

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**


**COMUNE DI UDINE**

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI UDINE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DEL CENTRO  
CONVEGNI E DI UN UFFICIO SITUATI NEL PALAZZO DELLE  
PROFESSIONI – VIA CJAVECIS 3 – UDINE**

Pordenone, 3 novembre 2016

  
Umberto Natalucci  
n. 103 Sez. A  
Civile e ambientale  
Industriale  
Dell' Informazione  
ing. Umberto Natalucci

INDICE:

1. PREMESSA.....	5
2. IL PALAZZO DELLE PROFESSIONI .....	5
2.1 IL LOTTO DI TERRENO .....	5
2.2 IL FABBRICATO .....	9
2.2.1 ASPETTI ARCHITETTONICI .....	9
2.2.2 GLI IMPIANTI .....	11
2.2.2.1) Impianti elettrici.....	11
2.2.2.1.1) Impianti a correnti forti.....	12
2.2.2.1.2) Impianti a correnti deboli .....	12
2.2.2.2) Impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento .....	13
2.2.2.2.1) La centrale termica costituita da:.....	13
2.2.2.2.2) L'impianto di riscaldamento e raffrescamento delle unità immobiliari. ....	13
2.2.2.2.3) Impianto acqua calda sanitaria.....	13
2.2.2.2.4) Impianto acqua fredda potabile .....	13
2.2.2.2.5) Impianto di scarico dei reflui e delle acque meteoriche .....	14
2.2.2.2.6) Impianto idrico-antincendio .....	14
2.2.2.2.7) Area destinata al centro convegni.....	14
2.2.3. LE PARTI COMUNI .....	14
3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE UDINESE .....	20
3.1 ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	20
3.2 INDAGINI GENERALI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE .....	21
3.2.1 I VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RIFERITI AL 2° SEMESTRE 2015 (ultimo disponibile) .....	21
3.2.2 I VALORI DEL BORSINO IMMOBILIARE .....	22
4. IL CENTRO CONVEGNI.....	24
4.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	24
4.2 CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO.....	25
4.2.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	25

4.2.2 VALORI MILLESIMALI .....	26
4.2.3 L'UTILIZZO ATTUALE .....	26
4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	27
4.4 CONSISTENZA .....	30
4.4.1 I VANI .....	30
4.4.2 GLI IMPIANTI SPECIALI E LE ATTREZZATURE DEL CENTRO CONVEGNI .....	34
4.4.2.1 Sala convegni principale .....	34
4.4.2.2 Le due salette riunioni .....	38
4.5 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEI BENI .....	38
4.5.1 QUADRO NORMATIVA VIGENTE .....	38
4.5.2 DESCRIZIONE URBANISTICA .....	38
4.5.2.1 Generalità .....	38
4.5.2.2 Destinazione urbanistica .....	38
4.5.2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità .....	39
4.5.2.4 Le servitù e altri diritti reali .....	39
5. VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL CENTRO CONVEGNI .....	40
5.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE PER LA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO .....	40
5.2 SCOPO DELLA STIMA .....	41
5.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CENTRO CONVEGNI .....	41
5.4 MOBILI PRESENTI NEL CENTRO CONGRESSI .....	41
6. UFFICO POSTO AL PRIMO PIANO .....	45
6.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	45
6.2 CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO .....	46
6.2.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	46
6.2.2 VALORI MILLESIMALI .....	46
6.2.3 L'UTILIZZO ATTUALE .....	46
6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	46

6.4	CONSISTENZA .....	48
6.4.1	I VANI .....	48
6.5	DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEI BENI.....	48
6.5.1	QUADRO NORMATIVA VIGENTE .....	48
6.5.2	DESCRIZIONE URBANISTICA .....	48
6.5.2.1	Generalità .....	48
6.5.2.2	Destinazione urbanistica .....	48
6.5.2.3	Dati edilizi e certificazioni di conformità .....	50
6.5.2.4	Le servitù e altri diritti reali.....	51
8.	PROCESSO DI VALUTAZIONE DELL'UFFICIO DEL 1° PIANO.....	52
8.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE PER LA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	52
8.2	SCOPO DELLA STIMA.....	53
8.5	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UFFICIO DEL 1° PIANO .....	53
8.6	MOBILI PRESENTI NELL'UFFICIO AL PRIMO PIANO .....	53
9.	CONCLUSIONI.....	56

## **1. PREMESSA**

Lo scrivente ing. Umberto Natalucci è stato incaricato dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine, con delibera assunta il giorno 29/09/2016, della determinazione del valore di mercato di due unità immobiliari, distinte, che si collocano nel Palazzo delle Professioni situato a Udine in via Cjavecis 3:

1.1 il Centro Convegni costituito da uffici e sale riunioni;

1.2 un ufficio disposto al primo piano lato est.

La data di riferimento della presente stima è l'attualità.

La presente relazione di stima è effettuata nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi, rispettino tutte le norme vigenti sia in materia urbanistica che ambientale; si evidenzia che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi il suddetto presupposto di stima salvo l'ipoteca sugli stessi conseguente al mutuo ipotecario acceso per il loro acquisto.

## **2. IL PALAZZO DELLE PROFESSIONI**

### **2.1 IL LOTTO DI TERRENO**

Il Palazzo delle Professioni è un edificio che si colloca su un lotto di terreno posto tra via Tavagnacco e il viale Tricesimo, in comune di Udine ed è servito dalla comunale, a fondo chiuso, via Cjavecis che si origina da via Tavagnacco.

Il lotto, della superficie di circa 5340 mq., confina:

- ad ovest con due lotti residenziali già edificati che lo separano da via Tavagnacco;
- a nord con un'area a destinazione commerciale già edificata;
- ad est con un lotto già edificato destinato prevalentemente a uffici e nel quale è presente un bar;
- a sud con via Cjavecis che lo collega a via Tavagnacco.

Le aree adiacenti sono caratterizzate da una edificazione a varie destinazioni e di varia tipologia: villette singole, condomini di altezza variabile tra i due ed i quattro piani, capannoni commerciali di altezza variabile.

Il Piano regolatore, all'epoca dell'edificazione, definiva l'area come zona omogenea H, aree destinate ad attrezzature commerciali distributive ed a funzioni con esse compatibili – sottozona H2 destinata ad attrezzature commerciali distributive di interesse comunale e/o comprensoriale. La destinazione attuale è immutata come risulta dall'allegato certificato destinazione urbanistica. La Variante 97 al PRG ammise l'insediabilità di attività di servizi o direzionali connesse con la



destinazione di zona o con questa compatibile.

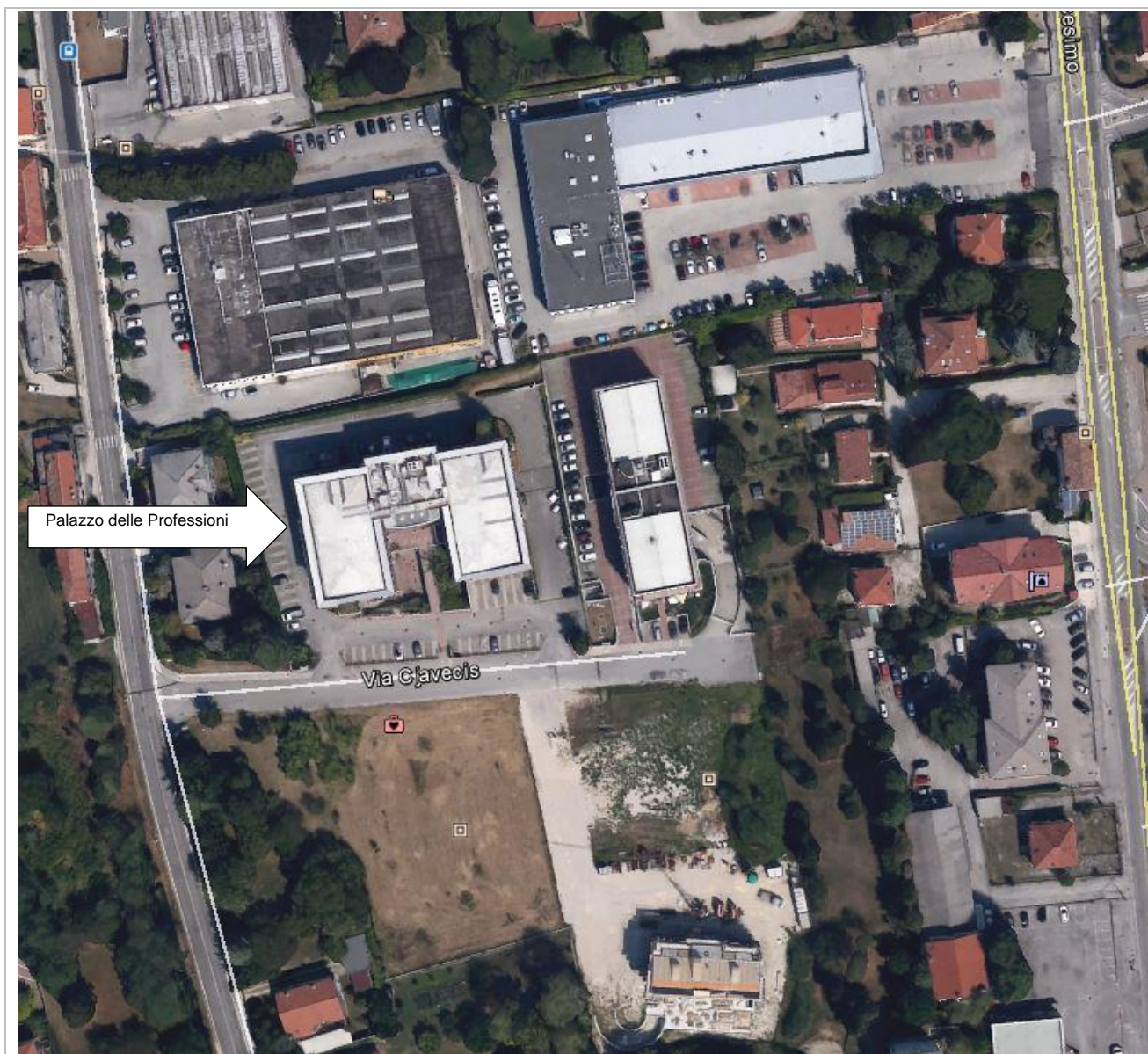


Fig. 01 – Il Palazzo delle Professioni ripreso da GOOGLE

Al lotto si accede dalla comunale via Cjavecis, che si diparte da via Tavagnacco, da due passi carrai e da uno pedonale dotati di cancelli metallici elettrici. Il lotto è recintato e dispone dei seguenti allacciamenti: acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica e telefono. L'area scoperta costituita da strade e parcheggi è pavimentata rispettivamente in conglomerato bituminoso e masselli di calcestruzzo grigliati o interi. I marciapiedi sono delimitati con cordone di pietra artificiale e pavimentati con masselli di calcestruzzo. Le restanti aree scoperte sono sistemate a verde.

Il lotto è censito al catasto fabbricati del comune di Udine al foglio 6 mapp. 1394.



Fig. 02 – estratto di mappa dell'area del Palazzo delle Professioni-foglio 6 mapp. n° 1394.





