



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

I.V.G. - COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Simone Feliciani

CF:FLCSMN80P15I480K

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via P. Zorutti, 1

telefono: 0431055398

email: simone@geometrafeliciani.it

PEC: simone.feliciani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a ARTA TERME via G. Carducci 54, frazione Avosacco, della superficie commerciale di **2.859,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato sito in comune di Arta Terme nella frazione di Avosacco in via G. Carducci n. 54, in posizione limitrofa al centro abitato.

L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, disposto su quattro piani fuori terra e uno seminterrato, si evidenzia però che la tettoia esterna posta sul retro dell'immobile è realizzata in aderenza all'immobile posto sul mappale n. 463, si evidenzia che l'unità immobiliare sub. 1 del mapp. 463 accede mediante a una porta alla tettoia istituendo una servitù di fatto. Il piano terra/rialzato è destinato alla zona bar e ristorante, i piani superiori ad uso albergo e i piano seminterrato ad uso cantina/deposito per l'attività di ristorazione e albergo.

L'epoca di costruzione dell'albergo è remota, durante gli anni '70 *** DATO OSCURATO *** è stata ampliata nel corpo di fabbrica che ad oggi è rivolto nella parte più interna della corte. Successivamente all'evento sismico del 1976 la proprietà ha ristrutturato la parte di edificio prospiciente la strada. Durante gli anni 90 invece è stata sistemata l'area esterna all'ingresso, creando un patio scoperto e installando un ascensore a servizio di tutti i piani, rendendo quindi accessibile l'albergo anche a persone con disabilità.

Le murature non sono isolate, i solai d'interpiano e di copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è realizzato in tegole.

L'immobile è dotato di 2 cisterne per il gasolio, ad oggi in disuso e da inertizzare. Fino a quando l'attività è stata in funzione l'immobile era dotato di collegamento al teleriscaldamento della comunità montana (con PEC dd.13/06/2025, la società *** DATO OSCURATO *** comunicava che gli scambiatori di calore e le componenti meglio identificate nelle foto allegate alla comunicazione sono di proprietà *** DATO OSCURATO *** e che sono date in concessione, inoltre per necessità interne verranno rimosse 2 centraline, 2 scaricatori e le valvole con attuatore). Al momento della rimozione delle componenti citate l'immobile non sarà più dotato d'impianto, pertanto qualora il futuro acquirente volesse riattivare il servizio di teleriscaldamento dovrà provvedervi in autonomia. Si specifica che vi sono due centrali termiche ambe due dotate di bollitori per l'accumulo di acqua calda sanitaria a servizio delle camere. Le camere sono dotate di termosifoni a parete per il riscaldamento. L'immobile non è dotato di impianto fotovoltaico né di impianto solare termico. L'impianto di climatizzazione non è presente.

L'albergo, sub. 1, usufruisce tramite il BCNC sub.3 dell'area esterna in parte adibita a parcheggio e in parte recintata e lasciata a verde. Si specifica che tutta l'area esterna è in comune con il sub. 4 (di altra proprietà e non oggetto di esecuzione) e anche a tutti i subalterni della particella n. 463, allo stesso modo il sub. 2 della particella 463 è comune a tutti i subalterni della particella 185.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.043,77 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci n. 54, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario fg. 29 mapp. 315, 175,178, 463, 462, 281, 282, 283, 284 fg. 30 mapp. 780, 5, 4, 3, 2, 1, strada

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.859,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 761.519,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 571.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare urbana di cui trattasi risulta nelle disponibilità della parte pignorata. Inoltre si allega al presente elaborato peritale, a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso, in risposta ad istanza avanzata dallo scrivente, copia dell'attestazione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - Ufficio Territoriale di Udine in data 05/03/2025, da cui si evince che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso gratuito (alla data del rilascio di detta attestazione)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ulteriori avvertenze:
Nulla da segnalare nel merito.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici, altezze e dimensioni sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e/o dagli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale. Si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente). Relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni. La presente perizia si riferisce agli immobili.

Gli allegati, quali figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici utilizzati per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerarsi in scala non esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge. Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc.

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione.

