



TRIBUNALE DI BOLOGNA
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO N. 142/2013

FALLIMENTO: "HOUSE BUILDING S.P.A."

G.D.: Dott. Fabio Florini

CURATORE: Dott. Andrea Ferri

NOTAIO DELEGATO ALLA VENDITA: Dott.ssa Rita Merone

Il Notaio delegato alla vendita Dott.ssa Rita Merone, con studio in Bologna, via Del Monte n. 8

Visti gli artt. 570 e ss c.p.c.

visto il Programma di liquidazione approvato dal giudice delegato Dott. Fabio Florini in data 19 febbraio 2019, dispone la vendita degli immobili compendio della procedura fallimentare in epigrafe fissando all'uopo:

l'udienza del giorno **19 giugno 2019**

per il lotto 1 alle ore 11.00 per quanto attiene alla vendita senza incanto

per il lotto 2 alle ore 11.10 per quanto attiene alla vendita senza incanto

stabilendo le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo nell'Aula delle Colonne, Tribunale di Bologna, via Farini n. 1;

2) **Per il lotto 1 il prezzo base d'asta è di Euro 4.500.000,00**

Per il lotto 2 il prezzo base d'asta è di Euro 500.000,00

3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- Euro 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00;
- Euro 5.000,00 per gli immobili valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00;
- Euro 10.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre i 650.000,00.

4) Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'**Ufficio Unico Vendite sito nel Tribunale di Bologna, entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello di vendita**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la ricevuta di effettuato pagamento sul **Conto Corrente bancario della procedura fallimentare in essere presso Unicredit Banca, IBAN IT88G0200813220000104221694** intestato a Tribunale di Bologna, Patrimonio Sequestrato Proc. Penale n. 9261/2008 a ciò destinato dagli organi della procedura ed appositamente aperto dal custode di una somma pari al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione. **Per tutti gli offerenti che non dovessero risultare aggiudicatari, la restituzione della cauzione si avrà con le modalità e i tempi che verranno concordati con l'amministratore giudiziario dott. ssa Elisa Toni.**

5) Per la vendita **senza incanto** l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°**; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto 4. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

6) La domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato in originale della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

7) In presenza di una pluralità di domande il Notaio delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

8) Relativamente alla **vendita senza incanto** l'aggiudicatario, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'**Ufficio Unico Vendite presso il Tribunale di Bologna**, via Farini n. 1, piano 2°.

9) Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.

10) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto sul sito internet www.intribunale.net.

b) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare, o da concordarsi con il Giudice ed il curatore.

Per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita e anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al curatore dott. Andrea Ferri tel. 051 270321.

Maggiori informazioni possono essere fornite dall'Ufficio Unico Vendite sito nel il Tribunale di Bologna, via Farini n. 1, piano 2°.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Lotto di terreno 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 e n. 4 uffici, da due fabbricati accessori adibiti ad autorimesse 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, con annessi locali accessori al piano terra. È annessa un'area scoperta di circa.

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.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

Si precisa che l'immobile è sottoposto a sequestro preventivo penale ex art. 321 cpp trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Udine in data 10 aprile 2014 al n. 6083, che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato.

Il suddetto gravame sarà però oggetto di cancellazione su istanza dell'amministratore giudiziario a seguito di provvedimento del giudice penale competente.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. (€)
-----	-------	-----	------------	------	-----	-------	----------	----------

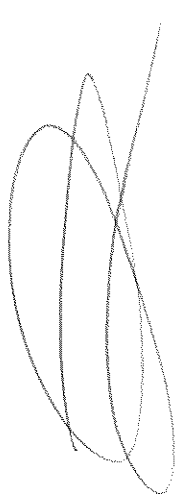
Particella 2950 "villetta"

50	2950		viale Europa Unita n.91, p.T-1	A/2	4	14,5 vani	339 mq	2.021,93
----	------	--	--------------------------------	-----	---	-----------	--------	----------

Particella 2949 "Casa Burghart"