COMUNE DI UDINE  
Dipartimento Gestione del Territorio,  
delle Infrastrutture e dell'Ambiente  
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

COMUNE DI UDINE



PI/A 0008471

del 29/09/2016



N. CDU/285/2016

Udine, li 27/09/2016

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

### IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

come da richiesta della IN.AR.CO srl presentata in data 23/09/2016, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

### CERTIFICA

che l'immobile sito nel Comune di Udine per il quale è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
6 1394	ZONA COMMERCIALE "H" - Sottozona H3 - attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale - completamento.	Artt. 46, 49 delle Nda del PRGC

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.gov.it>.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati, sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato al precedente capoverso.

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità del bene immobile oggetto della certificazione essendo possibile che lo stesso, ancorché dichiarato edificabile, costituisca pertinenza di edifici esistenti o che su di esso siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.



IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.  
GESTIONE URBANISTICA  
(arch. Raffaele SHAUBLI)

Spianza m.d.a. Luciano

U.O. Gestione Piani  
Attuativi

33100 Udine  
Via Lionello, 1  
tel. 0432.1272459  
fax 0432. 1270348

[www.comune.udine.gov.it](http://www.comune.udine.gov.it)  
C.F. e P. IVA 00168650307  
[protocollo@pec.comune.udine.it](mailto:protocollo@pec.comune.udine.it)

Certificato di destinazione urbanistica



## 2.2 IL FABBRICATO

### 2.2.1 ASPETTI ARCHITETTONICI

Gli elementi architettonici che contraddistinguono il fabbricato sono la linearità, l'assialità e la simmetria. L'edificio, denominato Palazzo delle professioni, è situato in via Cjavecis 3. Esso ha la pianta a C ed è costituito da quattro livelli fuori terra e da uno interrato. I tre corpi che vanno a formare la C sono strutturalmente indipendenti e quelli laterali hanno una superficie equivalente.

Il corpo centrale, di dimensioni inferiori agli altri, comprende il corpo scale e due ascensori (uno per 12 persone e uno per 16 che permette anche il trasporto di mobili), oltre ad alcuni uffici. I due corpi laterali sono ripartiti internamente in funzione della dimensione dell'attività che si è insediata.



Fig. 03 – Il Palazzo delle Professioni – vista d'insieme

Nell'interrato del corpo disposto ad ovest è ricavato un centro convegni che si sviluppa su due piani: terra ed interrato.

Nell'interrato del corpo disposto ad est sono ricavati un'autorimessa ed alcune cantine a servizio delle attività insediate.

Nell'interrato del corpo centrale, oltre al vano scala ed agli ascensori, sono state ricavate delle cantine ed i corridoi di collegamento con i corpi laterali.

L'edificio, costruito in calcestruzzo armato, è rivestito esternamente con mattoni a copertura dell'isolamento. I serramenti esterni sono di alluminio a taglio termico. Il vano scale è tamponato con una vetrata continua e la scala interna è realizzata in acciaio verniciato. Le pedate sono di marmo anticato. Le pareti interne delle parti comuni sono di laterizio o calcestruzzo e la faccia vista è intonacata. I serramenti d'ingresso dei vari uffici sono blindati. Sui corridoi che collegano il vano

scale agli uffici sono installate delle porte tagliafuoco per rendere la scala protetta. I filtri a prova di fumo sono areati con canne di ventilazione tipo shunt. Tutte le pareti sono tinteggiate.



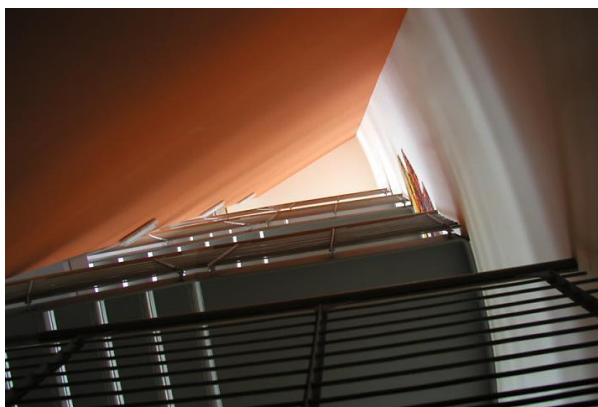


Fig. 04 – L'ingresso e il vano scale del Palazzo delle Professioni

I pavimenti delle parti comuni sono piastrellati, salvo quello dell'ingresso che è pavimentato con lastre di marmo anticato, come le scale. L'ingresso al vano scale avviene da una bussola costruita in mattoni faccia vista e dotata di due porte di alluminio: una scorrevole, con ante apribili ad anta in caso d'incendio, ed una ad anta. Tra le due è installato il videocitofono ed il sistema elettronico di apertura della porta di accesso al vano scale, nonché le cassette della posta.

## **2.2.2 GLI IMPIANTI**

### **2.2.2.1) Impianti elettrici**

L'impianto elettrico del complesso alimenta principalmente utenze luce e prese di F.M., oltre a tutte le apparecchiature appartenenti agli impianti meccanici e speciali. La fornitura avviene in bassa tensione a 380/220V dall'Ente distributore (ENEL) al quale è connessa la cabina elettrica costruita all'esterno dell'immobile in corrispondenza della facciata Sud, disposta ad una quota superiore a quella del piano interrato. Nel piano interrato, entro apposito vano tecnico, sono installate le apparecchiature di misura dell'ENEL.

Nello stesso locale è installato il quadro elettrico generale contenente le apparecchiature di protezione e comando di tutte le utenze: comuni e private.

In derivazione da questo sono installati dei centralini per ogni singola "unità ufficio" per il sezionamento e la protezione dei circuiti interni alla stessa, che alimentano i quadri di zona installati all'interno delle singole unità immobiliari.

Gli impianti realizzati, si dividono, principalmente, in due categorie, suddivise in base alla tensione di alimentazione: impianti a correnti forti (funzionanti a tensione 380/220V) ed impianti a correnti deboli (funzionante a tensione 24/12V).



### **2.2.2.1.1) Impianti a correnti forti**

Questo tipo comprende i seguenti impianti:

Impianti Luce normale interna ed esterna;

Impianti Luce di Emergenza;

Impianti Prese di F.M.;

Impianti F.M. stabilizzata (centralizzata o localizzata);

Impianti Ventilazione;

Impianti Termici;

Impianti Ascensori ;

Essi sono realizzati con distribuzione derivata dal campo contatore e da quadri di distribuzione per ogni unità immobiliare e per ogni centrale. Ciascun quadro elettrico è provvisto di tutte le apparecchiature di protezione da sovraccariche e cortocircuiti, ed è suddiviso su più utenze al fine di garantire una adeguata selettività in caso di guasto.

Gli impianti luce e prese di uso comune sono suddivisi su circuiti contenuti in tubazioni o canali passanti entro cavedi ed ai piani entro tubazioni o canaline di PVC autoestinguenti posate sotto traccia.

L'illuminazione delle aree comuni è comandata da sensori di presenza temporizzati.

L'illuminazione di emergenza è realizzata con lampade di tipo autonomo e autoalimentate.

L'illuminazione delle aree esterne è realizzata con punti luce di adeguata potenza.

La distribuzione delle prese negli uffici è realizzata per mezzo di cavidotti disposti all'interno delle contropareti.

Gli impianti meccanici e gli ascensori sono dotati di apparecchiature di protezione e comando separate da quelle degli impianti sopra descritti e sono alimentati con linee proprie indipendenti.

### **2.2.2.1.2) Impianti a correnti deboli**

Questo tipo di impianti comprende:

l'impianto Telefonico;

l'impianto Rilevazione incendio;

l'impianto Antintrusione;

la Rete Dati;

l'impianto di Supervisione.

L'impianto telefonico è costituito da una centrale telefonica installata in apposito vano al piano interrato che collega tutti gli utenti del Palazzo. La rete di distribuzione è realizzata entro canali o tubazioni separate dalle altre utenze funzionanti a tensione diversa.

Gli impianti di rilevazione incendio ed antintrusione sono ad uso comune e fanno capo a centrali a



microprocessori installate in locale presidiato. Questi impianti sono costituiti da rilevatori installati in posizione idonea alla funzione che dovranno svolgere e sono collegati ad allarmi ottico acustici.

Una rete dati è comune a tutto il Palazzo le cui apparecchiature sono installate nel locale del centralino telefonico disposto al piano interrato. In ogni unità immobiliare sono installate le connessioni nel numero richiesto da ogni singolo utente.

L'impianto di supervisione e controllo in tempo reale degli impianti tecnologici è realizzato per rilevare e dare segnalazione di mal funzionamento o di avaria dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento, ricambio d'aria ed aspirazione.

#### **2.2.2.2) *Impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento***

Gli impianti di riscaldamento-ventilazione-condizionamento, le cui macchine sono posizionate sulla copertura della parte centrale, comprendono:

##### **2.2.2.2.1) *La centrale termica costituita da:***

- generatori di calore alimentati a gas metano;
- gruppo frigorifero alimentato ad energia elettrica;
- accessori di controllo, misura, sicurezza, apparecchiature di regolazione, elettropompe, valvolame, tubazioni ecc.

##### **2.2.2.2.2) *L'impianto di riscaldamento e raffrescamento delle unità immobiliari.***

Esso è costituito da pannelli radianti disposti a parete e a soffitto realizzati con tubazioni in polietilene installati all'interno dei pannelli di cartongesso e isolati sulla faccia esterna con un pannello di polistirolo espanso. Le tubazioni di alimentazione dei pannelli si dipartono da collettori disposti sulle pareti esterne che vengono alimentati dal collettore principale. L'impianto è dotato di regolazione automatica e misuratore di energia termica per ogni utenza.

I vani abitati sono dotati anche di un impianto di aria primaria e deumidificazione di tipo centralizzato con unità di trattamento aria completo di accessori e regolazioni automatiche. La distribuzione dell'aria trattata avviene mediante condotte rettangolari racchiuse in cavedi e dotate di diffusori che sono disposti nelle varie unità immobiliari. L'estrazione dell'aria avviene da una canalizzazione disposta a cassonetto in corrispondenza delle finestre. Questa si raccorda con i collettori principali verticali che sono racchiusi in cavedi isolati. Gli estrattori d'aria centralizzati sono distinti per aspirazione servizi igienici e aspirazione generale uffici.

##### **2.2.2.2.3) *Impianto acqua calda sanitaria***

L'acqua sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrici di tipo rapido da lt.10 o 15 lt. installati nei servizi igienici delle singole unità immobiliari.

##### **2.2.2.2.4) *Impianto acqua fredda potabile***

L'impianto è alimentato direttamente dall'allacciamento all'acquedotto comunale poiché la pressione della rete AMGA è sufficiente. La rete di distribuzione è realizzata con tubazioni in

polietilene reticolato.

#### **2.2.2.2.5) Impianto di scarico dei reflui e delle acque meteoriche**

Le colonne montanti e la rete interna è di polietilene ad alta densità tipo Geberit. Gli apparecchi sanitari sono del tipo sospeso in ceramica della Dolomite. Gli scarichi delle acque reflue vengono convogliati in fosse Imhoff e poi dispersi nel terreno su autorizzazione dell'AMGA.

I pluviali sono in acciaio inox e convogliano le loro acque direttamente nei pozzi perdenti il cui scarico è stato autorizzato dall'AMGA.

L'autorizzazione allo scarico è stata rilasciata dal Comune di Udine con atto 24/04/2001 prot. n° 100/01/AMGA ed è stata richiesta proroga da parte dell'Amministratore del Condominio in agosto 2011.