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti esperiti presso i pubblici uffici proposti, non risulta costituito diritto di abitazione sull'immobile in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Dalla disamina dei documenti in atti della presente, pendente, procedura esecutiva e dagli ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente presso i pubblici uffici preposti non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sugli immobili oggetto del presente lotto.

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/11/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4329 di repertorio, iscritta il 16/02/2022 a Udine ai nn. 3735/518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 40.578,18.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 mapp. 185 sub. 1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2024 a firma di ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 4671 di repertorio, trascritta il 24/01/2025 a Udine ai nn. 1981/1531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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:

Si specifica che il socio *** DATO OSCURATO *** è deceduto nel 2019 e che ad oggi non risulta presentata dichiarazione di successione all'Agenzia delle Entrate. *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di società in accomandita semplice (dal 23/09/1992), con atto stipulato il 07/09/1992 a firma di notaio R. Lepre ai nn. 17326/7627 di repertorio, trascritto il 23/09/1992 a Udine ai nn. 21551/16651.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1969 fino al 23/09/1992), con atto stipulato il 26/04/1969 a firma di notaio P. Moro ai nn. 17338/8841 di repertorio, trascritto il 19/05/1969 a Udine ai nn. 11819/10496.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 mapp. 185 sub. 1)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi nel merito attestazioni/dichiarazione di commerciabilità prot. n. 6109/2025 d.d. 18/07/2025 e certificato di destinazione urbanistica d.d. 23/05/2025, il tutto rilasciato dal pubblico ufficio preposto del Comune di Arta Terme (UD) su istanza dello scrivente; allegato al presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale dello stesso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolire e trasformare la *** DATO , rilasciata il 10/05/1971 con il n. 22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 mapp. 185 sub. 1)

*** DATO **N. 47/1971** e successive varianti, per lavori di ampliamento *** DATO OSCURATO rilasciata il 11/10/1971 con il n. 47/1971 di protocollo, agibilità del 28/12/1973.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

Concessione edilizia **N. 45/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione albergo, rilasciata il 05/02/1978 con il n. 4123 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 31**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione immobile, rilasciata il 04/04/1990, agibilità del 11/06/1990.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

Autorizzazione edilizia **N. 42/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione piattaforma per il soggiorno estivo e organizzazione parcheggio, presentata il 27/03/1995, rilasciata il 30/03/1995.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1).

Pratica da concludere.

Autorizzazione edilizia **N. 96/31** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di ascensore esterno e realizzazione rampa per disabili, presentata il 29/03/1996, rilasciata il 14/08/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1).

Pratica da concludere.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea G2.3 (alberghi esistenti). Il titolo è riferito solamente al tutti i beni in esecuzione (fg. 29 mapp. 185 sub. 1)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO: diversa distribuzione interna, ampliamento seminterrato e apertura foro porta su muratura esterna con conseguente creazione di nuovo locale, non rappresentata la finestra adiacente centale termica ala ovest, non rappresentati n.3 servizi igienici. PIANO TERRA: diversa distribuzione interna, realizzazione ufficio all'interno della sala da pranzo dell'ala ovest. PIANO PRIMO: le ultime due camera in fondo al corridoio dell'ala est

non sono state realizzate con 2 camere da 2 letti con bagno privato in camera, ma sono state realizzate 3 camere singole con un bagno in comune, la finestra della camera doppia posta verso il retro dell'immobile non è stata realizzata sulla facciata ad est ma sulla facciata a nord (la situazione rilevata è come quella rappresentata per il terzo piano. I terrazzi coperti dell'ala ovest sono indicati con "soggiorno" ma sono terrazzi coperti a servizio delle camere, aperti sui 3 lati. PIANO SECONDO: le ultime due camera in fondo al corridoio dell'ala est non sono state realizzate con 2 camere da 2 letti con bagno privato in camera, ma sono state realizzate 3 camere singole con un bagno in comune, la finestra della camera doppia posta verso il retro dell'immobile non è stata realizzata sulla facciata ad est ma sulla facciata a nord (la situazione rilevata è come quella rappresentata per il terzo piano. PIANO TERZO: non indicati velux in copertura NB: la rampa esterna di accesso per le persone disabili, l'ascensore e la pavimentazione rialzata esterna adibita a patio sono state realizzate sulla corte comune al sub. 3 senza autorizzazioni da parte dell'altra proprietà o presentazione di eventuale frazionamento della corte con relativa compravendita La pratica di ampliamento del locale cantina non è dotata di agibilità e non risulta conclusa. L'autorizzazione n. 22, pratica n. 42/95 per la costruzione della piattaforma esterna e l'autorizzazione per l'installazione di ascensore esterno e rampa per disabili risultano ancora non concluse. Si specifica che nella pratica dell'ascensore il progetto era composto da n. 4 tavole, ma che la prima tavola non è presente in archivio. Nel rilievo delle stanze e numero di posti letto non vi è coerenza tra quanto progettato, autorizzato in comune e quanto rilevato. Ai fini delle perizia si è stabilito di utilizzare il numero di posti letto autorizzato con licenza di esercizio di albergo n. 20 prto. 7040/94 - 8840 dd. 01/12/1994

