della trasformazione.

Gli interessi dovuti sul capitale impiegato per l'acquisto iniziale dell'immobile sono espressi dalla relazione $Va \times [(1+r_1)^n - 1]$, dove r_1 rappresenta il tasso debitore e deve essere distinto da r che, rappresenta invece il tasso di attualizzazione.

La predetta formula, nella sua enunciazione più generale, può essere così affinata²:

$$V_{area} = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1+r)^n + (1+r_1)^n - 1}$$

* * *

Il Valore del prodotto finito (Vpf) è determinato con metodo sintetico comparativo. I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al II semestre del 2017. Udine – Zona Centrale: v.le Europa

² P.Carrer, *Un piano di trasformazione immobiliare*, Patron Editore, Bologna, 1979, pagg.14-15.

Unita, v.le XXIII Marzo, v.le Trieste, v.le Caccia, v.le Ledra, v.le Duodo, v.le delle Ferriere:

- Abitazioni civili, in stato ottimo: minimo €/m² 1.800, massimo €/m² 2.200.

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla SLV, quindi, piccole variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Complesso “ex casa Burghart” (Particella 2949):

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell’ubicazione, dell’appetibilità complessiva dell’immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei modesti lavori di finitura e impiantistica da ultimare, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell’attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

Destinazione	Numero	Sup. m²	Valore €/m² - €/cad		
Uffici	4	379	1.100,00	= €	416.900,00
Alloggi	45	2.545	1.600,00	= €	4.072.000,00
Autorimesse	18	321	14.000,00	= €	252.000,00
Posto auto coperto	108	1.701	9.000,00	= €	972.000,00
Posto auto scoperto	23	304	4.000,00	= €	92.000,00
				Totale = €	5.804.900,00

Il valore di mercato del complesso “Ex Casa Burghart” è stimato, in cifra tonda, € 5.800.000,00.

“Villetta” (Particella 2950):

Vpf - Il Valore del prodotto edilizio finito è determinato per comparazione, sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, confrontate con le fonti informative indirette predette.

Le indagini di mercato svolte hanno sostanzialmente confermato i valori rilevati dalle fonti informative indirette con prezzi di abitazioni tra €/m² 1.800 e €/m² 2.200.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, visto in loco e dei criteri di stima esposti, si ritiene di poter considerare il valore unitario di €/m² 1.800:

- $V_{pf} = m^2 258 \times \text{€/m}^2 1.800 = \text{€} 464.400$

Kc+U – Tenuto conto dei lavori da eseguirsi, essenzialmente di adeguamento igienico funzionale e manutenzione straordinaria di considera un costo unitario di €/m² 900,00 da applicarsi alla superficie commerciale: :

- $K_{c+U} = m^2 258 \times \text{€/m}^2 900 = \text{€} 232.200$

Op - Si considera una percentuale del 10% sull'importo dei lavori come sopra determinato (Kc+U).

- $O_p = \text{€} 232.200 \times 0,10 = \text{€} 23.220$

Ou1+Ou2+Cc – Non si prevedono interventi che comportino oneri.

S = Sg + Sc – In tale voce sono comprese le spese generali (2% di Vpf) e le spese di commercializzazione (2% di Vpf).

- $S = \text{€} 464.400 \times 0,04 = \text{€} 18.576$

I – Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 50%, ad un tasso del 4,5% (**r₁**). Gli oneri finanziari sono correlati ai tempi in cui vengono sostenuti i costi di trasformazione, di fatto la tempistica dell'operazione immobiliare. Con riferimento alla tempistica

infra esposta, l'ammontare degli oneri finanziari relativi ai costi la realizzazione del fabbricato è pari a € 11.912.

P+Imp – Il profitto dell'imprenditore al lordo dell'imposte è calcolato in misura del 11% sull'ammontare complessivo dei costi sopra stimati.