#### **2.2.2.2.6) Impianto idrico-antincendio**

La rete idrica antincendio è allacciata direttamente sulla derivazione dalla rete comunale. A valle dell'utenza è posto un disconnettore che non permette all'acqua presente nella rete interna di defluire in quella comunale. In corrispondenza dell'allacciamento è stata inserito l'attacco per i VV.F. ed installato un idrante UNI 70 soprassuolo. All'interno dell'immobile sono installati dei nspi con tubo della lunghezza di 30 m.

#### **2.2.2.2.7) Area destinata al centro convegni**

Detti locali sono serviti da un impianto di riscaldamento/condizionamento a tutta aria, tramite unità di trattamento aria a doppio ventilatore, completa di accessori e regolazioni automatiche e gruppo misura energia termica.

### **2.2.3. LE PARTI COMUNI**

L'area comune esterna al fabbricato, distinta in mappa al foglio 6, mapp. 1394, è contenuta in recinti disposti a confine. Il recinto sud si sviluppa parallelamente alla strada di accesso e consiste in un muretto di calcestruzzo di modeste dimensioni, con soprastante recinzione costruita in profili di acciaio zincato, interrotto in corrispondenza dei passi carrai e di quello pedonale. I passi carrai sono dotati di cancelli scorrevoli azionati elettricamente costruiti con elementi simili alla recinzione. Il cancelletto pedonale è pure in acciaio zincato.

L'area è sistemata secondo progetto ed è costituita dai parcheggi e dalle strade. I primi sono pavimentati con elementi di calcestruzzo grigliati e pieni, contenuti in cordone pure di calcestruzzo. Gli elementi grigliati sono inerbiti. I marciapiedi sono realizzati con elementi di calcestruzzo colorato anticati, contenuti in cordone pure di calcestruzzo. Le strade sono pavimentate in conglomerato bituminoso tipo binder.

L'area è servita da una rete di scarico delle acque meteoriche che è convogliata in pozzi perdenti per tramite di collettori che sono già predisposti per essere allacciati alla fognatura di via

Tavagnacco. Le aree verdi che si sono ricavate sull'area ed in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato sono sistemate, piantumate e dotate di impianto d'irrigazione. La passerella di accesso al fabbricato e l'area antistante all'ingresso principale sono pavimentate come i marciapiedi.

Le aree comuni interne, distinte in mappa con il foglio 6 mapp. 1394 sub 1-2-3, comprendono: quelle comuni a tutti i condomini e quelle comuni ai proprietari delle cantine e dei posti macchina coperti.

Le prime sono costituite dalla bussola d'ingresso, dal vano scale e dai corridoi di accesso alle varie unità immobiliari. Il vano scale è di tipo protetto in quanto è dotato di porte tagliafuoco che lo separano dai corridoi di accesso alle unità, comandate dai rivelatori di fumo che azionano gli elettromagneti che le mantengono normalmente aperte.

Data presentazione: 10/12/2001 - Data: 26/09/2016 - n. T9999 - Richiedente: Telematico

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

# ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 7 di 8

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del		
UDINE		6	1394			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scale	DESCRIZIONE
1394	1	Via Tavagnacco	51	Sl-1		b.n.c. comune a
				1-2-3		tutti i sub
"	2	"	"	Sl		b.n.c. comune ai
						sub 8-14-15-17-18-
						20-26-28-39-40-41
"	3	"	"	Sl		b.n.c. comune ai
						sub 32-33-34-35-36
						37-42-43
"	4	"	"	T	A	ufficio
"	5	"	"			SOPPRESSO
"	6	"	"	Sl-TA		ufficio
"	7	"	"	T	A	ufficio
"	8	"	"	Sl-TA		ufficio
"	9	"	"			SOPPRESSO
"	10	"	"	1	A	ufficio
"	11	"	"	1	A	ufficio
"	12	"	"	1	A	ufficio
"	13	"	"	1	A	ufficio
"	14	"	"	Sl-1A		ufficio
"	15	"	"	Sl-1A		ufficio
"	16	"	"			SOPPRESSO
"	17	"	"	Sl-2A		ufficio
"	18	"	"	Sl-2A		ufficio
"	19	"	"	2		ufficio
"	20	"	"	Sl-2A		ufficio
"	21	"	"	2	A	ufficio
"	22	"	"	Sl-2A		ufficio
"	23	"	"	2	A	ufficio
"	24	"	"	3	A	ufficio

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

1001/2001

06.12.2001

Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 10/12/2001 - Data: 26/09/2016 - n. T9999 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 8 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala nominale: 1:1000

Fig. 05 – Aree comuni interne del Palazzo delle Professioni-foglio 6 mapp. n° 1394-sub 1, 2 e 3.



L'atrio del piano terra è pavimentato in pietra levigata antica e serve le scale ed i due ascensori, nonché gli uffici disposti al piano terra ed il vano condominiale nel quale sono installati i quadri di comando dell'impianto di supervisione del riscaldamento e raffrescamento, nonché quello dell'impianto di sicurezza e antincendio. Le scale sono realizzate in struttura metallica, con le pedate rivestite in pietra levigata ed antica. Il parapetto è costruito pure in acciaio ed il corrimano superiore è di legno. Gli ascensori sono del tipo oleodinamico e le centraline di comando sono inserite in un vano tecnico disposto nell'interrato, adiacente ai vani di corsa. I disimpegni dei vari piani sono stati pavimentati con piastrelle di gres ceramico e collegano il vano scale agli ingressi delle varie unità immobiliari. Alle due estremità del vano scala sono ricavati due cavedi ispezionabili con accesso diretto da tutti pianerottoli. Dal cavedio disposto a ponente si accede alla copertura con una scala metallica di ridotte dimensioni.

Dal vano scale si accede anche alle aree comuni che disimpegnano, nell'interrato, le cantine, le autorimesse, l'accesso diretto alla rampa esterna disposta a levante ed il centro congressi.

Le aree comuni delle cantine sono costituite da un corridoio di accesso tinteggiato, pavimentato con piastrelle di gres.

Le aree comuni delle autorimesse riguardano solo lo spazio di manovra a servizio degli stalli.

Dal vano scale è possibile uscire all'esterno, in corrispondenza all'accesso dell'autorimessa, percorrendo un corridoio separato dall'autorimessa e dalle cantine. Esso è stato pavimentato in piastrelle di gres ceramico e controsoffittato con quadrotte di alluminio microforati.

Lungo il corridoio che, nell'interrato, collega il vano scale con il centro congressi sono disposti i vani tecnici condominiali che ospitano le apparecchiature della rete cablata, il quadro elettrico generale ed i contatori, nonché il locale che ospita la centralina dell'elevatore a servizio della sala convegni e il gruppo di continuità.

I vani comuni realizzati nell'immobile sono i seguenti:

- la cabina elettrica, distinta in mappa con il foglio 6 mapp. 1394, sub 29, costruita in aderenza della parete sud del fabbricato principale alla quale si accede direttamente dall'esterno, percorrendo le scale che si dipartono dalla strada interna;
- il vano tecnico che contiene contatori ed il quadro elettrico generale ubicato al piano interrato ed al quale si accede dal corridoio che collega il vano scale al centro congressi;
- il vano tecnico che contiene le apparecchiature della rete dati, adiacente a quello contatori, al quale si accede dal corridoio che collega il vano scale al centro congressi;
- il vano tecnico che contiene i gruppi di continuità e l'apparecchiatura che aziona la piattaforma elevatrice della sala convegni, al quale si accede dal corridoio che collega il vano scale al centro congressi;
- il ripostiglio ricavato al piano interrato ed al quale si accede direttamente dal vano scale destinato a ricoverare il materiale necessario alla pulizia delle parti condominiali;

- i vani tecnici disposti alle estremità del vano scale ai quali si accede direttamente dal vano scale stesso;

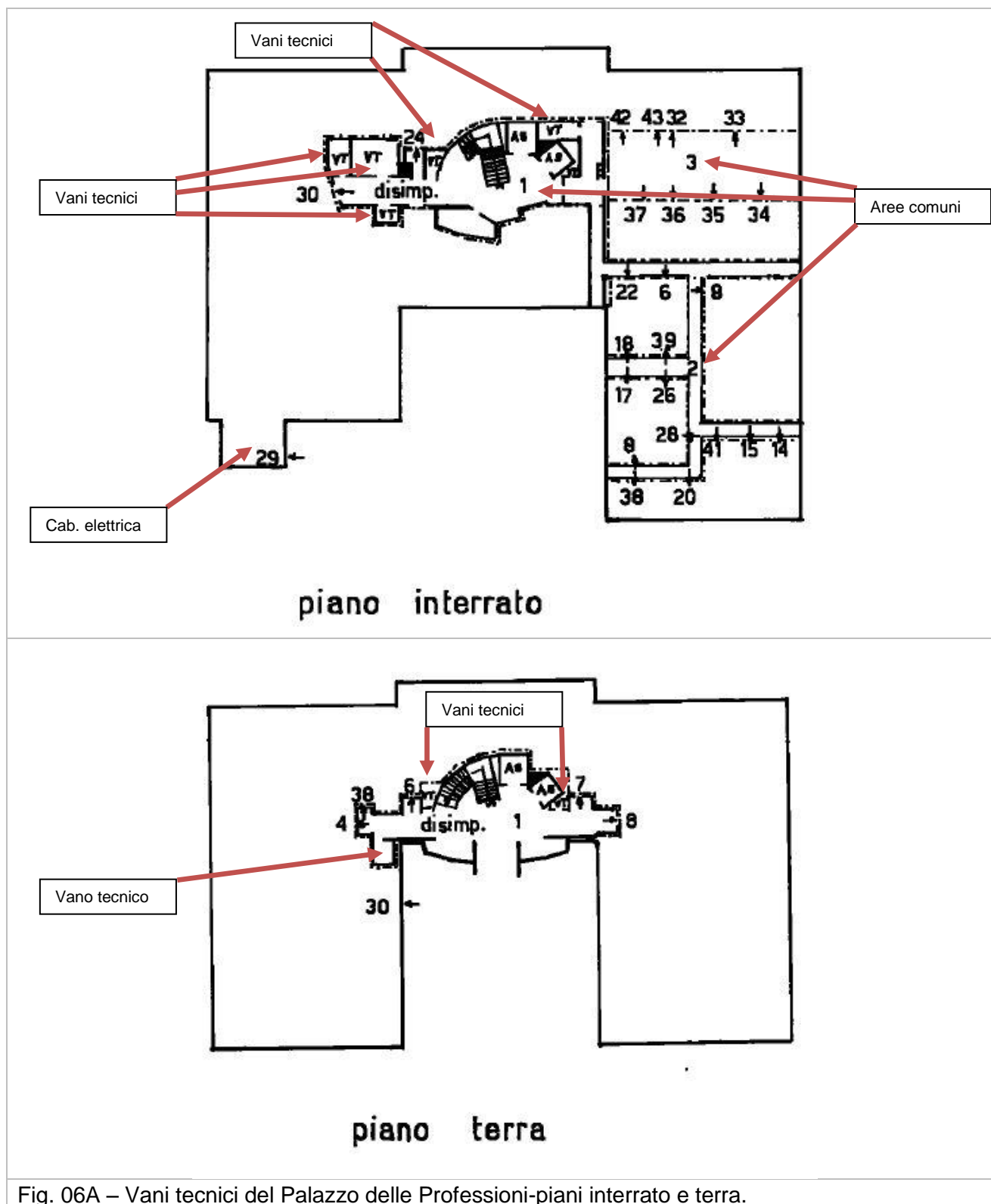


Fig. 06A – Vani tecnici del Palazzo delle Professioni-piani interrato e terra.