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria e chiusura delle pratiche esistenti aperte. Richiesta di agibilità.

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

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 mapp. 185 sub. 1)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO: diversa distribuzione interna, ampliamento seminterrato e apertura foro porta su muratura esterna con conseguente creazione di nuovo locale, non rappresentato vano ascensore e relativo vano tecnico, apertura due fori porta su muratura perimetrale, non rappresentata finestra adiacente centale termica ala ovest, non rappresentati n.3 servizi igienici, non rappresentato foro di collegamento fra i due corpi. PIANO TERRA: diversa distribuzione interna, realizzazione ufficio all'interno della sala da pranzo dell'ala ovest, indicata altezza di piano diversa da quella autorizzata e rilevata (indicati 3,00 m a fronte dei 3,20 m autorizzati e rilevati) PIANO PRIMO: indicato terrazzo nella stanza 106 non realizzato con relativa modifica del foro da portafinestra a finestra. I terrazzi coperti dell'ala ovest sono indicati con "soggiorno" ma sono terrazzi coperti a servizio delle camere, aperti sui 3 lati. PIANO TERZO: non indicati velux in copertura PER TUTTI I PIANI: non sono state aggiornate le planimetria a seguito dell'installazione dell'ascensore esterno su tutti i piani, con conseguente rimozione di una camera con relativo bagno e realizzazione di apertura di collegamento nel corridoio fra i due corpi di fabbrica NB: la rampa esterna di accesso per le persone disabili, l'ascensore e la pavimentazione rialzata esterna adibita a patio sono state realizzate sulla corte comune al sub. 3 È necessario anche procedere con la correzione in mappa del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica di accatastamento terreni e fabbricati

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si specifica che l'intestatario indicato nella visura catastale non è corretto ed aggiornato con l'attuale proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura per allineamento intestazione

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

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile non dotato di CPI. È necessario predisporre progetto con tutti gli adeguamenti alla normativa vigente per ottenimento CPI. Ad oggi i precedenti progetti presentati e CPI provvisori rilasciati non sono validi. Si allega comunicazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Udine d.d. 15/05/2012.

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

Questa situazione è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione (fg. 29 Mapp. 185 sub. 1)

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti due depositi GPL interrati ad oggi inutilizzati che devono essere inertizzati da specifica ditta anche ai fini dell'ottenimento del CPI.

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

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta non collegato all'impianto di teleriscaldamento, pertanto si ritiene privo d'impianto. È necessario procedere al nuovo contratto e collegamento dello stesso oltre alle verifiche per la messa in funzione.

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

BENI IN ARTA TERME VIA G. CARDUCCI 54, FRAZIONE AVOSACCO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a ARTA TERME via G. Carducci 54, frazione Avosacco, della superficie commerciale di **2.859,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato sito in comune di Arta Terme nella frazione di Avosacco in via G. Carducci n. 54, in posizione limitrofa al centro abitato.

L'edificio è libero su tutti e quattro i lati, disposto su quattro piani fuori terra e uno seminterrato, si evidenzia però che la tettoia esterna posta sul retro dell'immobile è realizzata in aderenza all'immobile posto sul mappale n. 463, si evidenzia che l'unità immobiliare sub. 1 del mapp. 463 accede mediante a una porta alla tettoia istituendo una servitù di fatto. Il piano terra/rialzato è destinato alla zona bar e ristorante, i piani superiori ad uso albergo e i piano seminterrato ad uso cantina/deposito per l'attività di ristorazione e albergo.