Posti auto coperti piano S2

50	2949	1	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	14 mq	18 mq	46,27
50	2949	2	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	3	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	4	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	5	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	6	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	7	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	8	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	9	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	10	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	11	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	16 mq	42,97
50	2949	12	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	18 mq	22 mq	59,50
50	2949	13	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	23 mq	28 mq	76,02
50	2949	14	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	15	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	16	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	17	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	18	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	19	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	20	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	21	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	22	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	23	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	24	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	25	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	26	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	27	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	28	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	29	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	30	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97



50	2949	31	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	32	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	33	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	34	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	18 mq	22 mq	59,50
50	2949	35	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	19 mq	52,89
50	2949	36	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	20 mq	52,89
50	2949	37	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	20 mq	52,89
50	2949	38	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	20 mq	52,89
50	2949	39	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	20 mq	52,89
50	2949	40	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	16 mq	20 mq	52,89
50	2949	41	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	17 mq	20 mq	56,19
50	2949	42	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	15 mq	16 mq	49,58
50	2949	43	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	15 mq	16 mq	49,58
50	2949	44	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	16 mq	42,97
50	2949	45	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	46	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	47	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	48	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	49	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	50	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	51	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	52	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	53	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	13 mq	42,97
50	2949	54	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	55	viale Europa Unita n.111, p.S2	C/6	7	20 mq	24 mq	66,11

Posti auto coperti piano S1

50	2949	56	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	14 mq	18 mq	46,27
50	2949	57	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	58	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	59	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	60	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	61	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	62	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	63	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	64	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	65	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	66	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	16 mq	42,97
50	2949	67	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	22 mq	28 mq	72,72
50	2949	68	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	69	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	70	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	71	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	72	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	73	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97

50	2949	74	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	75	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	76	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	46,27
50	2949	77	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	14 mq	15 mq	42,97
50	2949	78	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	79	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	80	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	81	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	82	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	83	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	84	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	85	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	86	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	18 mq	22 mq	59,50
50	2949	87	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	88	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	89	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	90	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	91	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	92	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	93	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	15 mq	15 mq	49,58
50	2949	94	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	95	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	17 mq	19 mq	56,19
50	2949	96	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	97	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	98	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	99	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	100	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	101	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	102	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	103	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	15 mq	42,97
50	2949	104	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	105	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	13 mq	14 mq	42,97
50	2949	106	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	12 mq	13 mq	39,66
50	2949	107	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	12 mq	14 mq	39,66
50	2949	108	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/6	7	19 mq	24 mq	62,80

Cantine piano S1

50	2949	109	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	110	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	8 mq	10 mq	23,14
50	2949	111	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	112	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	11 mq	13 mq	31,81
50	2949	113	viale Europa Unita n.111, p.S1	C/2	8	8 mq	10 mq	23,14

			(sc.A)					
50	2949	114	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	115	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.A)	C/2	8	14 mq	20 mq	40,49
50	2949	116	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	117	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	118	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	119	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	120	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	9 mq	11 mq	26,03
50	2949	121	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	122	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	123	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	11 mq	13 mq	31,81
50	2949	124	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	8 mq	10 mq	23,14
50	2949	125	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	126	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	12 mq	15 mq	34,71
50	2949	127	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	12 mq	15 mq	34,71
50	2949	128	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	129	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	130	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.B)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	131	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	132	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	133	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	134	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	8 mq	11 mq	23,14
50	2949	135	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	8 mq	10 mq	23,14
50	2949	136	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	8 mq	10 mq	23,14

50	2949	137	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	13 mq	19 mq	37,60
50	2949	138	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	139	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	15 mq	22 mq	43,38
50	2949	140	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	13 mq	28,92
50	2949	141	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	11 mq	14 mq	31,81
50	2949	142	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	12 mq	15 mq	34,71
50	2949	143	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	12 mq	15 mq	34,71
50	2949	144	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	145	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92
50	2949	146	viale Europa Unita n.111, p.S1 (sc.C)	C/2	8	10 mq	12 mq	28,92