- la copertura costituita da due sottotetti e dalla parte scoperta sulla quale sono state collocate le

macchine per il trattamento aria e la centrale termica;

- il vano del contatore del gas al quale si accede direttamente dalla strada comunale.

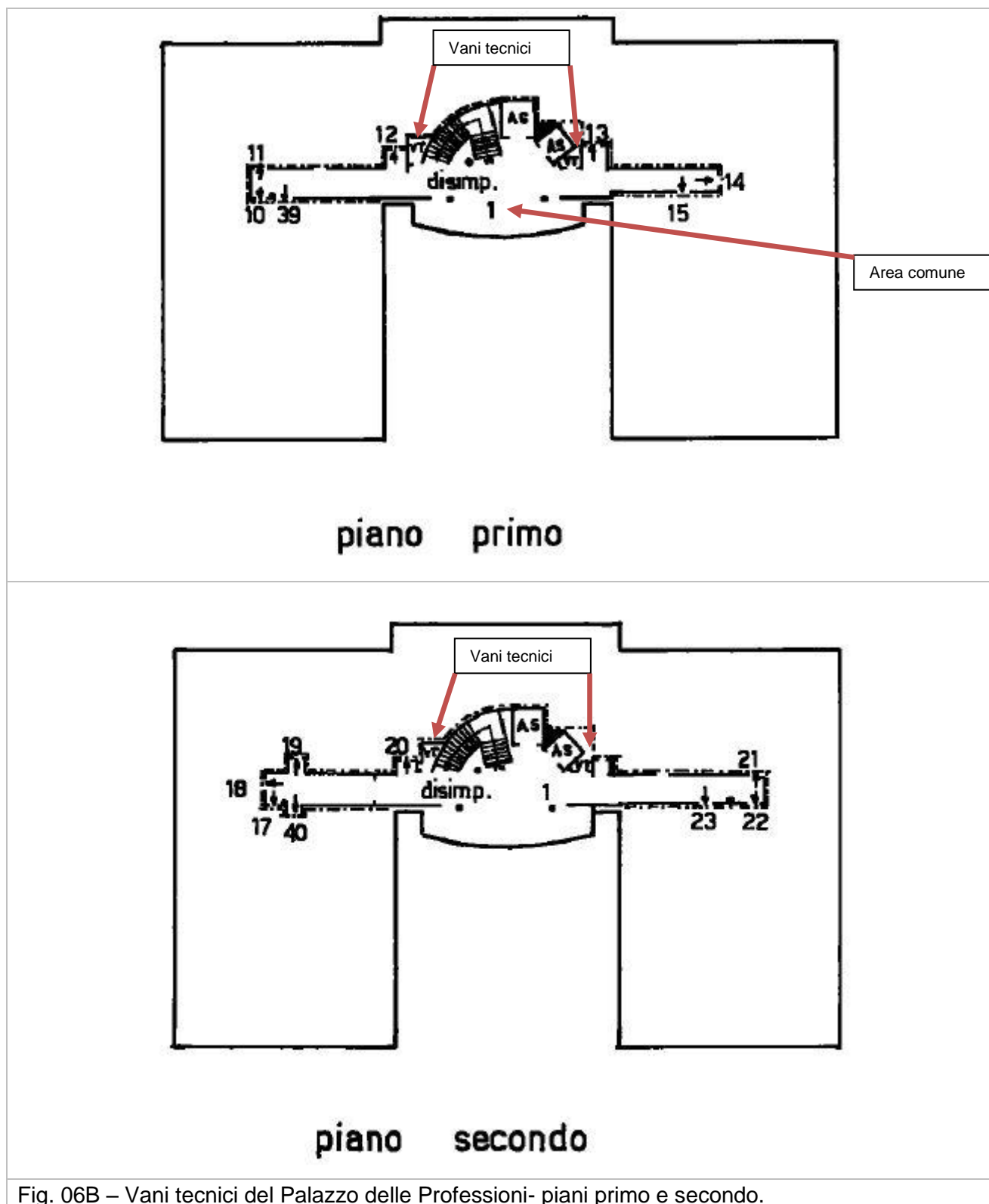


Fig. 06B – Vani tecnici del Palazzo delle Professioni- piani primo e secondo.

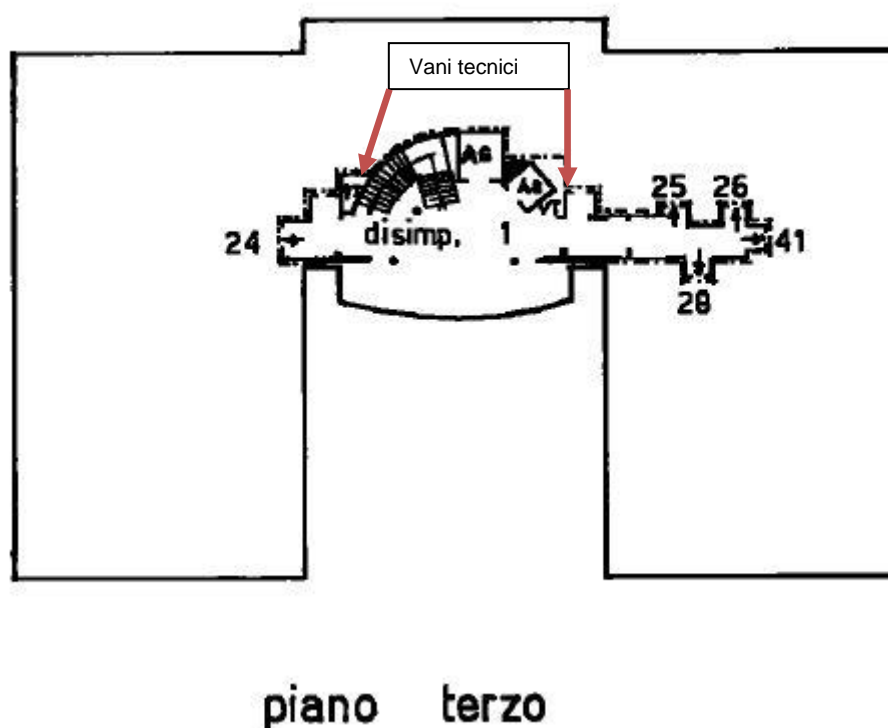


Fig. 06C – Vani tecnici del Palazzo delle Professioni-piano terzo.

### 3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE UDINESE

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima è stata prioritariamente condotta un'indagine.

#### 3.1 ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'economia italiana e quella di tutti i Paesi occidentali ed orientali sta attraversando una delle crisi più gravi della propria storia: questo fenomeno è registrato con un senso di disorientamento tanto più drammatico in quanto per ora non si registrano sostanziali segni di inversione di tendenza.

Negli ultimi anni, l'indice composito del clima di fiducia delle Imprese italiane è sceso a valori inferiori a 80. La flessione dell'indice complessivo è determinata dal calo della fiducia delle imprese dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio, mentre solo l'indice del clima di fiducia delle imprese manifatturiere aumenta lievemente.

In questa situazione non può sorprendere se nel nostro Paese anche il mercato degli immobili stia registrando un andamento estremamente negativo specialmente per gli immobili non residenziali; sia le locazioni che le compravendite.

Un ulteriore contributo alla stagnazione del mercato immobiliare sono anche l'abbondante offerta immobiliare presente sul mercato e la crisi finanziaria legata al credito alle imprese.

Negli ultimi mesi del 2015 viene rilevato un cambio di tendenza che si spera si rafforzi, migliori e



stabilizzi nei mesi e anni successivi:

- cresce l'indice del clima di fiducia dei consumatori;
- crescono tutti i climi di fiducia delle Imprese dei settori manifatturiero, delle costruzioni, dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio.

### 3.2 INDAGINI GENERALI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per quanto riguarda i valori di mercato ordinari per fabbricati direzionali e produttivi, in stato conservativo normale, si sono reperiti vari valori che si riportano di seguito.

#### 3.2.1 I VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RIFERITI AL 2° SEMESTRE 2015 (ultimo disponibile)

La zona alla quale si riferiscono i valori riportati nella tabella seguente è quella semicentrale di Viale Tricesimo.

Comune	Fascia Zona	Destinazione	Stato	Valori di mercato (€/m²)		Locazioni (€/m²/mese)	
				min	max	min	max
Udine	Semicentrale viale Tricesimo	Uffici	normale	1000	1500	4.5	7.5
		Commerciale-negozi	normale	1200	1650	6.5	10.0
		Commerciale-magazzini	normale	410	520	1.9	2.8
		Residenziale-ab. civili	normale	1150	1500	4.5	6.5

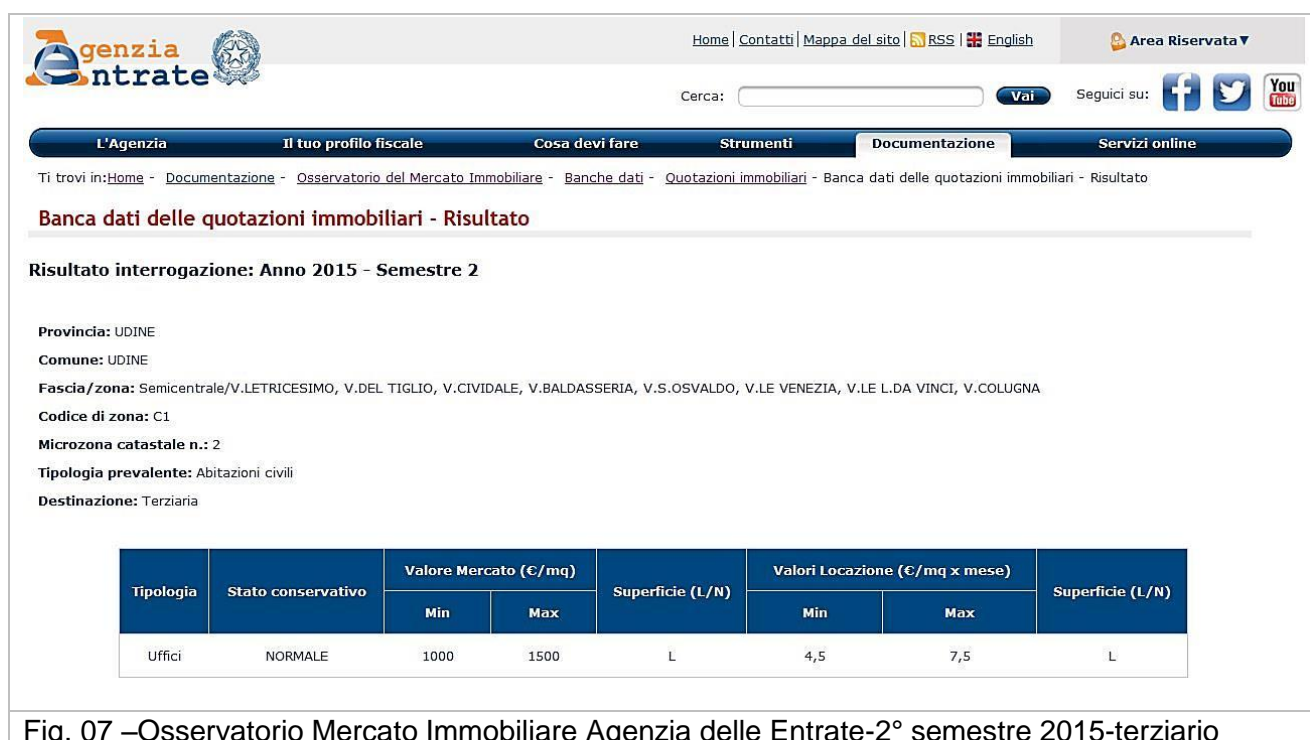


Fig. 07 –Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate-2° semestre 2015-terziario

### 3.2.2 I VALORI DEL BORSINO IMMOBILIARE

La zona alla quale si riferiscono i valori riportati nella tabella seguente si riferisce a due zone: la semicentrale di Viale Tricesimo e il restante territorio comunale. Sono stati inseriti i due valori perché via Cjavecis si trova sul confine delle due zone.