L'epoca di costruzione dell'albergo è remota, durante gli anni '70 *** DATO OSCURATO *** è stata ampliata nel corpo di fabbrica che ad oggi è rivolto nella parte più interna della corte. Successivamente all'evento sismico del 1976 la proprietà ha ristrutturato la parte di edificio prospiciente la strada. Durante gli anni 90 invece è stata sistemata l'area esterna all'ingresso, creando

un patio scoperto e installando un ascensore a servizio di tutti i piani, rendendo quindi accessibile l'albergo anche a persone con disabilità.

Le murature non sono isolate, i solai d'interpiano e di copertura sono in latero-cemento. Il manto di copertura è realizzato in tegole.

L'immobile è dotato di 2 cisterne per il gasolio, ad oggi in disuso e da inertizzare. Fino a quando l'attività è stata in funzione l'immobile era dotato di collegamento al teleriscaldamento della comunità montana (con PEC dd.13/06/2025, la società *** DATO OSCURATO *** comunicava che gli scambiatori di calore e le componenti meglio identificate nelle foto allegate alla comunicazione sono di proprietà *** DATO OSCURATO *** e che sono date in concessione, inoltre per necessità interne verranno rimosse 2 centraline, 2 scaricatori e le valvole con attuatore). Al momento della rimozione delle componenti citate l'immobile non sarà più dotato d'impianto, pertanto qualora il futuro acquirente volesse riattivare il servizio di teleriscaldamento dovrà provvedervi in autonomia. Si specifica che vi sono due centrali termiche ambe due dotate di bollitori per l'accumulo di acqua calda sanitaria a servizio delle camere. Le camere sono dotate di termosifoni a parete per il riscaldamento. L'immobile non è dotato di impianto fotovoltaico né di impianto solare termico. L'impianto di climatizzazione non è presente.

L'albergo, sub. 1, usufruisce tramite il BCNC sub.3 dell'area esterna in parte adibita a parcheggio e in parte recintata e lasciata a verde. Si specifica che tutta l'area esterna è in comune con il sub. 4 (di altra proprietà e non oggetto di esecuzione) e anche a tutti i subalterni della particella n. 463, allo stesso modo il sub. 2 della particella 463 è comune a tutti i subalterni della particella 185.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.043,77 Euro, indirizzo catastale: via G. Carducci n. 54, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario fg. 29 mapp. 315, 175, 178, 463, 462, 281, 282, 283, 284 fg. 30 mapp. 780, 5, 4, 3, 2, 1, strada

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , i parcheggi sono sufficienti.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NB: le camere indicate nella descrizione corripsondono a quanto rilevato e non autorizzato.

PIANO SEMINTERRATO: è interamente destinato a servizio dell'attività, si trovano diverse cantine utilizzate come depositi per materiali ad uso dell'albergo, alcuni locali sono destinati a lavanderia e stireria. Sono presenti anche n. 3 servizi igienici, due nell'ala ovest e uno nell'ala est. L'accesso al piano è possibile sia dalle scale interne all'immobile, sia dalla corte comune mediante rampa carrabile esterna. Sempre dall'esterno si può accedere alle due centrali termiche, poste agli rispettivamente agli estremi opposti delle due ale dell'immobile.

PIANO TERRA/RIALZATO: è destinato a pubblico esercizio per l'attività di bar e ristorazione, dispone di 2 sale dal pranzo rispettivamente di circa 200,00 mq e 180,00 mq, una sala bar di circa 80,00 mq, cucina di circa 50,00 mq e l'ingresso con i servizi igienici (doppi, divisi fra uomini e donne, completi di antibagno separato e disimpegno generale, in aggiunta ripostiglio a servizio dei bar e sala da pranzo. Uscendo dalla cucina, sul retro dell'immobile è presente una tettoia esterna. Il pavimento dell'ingresso e del locale bar è realizzato con piastrelle in ceramica effetto marmo, si presume siano state posate a seguito dei lavori di installazione dell'ascensore esterno che hanno comportato alcune modifiche nei locali. Le sale da pranzo, i servizi igienici e la cucina invece sono dotati di piastrelle in ceramica dell'epoca di costruzione. Altezza netta interna del piano è pari a 3,20 m. I serramenti esterni sono in alluminio senza oscuramento, le porte interne sono in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, eccezion fatta per il soffitto dell'ingresso che è stato realizzato con controsoffitto. Doppio vano scala

per accesso ai piani superiori, rampe in cls rivestite in marmo.