Autorimesse piano T

50	2949	147	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	18 mq	79,02
50	2949	148	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	149	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	150	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	151	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	152	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	153	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	17 mq	79,02
50	2949	154	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	15mq	18 mq	79,02
50	2949	155	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	20 mq	84,29
50	2949	156	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	157	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	158	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	159	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	160	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	161	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	162	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	163	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	18 mq	84,29
50	2949	164	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	10	16 mq	19 mq	84,29

Posti auto scoperti piano T

50	2949	165	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	166	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	167	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	168	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	169	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	170	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47

50	2949	171	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	172	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	173	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	174	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	175	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	176	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	177	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	178	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	18 mq	18 mq	26,96
50	2949	179	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	180	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	181	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	182	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	183	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	184	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	185	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	186	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47
50	2949	187	viale Europa Unita n.111, p.T	C/6	2	13 mq	13 mq	19,47

Appartamenti piano 1

50	2949	192	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	43 mq	303,42
50	2949	193	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	49 mq	303,42
50	2949	194	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	48 mq	303,42
50	2949	195	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	196	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	197	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.B)	A/2	3	3 vani	57 mq	364,10
50	2949	198	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	52 mq	303,42
50	2949	199	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	200	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	201	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	53 mq	303,42
50	2949	202	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	59 mq	303,42
50	2949	203	viale Europa Unita n.111, p.1 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	54 mq	303,42

Appartamenti piano 2

50	2949	204	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.A)	A/2	3	4,5 vani	93 mq	546,15
50	2949	205	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	43 mq	303,42
50	2949	206	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	207	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	208	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.B)	A/2	3	3 vani	58 mq	364,10
50	2949	209	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	46 mq	303,42
50	2949	210	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	211	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	212	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	52 mq	303,42
50	2949	213	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	53 mq	303,42
50	2949	214	viale Europa Unita n.111, p.2 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	54 mq	303,42

Appartamenti piano 3

50	2949	215	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.A)	A/2	3	4,5 vani	92 mq	546,15
50	2949	216	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	43 mq	303,42
50	2949	217	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	218	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	219	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.B)	A/2	3	3 vani	58 mq	364,10
50	2949	220	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	46 mq	303,42
50	2949	221	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	222	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	223	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	52 mq	303,42
50	2949	224	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	53 mq	303,42
50	2949	225	viale Europa Unita n.111, p.3 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	54 mq	303,42

Appartamenti piano 4

50	2949	226	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.A)	A/2	3	4,5 vani	92 mq	546,15
50	2949	227	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	42 mq	303,42
50	2949	228	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.A)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	229	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	230	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.B)	A/2	3	3 vani	58 mq	364,10
50	2949	231	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	46 mq	303,42
50	2949	232	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.B)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	233	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	51 mq	303,42
50	2949	234	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	52 mq	303,42
50	2949	235	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	53 mq	303,42
50	2949	236	viale Europa Unita n.111, p.4 (sc.C)	A/2	3	2,5 vani	53 mq	303,42



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				

Negozi piano T

50	2949	248	viale Europa Unita n.111, p.T	A/10	3	3,5 vani	90 mq	1.455,12
50	2949	249	viale Europa Unita n.111, p.T	A/10	3	6 vani	145 mq	2.494,49
50	2949	250	viale Europa Unita n.111, p.T	A/10	3	3 vani	71 mq	1.247,24
50	2949	251	viale Europa Unita n.111, p.T	A/10	3	3 vani	73 mq	1.247,24

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore: "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 mq 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".

Lo stesso perito stimatore precisa: "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. 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".

Ai sensi della vigente normativa edilizia l'immobile oggetto di trasferimento, come dichiarato dallo stesso perito stimatore, evidenzia alcune **difformità che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato di n. 50 Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), come da documentazione agli atti.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che: *"Entrambi gli immobili sono liberi, ma oggetto di custodia da parte dell'Amministratore Giudiziario 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"*.

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Ampia porzione di fabbricato ad uso uffici (denominato "Ex Albergo Europa") da ristrutturare, sito a Udine, viale Europa Unita n.87. L'immobile si sviluppa su sette piani fuori terra, oltre ad una cantina, cabine elettriche e lastrici, tettoia e portico. Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura.