Comune	Destinazione	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> ) Fascia media		Locazioni (€/m <sup>2</sup> mese)	
			Zona		min	max
			V.le Tricesimo	Restante territorio comunale		
Udine	Uffici	Fascia media	1171	961	5.2	3.7
	Commerciale-negozi	Fascia media	1593	1148	7.5	5.2
	Commerciale-magazzini	Fascia media	436	389	1.4	1.4
	Residenziale-ab. civili	Fascia media	1242	1031	4.7	3.7

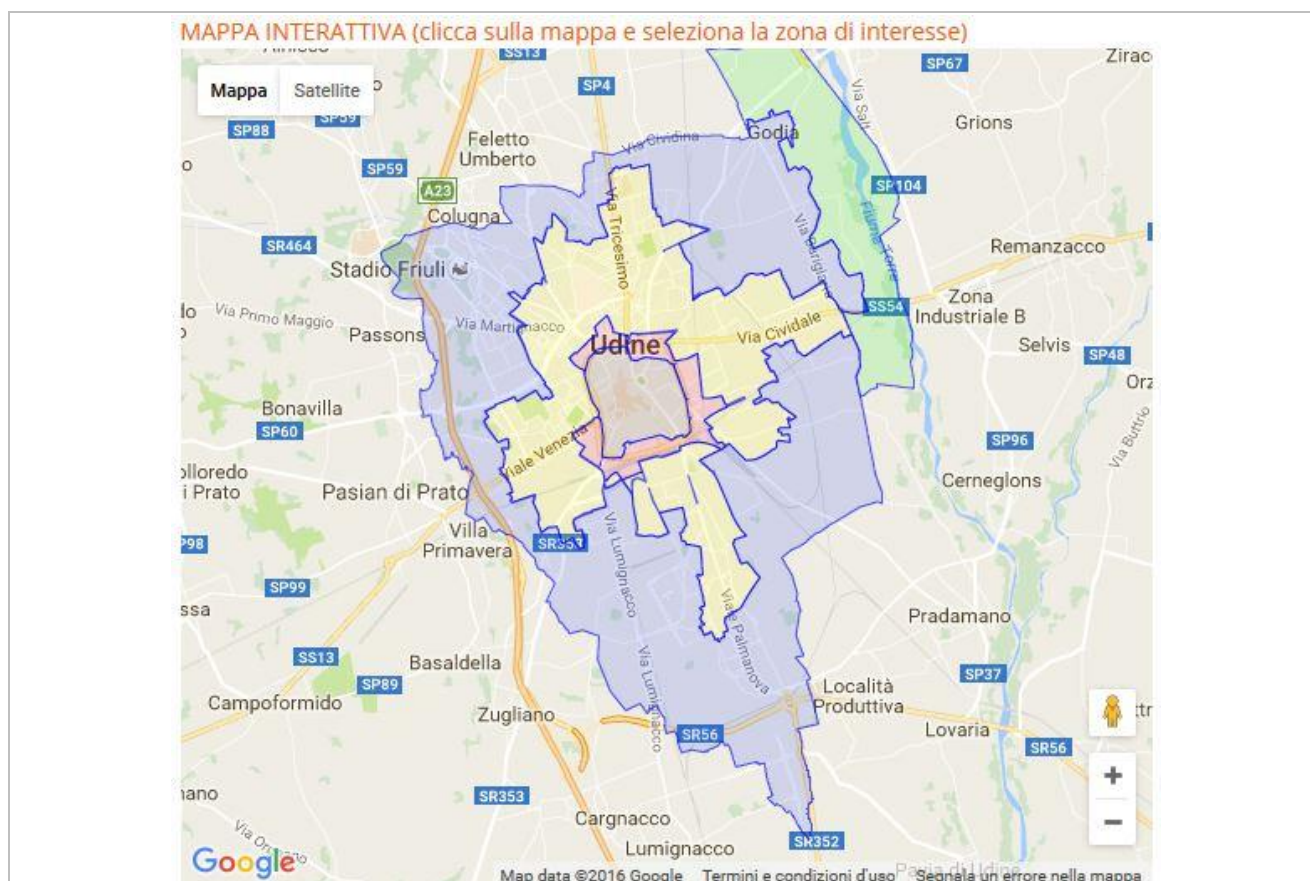


Fig. 08 –Mappa iterattiva del Borsino Immobiliare

<b>Borsinoimmobiliare.it</b> Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (settembre 2016)							
Comune	Udine						
Zona	V.letricesimo, V.del Tiglio, V.civiale, V.baldasseria, V.s.osvaldo, V.le Venezia, V.le L.da Vinci, V.colugna						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.125	<b>1.242</b>	1.359	3,7	<b>4,7</b>	5,6	<b>4,5%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	900	<b>1.106</b>	1.312	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>4,1%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	937	<b>1.148</b>	1.359	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>3,9%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	937	<b>1.171</b>	1.406	3,7	<b>5,2</b>	6,6	<b>5,3%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	450	<b>534</b>	618	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>5,3%</b>
Box (In buono stato)	637	<b>759</b>	881	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>5,9%</b>
Posti auto coperti (In buono stato)	637	<b>759</b>	881	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>5,9%</b>
Posti auto scoperti (In buono stato)	328	<b>389</b>	450	1,9	<b>1,9</b>	1,9	<b>5,8%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	487	<b>609</b>	731	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>4,6%</b>
Magazzini (In buono stato)	384	<b>436</b>	487	0,9	<b>1,4</b>	1,9	<b>3,9%</b>
Negozi (In buono stato)	1.312	<b>1.593</b>	1.874	5,6	<b>7,5</b>	9,4	<b>5,6%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionata a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Fig. 09 –Mappa interattiva del Borsino Immobiliare-zona viale Tricesimo

<b>Borsinoimmobiliare.it</b> Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (settembre 2016)							
Comune	Udine						
Zona	Restante Territorio Comunale						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	843	<b>1.031</b>	1.218	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>4,4%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	778	<b>928</b>	1.078	2,8	<b>3,3</b>	3,7	<b>4,2%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	890	<b>1.054</b>	1.218	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>4,3%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	797	<b>961</b>	1.125	2,8	<b>3,7</b>	4,7	<b>4,7%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	347	<b>422</b>	497	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>6,7%</b>
Box (In buono stato)	450	<b>544</b>	637	1,9	<b>2,8</b>	3,7	<b>6,2%</b>
Posti auto coperti (In buono stato)	394	<b>469</b>	544	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>6,0%</b>
Posti auto scoperti (In buono stato)	122	<b>145</b>	169	0,0	<b>0,5</b>	0,9	<b>3,9%</b>
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	337	<b>389</b>	440	0,9	<b>0,9</b>	0,9	<b>2,9%</b>
Capannoni tipici (In buono stato)	487	<b>609</b>	731	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>4,6%</b>
Laboratori (In buono stato)	440	<b>534</b>	628	1,9	<b>2,3</b>	2,8	<b>5,3%</b>
Magazzini (In buono stato)	337	<b>389</b>	440	0,9	<b>1,4</b>	1,9	<b>4,3%</b>
Negozi (In buono stato)	937	<b>1.148</b>	1.359	3,7	<b>5,2</b>	6,6	<b>5,4%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionata a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Fig. 10 –Mappa interattiva del Borsino Immobiliare-restante territorio comunale



## 4. IL CENTRO CONVEGNI

### 4.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'unità immobiliare di proprietà della società denominata **CENTRO CONVEGNI PALAZZO DELLE PROFESSIONI s.r.l.** è identificata al catasto fabbricati al **foglio 6 mapp. 1394, sub 30** ed ha una superficie commerciale complessiva di circa 201.05 (piano terra) + 536.20(piano interrato) = **737.25 mq.**

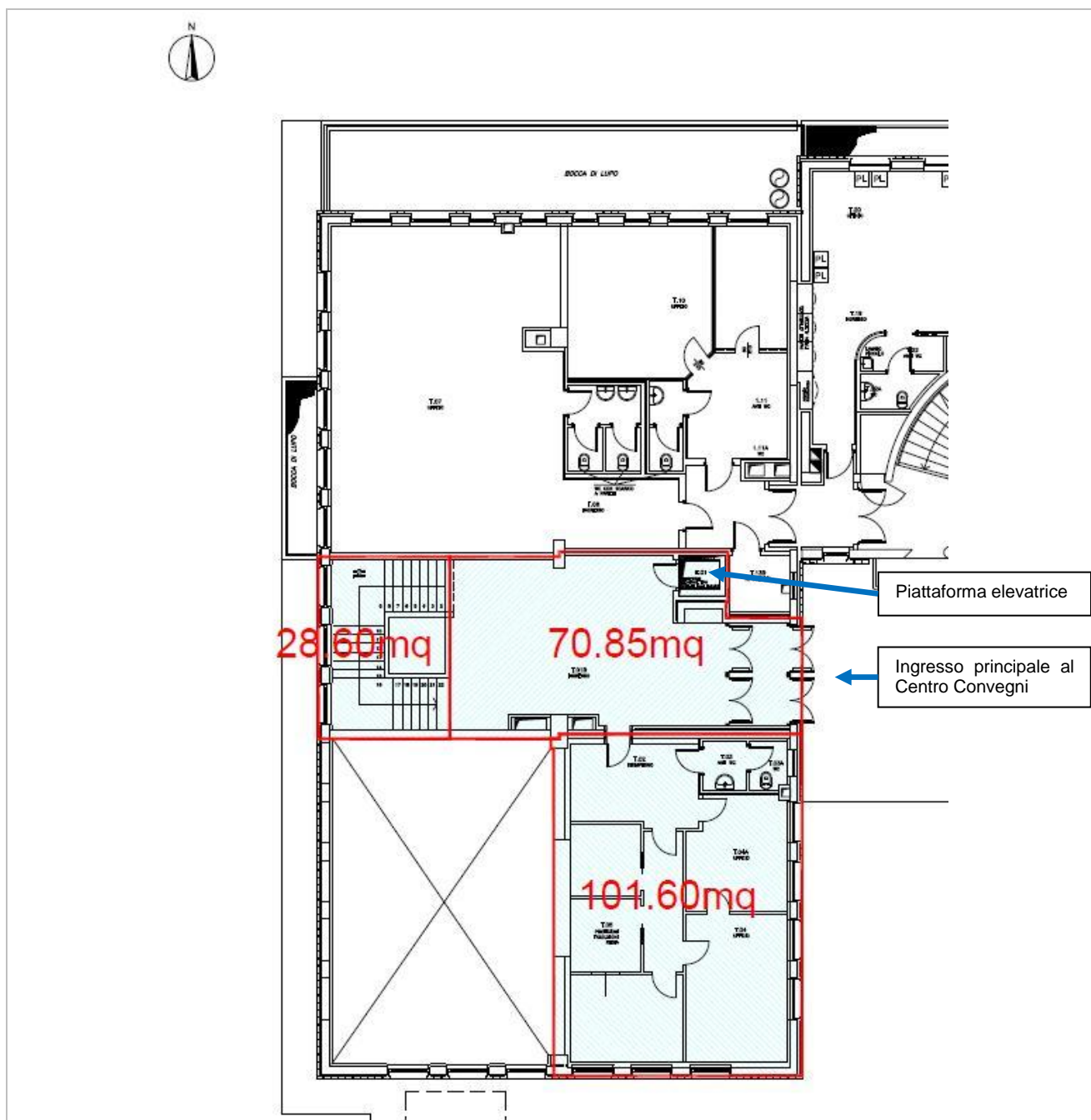


Fig. 11 – Centro Convegni- piano terra – superfici commerciali –  
mq 28.60+70.85+101.60=201.05 mq