PIANO PRIMO: è destinato a 18 camere da letto, di cui 14 doppie con bagno privato, una singola con bagno privato e tre singole con bagno in comune, due ripostigli uno per ala destinati a contenere materiale per le camere. Entrambi i corridoi sono caratterizzati dal pavimento rivestito in piastrelle e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Le finiture delle camere invece sono diversificate fra le due ale dell'albergo, quelle situate nell'ala ovest (verso la via Carducci), sono dotate di pavimento in moquette, mentre le altre sono dotate di pavimento in legno tipo prefinito, i bagni di tutte le camere sono rivestiti con piastrelle di ceramica sia a pavimento che a parete (ad altezza variabile) la restante parte come per i soffitti e per le camere sono intonacati al civile e tinteggiati. Bagni completi con sanitari in ceramica e piatto doccia. Quattro camere sono dotate di grande terrazzo coperto, mentre altre cinque camere sono dotate di piccolo terrazzino scoperto. Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione. I serramenti esterni sono in alluminio con tapparelle manuali, i serramenti interni sono in legno. La porta della camera si apre con chiave non elettronica. Tutte le camere sono dotate di presa per televisore e telefono fisso. Sono presenti termosifoni a parete per il riscaldamento sia nella camera che nel bagno.

PIANO SECONDO: è destinato a 18 camere da letto, di cui 14 doppie con bagno privato, una singola con bagno privato e tre singole con bagno in comune, due ripostigli uno per ala destinati a contenere materiale per le camere (materassi, cuscini, lenzuola, ecc..). Entrambi i corridoi sono caratterizzati dal pavimento rivestito in piastrelle e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Le finiture delle camere invece sono diversificate fra le due ale dell'albergo, quelle situate nell'ala ovest (verso la via Carducci), sono dotate di pavimento in moquette, mentre le altre sono dotate di pavimento in legno tipo prefinito, i bagni di tutte le camere sono rivestiti con piastrelle di ceramica sia a pavimento che a parete (ad altezza variabile) la restante parte come per i soffitti e per le camere sono intonacati al civile e tinteggiati. Bagni completi con sanitari in ceramica e piatto doccia. Nove camere sono dotate di piccolo terrazzino scoperto. Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione. I serramenti esterni sono in alluminio con tapparelle manuali, i serramenti interni sono in legno. La porta della camera si apre con chiave non elettronica. Tutte le camere sono dotate di presa per televisore e telefono fisso. Sono presenti termosifoni a parete per il riscaldamento sia nella camera che nel bagno.

PIANO TERZO: è destinato a 18 camere da letto, di cui 14 doppie con bagno privato, una singola con bagno privato e tre singole con bagno in comune, due ripostigli uno per ala destinati a contenere materiale per le camere (materassi, cuscini, lenzuola, ecc..). Entrambi i corridoi sono caratterizzati dal pavimento rivestito in piastrelle e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Le finiture delle camere invece sono diversificate fra le due ale dell'albergo, quelle situate nell'ala ovest (verso la via Carducci), sono dotate di pavimento in moquette, mentre le altre sono dotate di pavimento in legno tipo prefinito, i bagni di tutte le camere sono rivestiti con piastrelle di ceramica sia a pavimento che a parete (ad altezza variabile) la restante parte come per i soffitti e per le camere sono intonacati al civile e tinteggiati. Bagni completi con sanitari in ceramica e piatto doccia. Tutte le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione. I serramenti esterni sono in alluminio con alcuni con tapparelle manuali e altri con tenda oscurante interna, i serramenti interni sono in legno. La porta della camera si apre con chiave non elettronica. Tutte le camere sono dotate di presa per televisore e telefono fisso. Sono presenti termosifoni a parete per il riscaldamento sia nella camera che nel bagno. L'altezza utile interna del piano è inclinata nella parte perimetrale

dell'edificio, nella parte centrale è pari a 2,72, m, in corrispondenza del corridoio e di parte della camera. È presente un sottotetto accessibile da una botola posta nel corridoio dell'ala est, si specifica che non è stato possibile visionare il sottotetto. All'interno di una camera posta nell'ala est con affaccio sul retro si evidenzia probabile perdita di un camino in copertura che ha creato delle infiltrazioni di acqua.