Si precisa che l'immobile è sottoposto a sequestro preventivo penale ex art. 321 cpp trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Udine in data 10 aprile 2014 al n. 6083, che con il decreto di trasferimento non sarà oggetto di ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato.

Il suddetto gravame sarà però oggetto di cancellazione su istanza dell'amministratore giudiziario a seguito di provvedimento del giudice penale competente.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Udine, foglio 205:

Fg.	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
50	54	5	Viale Europa Unita n.87, p.S1-T-1-2-3-4	B/4	2	7.700 m ³	2.499 m ²	13.520,82

Il fabbricato insiste su terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, Particella 54, Ente Urbano di m2 870.

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa del perito stimatore ing. Giovanni Manaresi depositata nel fascicolo dell'esecuzione, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato rilevato; **sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla relativa regolarizzazione.**

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore: "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".

Lo stesso perito precisa: "La costruzione dell'immobile ad uso Albergo, è stata autorizzata con il seguente atto amministrativo del Comune di Udine:

□ Licenza edilizia n.244 - P.G. n.20105, rilasciata in data 13.05.1950.

In data 21.05.1951 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità dell'immobile.

Dalla ricerca delle pratiche edilizie effettuata dallo Sportello Unico dell'Edilizia Privata, è emerso il rilascio di due titoli edilizi, ED752/1980 e ED331/1982 (e successive varianti), che sono risultati irreperibili presso l'archivio.

Dalla comunicazione di irreperibilità delle stesse a firma del Dott. ---, che si allega, si evince che la prima, intestata alla ---, ha per oggetto la realizzazione di una centralina termica, mentre la seconda, intestata alla ---, è relativa alla "ristrutturazione del piano terra e interni ex Albergo Europa".

La dichiarazione di abitabilità dello sportello bancario, relativa alla Concessione 331/82, rilasciata il 03.04.1984, reperita, dimostra che dalla consistenza originaria dell'albergo, era stata stralciata una porzione dei piani terra e interrato.

La restante porzione d'immobile, corrispondente a quanto oggetto della presente stima, di proprietà della --- dal 1978, è stata oggetto di richiesta di condono edilizio ex L.47/845, presentata in data 30.09.1986, per il cambio di destinazione d'uso senza opere da Albergo a Uffici pubblici, che ha ottenuto rilascio di:

□ Autorizzazione in sanatoria n.9947 - P.G. n.39397/86, in data 05.06.2003.

Si premette che, per il carattere dell'incarico, vista l'estensione del fabbricato stesso, ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile, il sottoscritto non lo ha rilevato interamente, ma si è limitato ad evidenziare le discordanze più evidenti tra lo stato attuale e lo stato legittimo, rappresentato dal Condono Edilizio di cui sopra. Peraltro, si precisa che gli elaborati grafici allegati al condono stesso sono privi di misure.

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 09.03.2017, si è rilevata, come unica incongruenza, l'apertura di 4 porte (due al piano primo e due al piano terzo), su murature prive di rilevanza strutturale.

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, di cui all'art.16 "attività edilizia libera" L.R. n.19/2009, la realizzazione delle stesse non comporta il deposito di titolo edilizio, né sanzione amministrativa".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 come da ultimo modificato dal D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013 (art. 1, commi 7 et 8), dal quale risulta che l'immobile oggetto della presente procedura rientra nella Classe Energetica di tipo "G".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile viene venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Dalla relazione del perito risulta che: *"L'immobile è libero, ma oggetto di custodia da parte dell'Amministratore Giudiziario, di cui al sequestro preventivo derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 18.02.2014 Rep. n.19389/2008. Come detto, l'immobile sarà ceduto libero dal gravame del sopra citato sequestro.*

L'immobile è in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione; sono presenti all'interno alcuni mobili e vecchie carte degli uffici pubblici occupanti l'immobile prima dell'acquisto dello stesso da parte della società fallita (2007)".

Bologna li 11 aprile 2019

IL NOTAIO DELEGATO

Dott.ssa Rita Merone