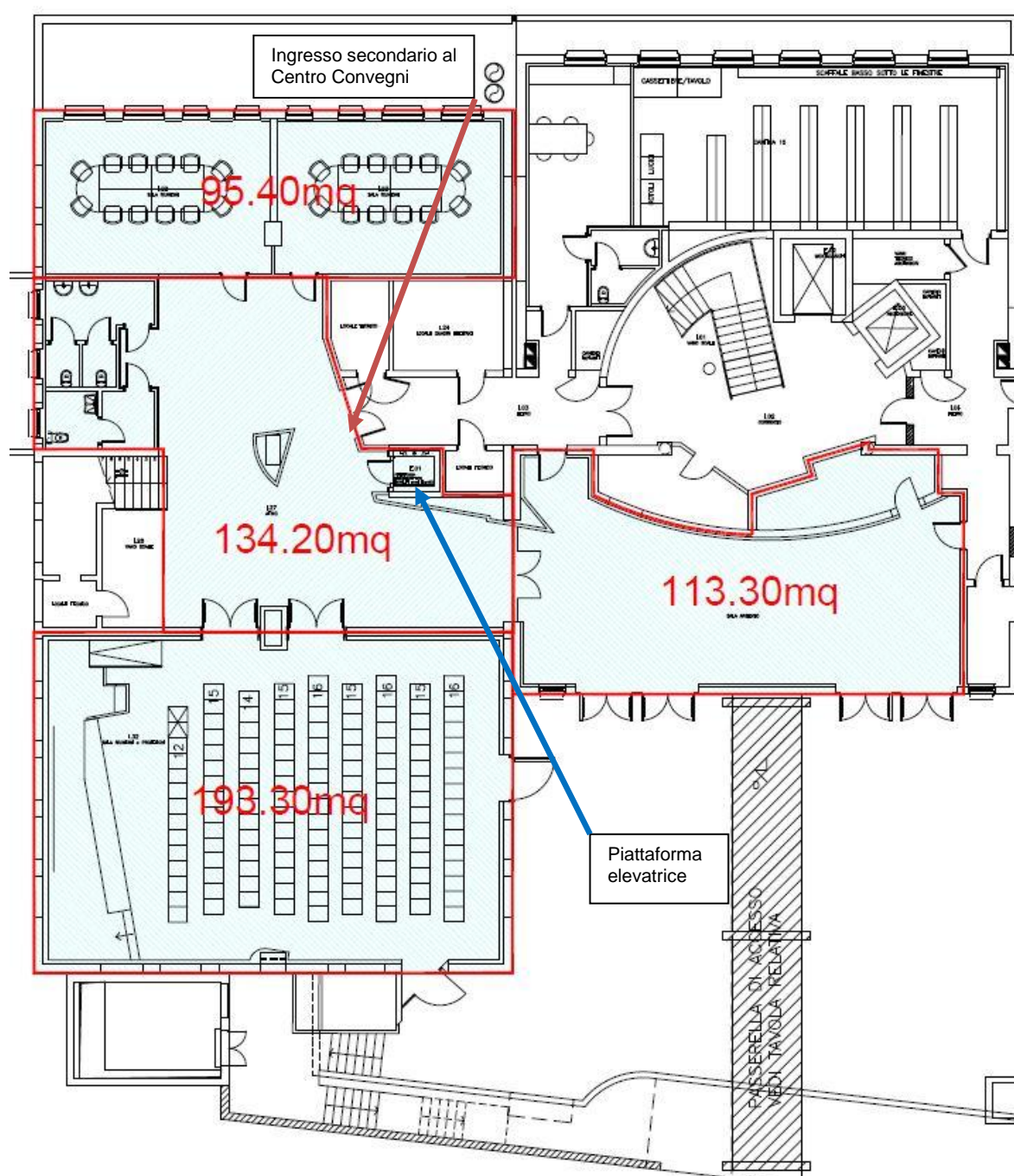


Fig. 12 – Centro Convegni- piano interrato – superfici commerciali –  
mq  $95.40 + 134.20 + 113.30 + 193.30 = 536.20$  mq

## 4.2 CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO

### 4.2.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare è costituita da più vani disposti su due piani e si sviluppa nel volume ovest del Palazzo delle Professioni. L'ingresso principale al Centro avviene da un ingresso indipendente disposto al piano terra e disposto a fianco di quello di accesso agli uffici. Quello secondario è disposto nel corridoio che disimpegna i vani tecnici che si collocano nel piano interrato.

Dall'ingresso principale, mediante una bussola, costituita da due serramenti di alluminio, si accede al vano accettazione del centro convegni. Dal locale si accede direttamente ai vani disposti al piano terra ed alla scala e all'elevatore che conducono al piano interrato.

**I vani disposti al piano terra** comprendono: un ingresso, un servizio igienico, un disimpegno, due uffici, un vano regia e due salette di traduzione simultanea. La loro superficie commerciale, compresa l'accettazione, è di circa **201.05 mq.**

**I vani disposti al piano interrato** comprendono: un disimpegno, la sala da 136 posti a sedere più i posti destinati ai disabili, due salette da oltre 20 posti a sedere, i servizi igienici richiesti dalle norme ed un locale destinato a mostre o rinfreschi collegato direttamente all'esterno. La loro superficie commerciale, compresa l'accettazione, è di circa **536.20 mq.**

L'accessibilità dei portatori di handicap alle sale che si sviluppano nell'interrato viene effettuata con una piattaforma elevatrice contenuta in un vano che si sviluppa su due piani.

I divisori dei servizi igienici sono realizzati in laterizi forati, intonacati, tinteggiati o rivestiti con piastrelle. Le contro pareti esterne sono realizzate con pannelli di cartongesso nel quale sono installate le serpentine del raffrescamento estivo e riscaldamento invernale. Le pareti sono intonacate o rivestite di cartongesso, e tinteggiate. I tramezzi dei vari vani sono realizzati con pareti laterizie di adeguate dimensioni, intonacate sulle due facce. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica, posate a colla su caldana lisciata. I solai sono controsoffittati con cartongesso o pannelli removibili. I vani sono dotati di finestre di alluminio e di porte di legno impiallacciate. La porta di accesso dal corridoio interno è del tipo REI e da su un filtro a prova di fumo.

#### **4.2.2 VALORI MILLESIMALI**

L'unità immobiliare del CENTRO CONVEGNI – PALAZZO DELLE PROFESSIONI s.r.l., identificata al catasto fabbricati al **foglio 6 mapp. 1394, sub 30** ha i seguenti valori millesimali, comprese le parti comuni, che sono riportati in calce del Regolamento Condominiale:

N. SUB	PIANO	DESTINAZIONE	MILL.	SCALA	ASCENSORE
30	T	S. RIUNIONI	41.84	---	---
30	S1	S. RIUNIONI	81.61	---	---

#### **4.2.3 L'UTILIZZO ATTUALE**

Attualmente i beni oggetto di stima sono utilizzati dalla società proprietaria CENTRO CONVEGNI PALAZZO DELLE PROFESSIONI SRL

### 4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati identificativi riportati al catasto fabbricati sono:

- foglio 6 mapp. 1394, sub 30
- Ditta CENTRO CONVEGNI PALAZZO DELLE PROFESSIONI SRL con sede in UDINE
- C.F. 02211870304\*
- Proprietà per 1/1

		<b>Visura per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2016		Data: 07/06/2016 - Ora: 08.57.56    Fine Visura n.: T39216 Pag: 1									
Direzione Provinciale di Udine Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali													
<b>Dati della richiesta</b> Catasto Fabbricati		Comune di UDINE ( Codice: L483) Provincia di UDINE Foglio: 6 Particella: 1394 Sub.: 30											
<b>Unità immobiliare</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		6	1394	30	3		A/10	1	16,5 vani		Euro 6.007,68	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2002 protocollo n. 15554 in atti dal 18/01/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 144.1/2002)	
<b>Indirizzo</b>		VIA TAVAGNACCO n. 51 piano: S1-T interno: 1;											
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>													
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CENTRO CONVEGNI PALAZZO DELLE PROFESSIONI SRL con sede in UDINE										02211870304*	(1) Proprieta' per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2010 Repertorio n.: 18811 Rogante: PERESSON LUCIA Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3363.1/2010)											
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90								
Visura telematica													
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria													

Fig. 13 – visura catastale Centro Convegni

<b>MODULARIO</b> F. - Catasto - 488	 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO</b>	Mod. EP/2 CEU			
Ufficio Tecnico Erariale di UDINE.....					
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Pag. n. <u>3</u> di <u>8</u>			
Comune <b>UDINE</b>	Sezione .....	Foglio <b>6</b>			
Numero <b>1394</b>		Tipo mappa n. <u>      </u> del <u>      </u>			
<b>DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI</b>		scala 1: <b>500</b>			
<p style="font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">piano terra</p>					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> <b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>                  Protocollo <u>413401</u>                  Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....                  Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....             </td> <td style="width: 20%; padding: 5px; text-align: center;">                 L'operatore  </td> <td style="width: 40%; padding: 5px;"> <b>IL TECNICO</b>                  06.12.2001                  data  <b>GIULIO GENTILE</b>                  ASSESSORE REGIONALE UDINE                  (firma e timbro)             </td> </tr> </table>			<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b> Protocollo <u>413401</u> Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. .... Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....	L'operatore 	<b>IL TECNICO</b> 06.12.2001 data <b>GIULIO GENTILE</b> ASSESSORE REGIONALE UDINE (firma e timbro)
<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b> Protocollo <u>413401</u> Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. .... Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....	L'operatore 	<b>IL TECNICO</b> 06.12.2001 data <b>GIULIO GENTILE</b> ASSESSORE REGIONALE UDINE (firma e timbro)			