Coveo S.r.l.

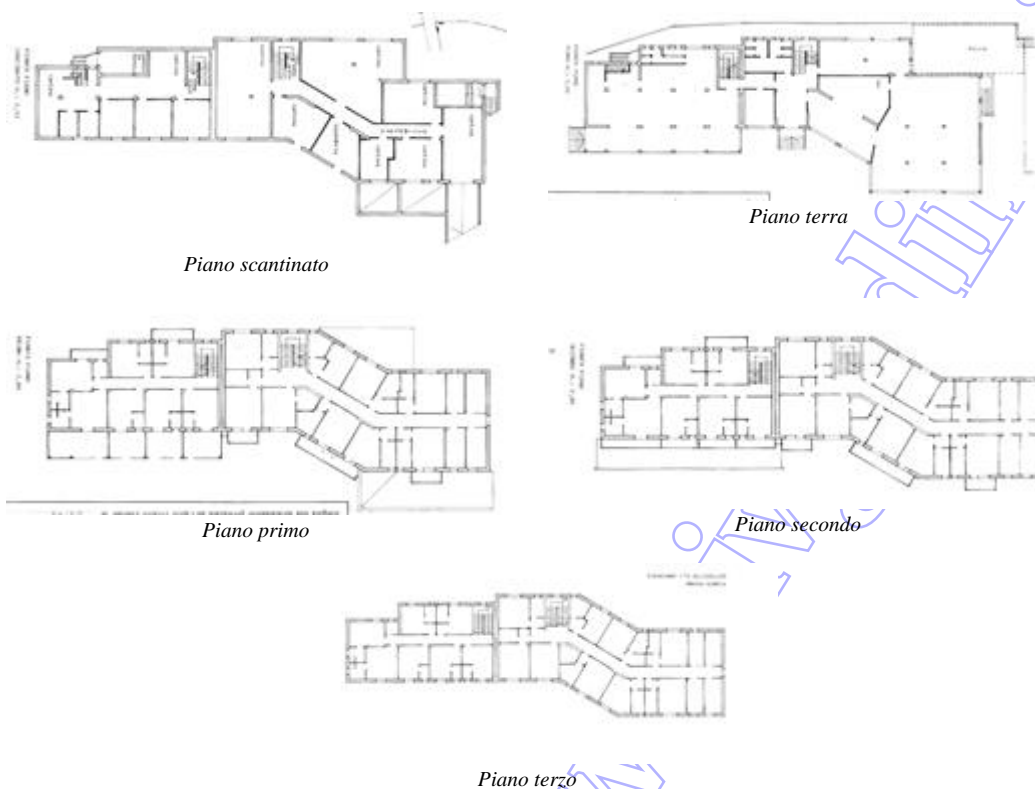


CONSISTENZA:

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
Area esterna	4.026,73	x	10 %	=	402,67
Piano seminterrato	475,80	x	50 %	=	237,90
Centrale termica	30,96	x	50 %	=	15,48
Albergo (piano terra)	629,88	x	100 %	=	629,88
Scale esterne	25,61	x	25 %	=	6,40
Tettoia	79,31	x	30 %	=	23,79
Albergo (piano primo)	502,53	x	100 %	=	502,53
Balconi	28,10	x	25 %	=	7,03
Terrazze coperte	55,74	x	35 %	=	19,51
Albergo (piano secondo)	501,07	x	100 %	=	501,07
Balconi	28,77	x	25 %	=	7,19
Terrazze scoperte	20,40	x	25 %	=	5,10
Albergo (piano terzo)	500,70	x	100 %	=	500,70
Totale:	6.905,60				2.859,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1. Sintesi del Valore:

- "In base alle analisi effettuate, secondo la metodologia di stima reddituale, il valore del complesso alberghiero oggetto della presente perizia viene stimato come da allegato calcolo al netto di ogni imposta e diritto.