▪ $P+Imp = € 31.450.$

n – Si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di due anni per la presentazione degli elaborati progettuali, la realizzazione dei lavori e la commercializzazione degli immobili.

r – Il tasso di attualizzazione è determinato come tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di Titoli di Stato italiani di pari orizzonte temporale. Più precisamente è adottato la media degli ultimi sei mesi del *Rendistato*, arrotondato per eccesso: 1%.

Inserendo nella predetta formula gli importi delle voci sopra elencate (i conteggi sono esplicitati in allegato alla presente relazione) si ottiene:

▪ $V_m = (V_{pf} - \Sigma \text{costi}) / [(1+r)^n + 0,5x((1+r_1)^n - 1)] = € 137.923,79$

Il valore di mercato della "villetta" è stimato in cifra tonda € 140.000,00.

~ o ~ o ~ o ~

Il Valore del complesso immobiliare è dato dalla somma dei valori in cifra tonda del complesso "Ex Casa Burghart" e della "Villetta:

$€ 5.800.000,00 + € 140.000,00 = € 5.940.000,00.$

Detraendo il 25% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

Immobile	Valore	Detrazione	Prezzo Base d'Asta
Ex Casa Burghart	5.800.000,00	1.400.000,00	4.400.000,00
Villetta	140.000,00	40.000,00	100.000,00

Complessivamente:

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 4.500.000,00

(euro quattromilionicinquecentomila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, li 7 giugno 2018

IL PERITO ESTIMATORE

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura Catasto Fabbricati
3. Visure Catasto Terreni particelle 2949 e 2950
4. Visure storiche CT P.2949, 2950, 1359, 1513, 2691, 2692

5. Denunce di variazione catastale:
 - 5a. Estratto DOCFA Prot. UD0060463 del 11.05.2018 (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, Modello D1 e planimetrie P.2949 subb. da 1 a 236 e P.2950)
 - 5b. Estratto DOCFA Prot. UD0071626 del 31.05.2018 (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, Modello D1, elaborato planimetrico aggiornato e planimetrie P.2949 subb.248, 249, 250 e 251)
 - 5c. Estratto DOCFA Prot. UD0071625 del 31.05.2018 (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, Modello D1, planimetrie P.2949 Subb.144, 145, 146)
 - 5d. Estratto DOCFA UD0074190 del 06.06.2018 (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, Modello D1, planimetria P.2949 sub.227)
6. Tabella riassuntiva identificazione catastale e imponibile IMU
7. Atto Notaio --- in data 28.06.2007 Rep. n.3007
8. Estratto cartografia e normativa urbanistica
9. Condonò edilizio n.4709
10. Richiesta concessione ed. CE/106.1.2003, con estratto documentazione
11. Concessione edilizia CE/309.1.2004, con estratto documentazione
12. Conc. ed. in variante VA/42.1.2006, con estratto documentazione
13. Conc. ed. in variante VA/58.1.2008, con estratto documentazione
14. DIA in variante 278.1.2008, con estratto documentazione
15. DIA 434.4.2008, con estratto documentazione ed elaborato grafico
16. Conc. ed. in variante VA/106.1.2009, con estratto documentazione
17. DIA in variante 173.1.2010, con estratto documentazione ed elaborati

grafici

18. DIA in variante 419.1.2010, con estratto documentazione
19. Dichiarazione dell'amministrazione comunale di inefficacia della CE/106.1.2003
20. Dichiarazioni di conformità impianti
21. Licenza edilizia n.432/1952 (villetta), con estratto elaborato grafico e dichiarazione di abitabilità
22. Sviluppo Superfici Commerciali "ex Casa Burghart"
23. Inquadramento territoriale
24. Stampa file PIANTE 142-13 L1
25. Documentazione fotografica
26. Elenco degli Attestati di Prestazione Energetica
27. Sviluppo stima della villetta
28. Visura camerale
29. Copia della relazione Notarile

Consegnati a parte

- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf), Allegato "A" senza nomi (word), Allegato "G" con i nomi (word).