Fig. 14 – Planimetria catastale Centro Convegni – piano terra

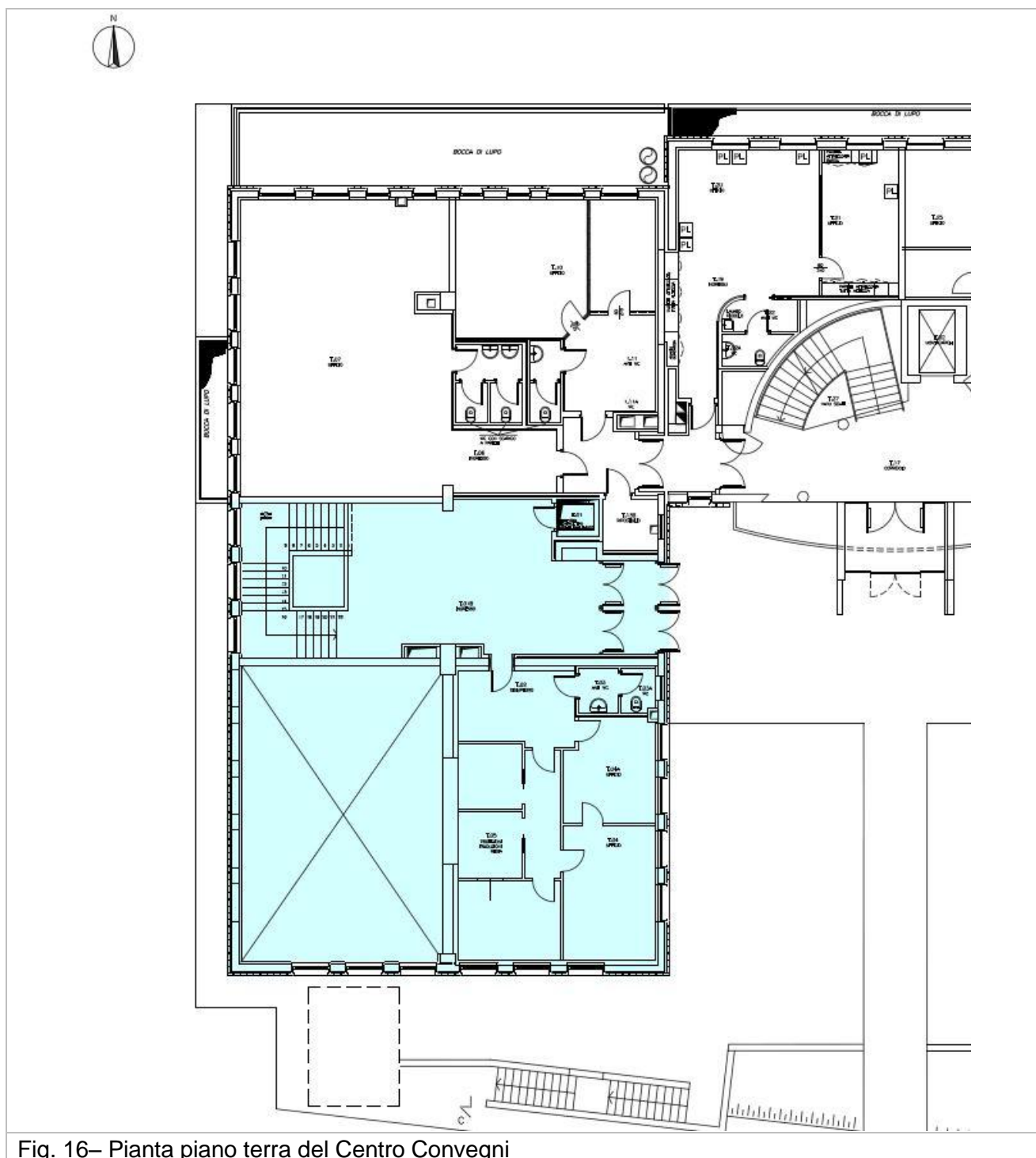




## 4.4 CONSISTENZA

### 4.4.1 I VANI

I vani disposti al piano terra comprendono: un ingresso, un servizio igienico, un disimpegno, due uffici, un vano regia e due salette per la traduzione simultanea. La loro superficie commerciale, compresa l'accettazione, è di circa **201.05 mq.**



I vani disposti al piano interrato comprendono: un disimpegno, la sala da 136 posti a sedere, due salette da oltre 20 posti a sedere, i servizi igienici richiesti dalle norme ed un locale destinato a mostre o rinfreschi collegato direttamente all'esterno. La loro superficie commerciale, compresa l'accettazione, è di circa **536.20 mq.**

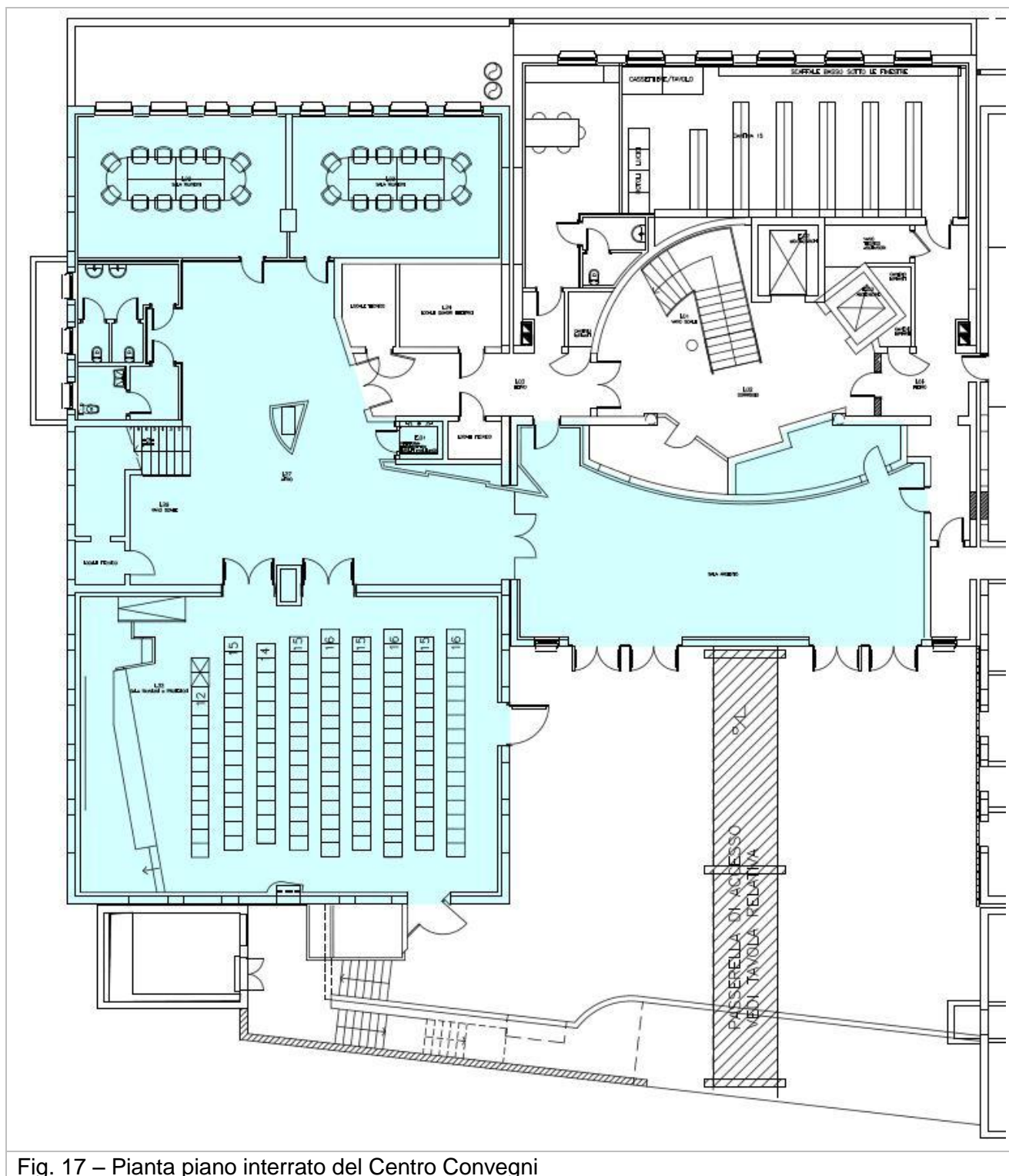


Fig. 17 – Pianta piano interrato del Centro Convegni



Fig. 18 – L'ingresso e la scala che serve il piano interrato del Centro Convegni





Fig. 19 – La sala convegni principale e le salette di traduzione



#### **4.4.2 GLI IMPIANTI SPECIALI E LE ATTREZZATURE DEL CENTRO CONVEGNI**

##### **4.4.2.1 Sala convegni principale**

L'impianto audiovisivo della Sala consiste di:

**Sistema di videoproiezione** costituito da:

- un Videoproiettore multimediale che permette di proiettare sia i segnali video in genere (videocassette VHS, dischi DVD, videoconferenza, telecamera), sia i segnali VGA provenienti da vari PC. Il videoproiettore ha una luminosità di 2500 ANSI Lumen, necessaria per creare un'immagine proiettata di dimensioni 350x270cm (la dimensione ideale per la sala di queste dimensioni) di elevata qualità, e una risoluzione nativa XGA (1024x768), ma accetta anche i segnali SXGA (1280x1024).
- pannelli di connessione sia sul Tavolo relatori, sia in sala Regia. Attraverso questi pannelli sarà possibile collegare il PC o qualunque altra sorgente audiovideo (ad. es. lavagna elettronica) al videoproiettore, oltre a quelle presenti in Regia.

**Sistema di amplificazione sonora.** Il sistema è stato strutturato in modo che si adatti alle diverse esigenze richieste nelle varie modalità di utilizzo della sala principale. Infatti il rinforzo sonoro della voce umana, durante una conferenza, richiede un impianto appropriatamente equalizzato ed adatto alle proprietà acustiche dell'ambiente, per garantire la migliore intelligibilità della parola. Lo spettro di frequenze audio utilizzato, invece, in eventi di tipo musicale è completamente diverso da quello utilizzato per la riproduzione della voce umana; oltretutto differenziarsi tra i diversi generi musicali. Il sistema di diffusione sonora viene controllato da un processore digitale dotato di DSP funzionante a 24 bit e 100 MHz, configurabile tramite PC e completamente controllabile dal sistema di controllo. Dispone di funzioni di Equalizzatore, Gain Manager e Delay. L'equalizzazione si può ottenere tramite l'equalizzatore grafico a 30 bande ad 1/3 di ottava e tramite l'equalizzatore parametrico con filtri regolabili in frequenza, (permettono un guadagno e larghezza del filtro fino a 1/24 di ottava). I processori digitali del tipo installato (BIAMP) hanno 16 memorie per memorizzare i vari preset delle curve di equalizzazione. Questo permetterà al sistema di controllo di selezionare automaticamente le diverse curve di equalizzazione a seconda dell'utilizzo dell'impianto e della sorgente audio/video scelta. Per quanto riguarda la gestione dei segnali provenienti dai microfoni, il Gain Manager dispone di Leveller (che permette di regolare automaticamente il livello generale del segnale, compensando le differenze in intensità della voce dei vari relatori), Compressor (che permette di regolare automaticamente la gamma dinamica del segnale, compensando per le eccessive differenze tra i segnali troppo deboli e troppo forti), Limiter (che elimina i segnali sopra un certo livello per proteggere i diffusori da picchi troppo alti) e SoftGate (che elimina automaticamente i segnali sotto un certo livello per abbassare i rumori di fondo). Attraverso una corretta taratura di questi circuiti è stato possibile ottenere un livello costante del volume del parlato dei relatori. Senza questo sistema il livello del segnale sarebbe variabile a seconda del

livello di voce, distanza microfono-oratore ecc., e si avrebbe la necessità della presenza di una persona che dovrebbe costantemente regolare i livelli dei vari microfoni e compensare le differenze. I due diffusori installati a soffitto sono del tipo omnidirezionali, al fine di ottenere una diffusione sonora ottimale.