2. Motivazione del Valore e Metodologia:

- "Tale valore è stato determinato considerando i flussi di reddito annuali attesi, le capacità ricettive, i tassi di occupazione medi storici e le previsioni di mercato, applicando il saggio di capitalizzazione del 9,14%." Si è ricercato sul mercato redditi comparabili, occupazione medie stagionali confrontandosi con professionisti del settore ed analizzando i dati reperiti. La struttura oggetto di perizia risulta chiusa dal 2019 ma gli ultimi anni in particolare opera maggiormente con il settore bar / ristorante.
- In alternativa, se si usa un metodo comparativo: "Tale valore è stato determinato comparando le caratteristiche dell'immobile con quelle di altri alberghi simili nella zona, acquisite da precedenti stime e vendite di immobili simili, considerando anche le dotazioni e la qualità dei servizi offerti."

L'estimatore ha fatto delle valutazioni se utilizzare o meno il metodo comparativo ma i dati reperiti non era utili al fine di utilizzare il metodo MCA.

3. Criticità e Punti di Forza:

- **Criticità:**

"Dall'esame è emerse diverse difformità urbanistiche come ampiamente illustrato nei capitoli dedicati che ha influito sulla valutazione finale riducendola dell'importo segnalato, inoltre la struttura non è dotata di impianto antincendio e quindi per poter mettere in funzione la struttura come albergo bisogna incaricare un team di professionisti e delle ditte specializzate che eseguano tutti gli interventi di adeguamenti. La stima indicativa e non frutto di un progetto e computo metrico.

- **Punti di Forza:**

"La struttura presenta una buona posizione posizione.

4. Condizioni del Mercato:

- "La valutazione tiene conto del particolare momento di mercato, caratterizzato da una forte evoluzione del turismo in Friuli Venezia Giulia, nel comune di Arta Terme e nelle montagne friulane.

5. Chiusura Formale:

- "La presente perizia è rilasciata nella sua integralità, con la certezza di aver operato con la massima diligenza professionale, oggettività e trasparenza."

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.171.568,88
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.171.568,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.171.568,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro

pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra descritta specificata e disaminata, è significativamente analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe

essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, lo scrivente ha adottato il metodo del confronto di mercato integrato al criterio sistema di stima, che verrà descritto in seguito.

Basi diverse dal valore di mercato

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono espone in IVS 1). Le altre basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato; per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo; il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; il prezzo che il venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base

considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudentiali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

Procedimento di stima fruito per la valutazione dell'immobile ad uso residenziale e sue superfetazioni esterne

Per la valutazione dei beni immobili di proprietà della parte esecutata, si è adottato il criterio MCA (Market Comparison Approach) integrato al criterio SdS (Sistema di Stima), in ottemperanza ai principi internazionali degli I.V.S. (International Valuation Standards), ripresi anche dagli European Valuation Standards (E.V.S.) e dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). In termini generali il Market Comparison Approach e il Sistema di Stima sono due procedimenti di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili che si espletano attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fondano i due procedimenti consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili. Un compratore, infatti, non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche economiche; il SdS è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto MCA e sistema di stima. Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile, perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il SdS. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il SdS si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato. Pertanto, nella valutazione a seguire, si tiene debitamente in considerazione d'ogni altro indice mercantile, intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione dei locali, dotazione e funzionalità degli impianti, tipologia delle finiture, ecc.) ed estrinseco (ubicazione territoriale, caratteristiche urbanistiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.), anche se non apparente, tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali, espresse dallo scrivente, per la corretta determinazione del valore di mercato ricercato. Il procedimento misto MCA e SdS si articola nelle fasi che seguono:

Rilevazione del segmento di mercato per l'individuazione dei comparabili: si svolge all'interno del segmento di mercato identificato per la ricerca d'immobili simili all'immobile da valutare, compravenduti di recente e di cui sia noto il prezzo.

Rilevazione dei dati immobiliari: all'interno del segmento e in relazione ai comparabili individuati, vengono rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima.

Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare: le caratteristiche immobiliari sono classificate in caratteristiche quantitative e qualitative. Le prime si misurano con la scala numerica cardinale, le seconde nelle altre scale, nominale e ordinale.

Compilazione della tabella dati: i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dati, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima). In essa sono riportate le caratteristiche del Subject e dei comparabili. La compilazione della tabella dati ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità degli immobili e costituire la base di calcolo per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari di comparazione.

Determinazione dei prezzi marginali: il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica. Il prezzo marginale nel MCA rappresenta quindi l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali. La determinazione degli aggiustamenti e del successivo prezzo corretto può riferirsi sia a caratteristiche con prezzo marginale noto in termini di costo e/o valore, sia a caratteristiche il cui prezzo marginale è ricavabile esclusivamente dalla variazione del prezzo totale. Il valutatore deve verificare se, ricorrendo anche la prima ipotesi, sia più opportuno procedere a un primo aggiustamento del prezzo totale in funzione delle variazioni di valore note e, solo successivamente raggiunto un maggior grado di similarità degli immobili, procedere alla determinazione dei prezzi marginali delle altre caratteristiche immobiliari di comparazione in funzione della variazione del prezzo totale così corretto e delle quantità delle caratteristiche considerate.

Redazione della tabella di valutazione: la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere il prezzo corretto. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto. I prezzi corretti della tabella di valutazione sono ricondotti a un unico valore, o a un intervallo di valori dell'immobile da stimare; nel caso della stima puntuale si sceglie un valore corrispondente alla media, alla moda o alla mediana dei prezzi corretti in base a considerazioni intorno al numero dei dati rilevati, alla variabilità delle caratteristiche immobiliari, alla veridicità dei dati, all'affidamento della fonte di informazione, alla verosimiglianza dei prezzi marginali stimati; altrimenti si indica un intervallo i cui estremi sono definiti dal minimo e dal massimo prezzo corretto.

Quindi, nella tabella di valutazione, allegata alla presente relazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima), si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

Costruzione del sistema di stima: I prezzi corretti della tabella di valutazione differiscono per effetto delle restanti caratteristiche qualitative (lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio e la classe energetica). Il SdS

separa i loro effetti calcolando i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

Sintesi valutativa e presentazione del risultato: I valori ottenuti mediante il procedimento misto MCA e SdS, metodo sopra descritto e specificato, sono riportati in una tabella riepilogativa, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione (Tabelle procedimento Market Comparison Approach e Sistema di Stima).

Riferimenti normativi per la misurazione delle superfici

"L'estimo costituisce la parte della scienza economica finalizzata alla misurazione standardizzata (e motivata) del valore degli immobili." (Giampiero Bambagioni "La qualità del processo e del servizio", QEI -Quaderni di Economia Immobiliare n. 6/2006).

Norma UNI 10750/2005 UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

I SIL Superficie Interna Lorda);

I SIN (Superficie Interna Netta);

I SEL (Superficie Esterna Lorda);

I SCV (Superficie Convenzionale Vendibile).

Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc.

SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:

la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni

e/o criteri di misura;

le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti,

soffitte-sottotetto, ecc.).

Calcolo della superficie convenzionale vendibile (SCV)

Ai fini della determinazione del “valore di mercato dell’immobile” è stata debitamente computata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*, o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto è la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) *integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale* (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportato in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione, con gli afferenti valori della SCV del *Subject* e dei comparabili ottenuti mediante il metodo sopra descritto e specificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Arta Terme

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	2.859,26	0,00	1.171.568,88	1.171.568,88
				1.171.568,88 €	1.171.568,88 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
deprezzamento forfettario del valore di mercato stimato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	-2%	-23.431,38

deprezzamento forfettario del valore di mercato stimato per prevenzione incendi	-25%	-292.892,22
deprezzamento forfettario del valore di mercato stimato per parti impiantistiche	-8%	-93.725,51
		410.049,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 761.519,77**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 190.379,94**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 139,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 571.000,00**

data 01/09/2025

il tecnico incaricato
Simone Feliciani