**Impianto microfonico.** L'impianto è costituito da quattro microfoni ad asta flessibile con base antivibrazione disposti sul tavolo dei relatori e da due radiomicrofoni. I radiomicrofoni operano nello spettro UHF della radiofrequenza e in modalità Diversity. La gestione di tutti i microfoni è stata affidata ad un mixer automatico che con un'adeguata programmazione gestisce in modo automatico l'apertura e la chiusura dei microfoni (quando il relatore inizia a parlare, il mixer rileva una pressione sonora sufficiente e attiva il microfono corrispondente automaticamente), l'attenuazione del segnale a seconda del numero dei microfoni attivi, e, tramite circuito APS, regola il livello di soglia di attivazione in funzione del numero di microfoni attivi. Attraverso questo mixer è possibile anche abilitare o disabilitare automaticamente dal sistema di controllo i microfoni posizionati nelle due salette, per permettere alle persone che seguono l'evento svolto nella sala principale dalle salette stesse.

**Impianto di videoconferenza.** Per la videoconferenza è stato installato un sistema Polyspan ViewStation, conforme agli standard internazionali ITU H.320 e H.323. Questa unità permette la velocità di connessione di 384 kbps attraverso le linee ISDN, e 768 kbps attraverso le reti IP. Le videoconferenze Polyspan dispongono di una interfaccia utente molto semplice, e permettono il controllo e la gestione sia attraverso il Sistema di controllo Crestron, che attraverso qualunque PC collegato nella rete locale e dotato del programma Internet Explorer. Queste videoconferenze sono anche aggiornabili con le nuove versioni del software che permettono di implementare futuri aggiornamenti. Inoltre, possono anche trasferire le diapositive del PowerPoint, o collegare i due PC (locale e remoto) attraverso l'applicazione NetMeeting. Per permettere anche ai relatori di vedere il sito remoto nella sessione di videoconferenza (il pubblico lo vede sullo schermo) sono stati installati, sul tavolo dei relatori, due monitor LCD da 15" con risoluzione nativa XGA (1024x768). Questi monitor visualizzano sempre stessi segnali che sono proiettati sullo schermo (sia video, che PC) automaticamente, per far sì che i relatori non devono girarsi verso lo schermo per vedere cosa si sta proiettando.

**Impianto di traduzione simultanea.** Il sistema di traduzione simultanea installato è del tipo a raggi infrarossi. Sono state realizzate due cabine per la traduzione simultanea per permettere la traduzione contemporanea in due lingue oltre quella originale. Queste cabine sono state ricavate nella sala Regia e sono dotate di un monitor TV, il quale permette ai traduttori di vedere il tavolo relatori ripreso con la telecamera installata a soffitto della sala principale.



Fig. 20 – Le sale regia e traduzione, le apparecchiature e il touchscreen di comando di tutte le apparecchiature

**Impianto di proiezione delle diapositive.** Attraverso un convertitore Dia-VGA è possibile utilizzare il videoproiettore LCD anche per la proiezione delle diapositive, a tutto il vantaggio del risultato e della semplicità di utilizzo. Questo convertitore, diversamente dalle generazioni precedenti Dia-Video, crea un segnale video progressivo XGA (e non PAL) di risoluzione 1024x768, equivalente alla risoluzione nativa del videoproiettore proposto, sfruttando così la massima qualità dello stesso. Le diapositive proiettate in questa maniera offrono una qualità elevata, e una luminosità più elevata di quella ottenibile con il proiettore dia tradizionale.

**Sistema di controllo.** Il controllo dell'intero impianto audiovisivo è stato effettuato attraverso il sistema di controllo CRESTRON, utilizzando i pannelli touchscreen a colori e in radiofrequenza. Questi pannelli permettono il controllo attraverso una grafica personalizzata molto semplice e intuitiva, creando varie “macro” che predispongono l'intero impianto audiovisivo per gli utilizzi più comuni (riunioni, videoconferenze, seminari, convegni, ...) con la semplice “pressione” di un unico tasto. Queste funzionalità possono essere implementate secondo le necessità di utilizzo, e successivamente modificate per integrare nuove funzionalità e/o apparecchiature da controllare. Permettono l'utilizzo di apparecchiature controllabili in maniera remota e da sistemi intelligenti di “control room” in maniera da automatizzare e riunire in un unico ambiente il controllo delle

apparecchiature audio e video, il controllo dell'illuminazione, degli oscuramenti ecc., riorganizzando in maniera logica il controllo della sala con la possibilità di associare delle sequenze di comandi a tasti unici. La configurazione dei tasti sui pannelli touchscreen presenta il vantaggio di poterla modificare come e quando si vuole, al solo costo delle operazioni di riprogrammazione. Per il controllo delle funzioni delle Sale, anche minime, come abbassare o alzare il volume, non è necessario sia sempre presente un operatore specializzato, ma basta che l'operatore dia delle brevi istruzioni iniziali ai relatori. Le apparecchiature centralizzate, pertanto, saranno accessibili solamente al personale autorizzato disponendo del controllo in maniera remota. Questo aspetto comporta una drastica diminuzione delle possibilità di manomissione accidentale o volontaria delle apparecchiature, con il conseguente risparmio in termini di costi di assistenza e manutenzione. I pannelli permettono, anche, il controllo dell'illuminazione, con l'installazione di un dimmer CRESTRON, che imposta automaticamente vari tipologie di illuminazione programmate (varie "scene" prememorizzate) che sono abbinate ai vari utilizzi della sala, evitando possibili e probabili errori nella impostazione dell'illuminazione. Ciò è fondamentale per l'utilizzo della videoproiezione, videoconferenza e videoripresa.

**Apparecchiature della sala regia.** Nella Sala regia sono state installate, in un apposito armadio rack, tutte le apparecchiature audiovideo che comprendono: Lettore DVD, lettore multiplo CD, videoregistratore Super-VHS-ET e registratore audio doppio. L'impianto permette di registrare automaticamente su videocassetta vari eventi svolti nella Sala principale, e seguirli dall'atrio della Sala attraverso due monitor TV ed un sistema di amplificazione sonora.

**Sedute e cablatura delle stesse** La sala principale è stata dotata di n.ro 136 sedute che sono parte integrante della stessa ed indispensabili per lo svolgimento delle attività che verranno organizzate. Le strutture che costituiscono i telai del sedile e dello schienale sono in tubolare di acciaio dello spessore di mm. 2, sui quali è stato posizionato un perno pure di acciaio per permettere lo snodo del sedile e per lo smontaggio dello schienale. La poltrona è montata su barra portante posteriore a scomparsa nello schienale, con la caratteristica di avere un piedino ogni 3 poltrona che poggia sul pavimento, al quale è stato ancorato saldamente con viti tassellate. Il bracciolo in poliuretano flessibile di alta densità di colore nero è avvitato sulla struttura portante e sui pannelli di chiusura del fianchetto rivestito. Gli agganci per lo snodo del sedile sono di lamiera elettrosaldata ed il ribaltamento della medesima avviene ad opera di un contrappeso. Le poltrone sono indipendenti le une dalle altre e perciò smontabili in ogni loro elemento. Il rivestimento è stato realizzato in tessuto VELTO 100% in fibra poliestere Trevira CS peso 200gr/mq, accoppiato con poliuretano espanso flessibile AE 30/N con interposto barfire della ditta Cinearredo Italia 100% cotone ignifugato con peso 165 gr/mq nelle colorazioni scelte dalla committenza. Il trattamento effettuato sul rivestimento migliora la resa dal lato ignifugo e prolunga enormemente l'usura delle imbottiture.



Tutte le sedute sono state servite con una presa di corrente 220 V ed una della rete cablata per dar modo all'ospite di collegarsi in rete con il computer portatile.

La distanza tra le file è stata calcolata per dar modo agli ospiti di transitare senza far alzare le persone sedute. Nella sala sono stati ricavati pure i posti per i portatori di handicap.

#### **4.4.2.2 Le due salette riunioni**

Tutte e due le sale sono dotate del sistema di videoproiezione e diffusione audio, di un lettore DVD/CD/CD-R e di un videoregistratore S-VHS-ET. Attraverso il pannello di connessione è possibile collegare al sistema di videoproiezione anche un PC o qualunque altra sorgente audiovideo. Tutto l'impianto è controllato attraverso un pannello di controllo Touchscreen a radio frequenza, e attraverso e-control con un PC. Grazie alla presenza di pannelli irradianti IR della traduzione simultanea anche nelle sale piccole è possibile seguire eventi della Sala conferenze nelle lingue tradotte. La "connessione" audiovisiva delle sale a quella principale è stata realizzata automaticamente attraverso il Pannello di controllo. Pertanto tutte le proiezioni che vengono effettuate nella sala principale possono essere proiettate in quelle piccole. Le due salette, comunque, possono essere utilizzate indipendentemente dalla sala principale anche quando questa è attiva.

## **4.5 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEI BENI**

### **4.5.1 QUADRO NORMATIVA VIGENTE**

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare del palazzo delle professioni è il P.R.G.C. del Comune di Udine.

### **4.5.2 DESCRIZIONE URBANISTICA**

#### **4.5.2.1 Generalità**

Il territorio del Comune di Udine, ai fini urbanistici, è suddiviso in zone omogenee.

#### **4.5.2.2 Destinazione urbanistica**

L'area del Palazzo delle professioni ha la seguente destinazione d'uso:

ZONA OMOGENEA H destinata ad attrezzature commerciali e distributive ed a funzioni con esse compatibili – Sottozona H21 attrezzature commerciali distributive di interesse comunale e/o comprensoriale.

I dati urbanistici del PRG e quelli del progetto sono riportati nella tabella seguente.

	Previsione PRG all'epoca della concessione edilizia		Progetto
Superficie minima del lotto		1500 mq	5611.95 mq
Superficie utile del fabbricato (SU)			mq 4480.48
Rapporto di copertura (QF)	$QF = 5611 \cdot .95 \times 0.50 = \text{mq. } 2805.97$	2805.97 mq	1295.48 mq
Altezza del fabbricato		12 m	12 m
Distanza dalla strada (Ds)		12 m	Superiore a 12 m
Distanza dai confini (Dc)		12 m	Superiore a 12 m
Distanza dai fabbricati (De)		12 m	Superiore a 12 m
Parcheggi stanziali	$50 \text{ mq} \times 0.01 \text{ SU} = 50 \times 0.01 \times 4480.48 = 2240.24 \text{ mq}$	superiore a mq 2240.24	Superficie prevista mq 2662.34
Volume utile del fabbricato (compreso il piano interrato)			mc 12636.31

#### 4.5.2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità

Di seguito sono elencati gli atti rilasciati e presentati al Comune di Udine per la realizzazione del Palazzo delle Professioni. Il seguente elenco viene ripreso dal contratto in data 23/02/2010 n° 18811 di Repertorio (Raccolta n. 8355), redatto dal notaio dott. Lucia Peresson, riguardante acquisto dell'immobile da parte della società CENTRO CONVEGNI PALAZZO DELLE PROFESSIONI SRL, dalla società di leasing BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A." con sede in Udine.

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Udine in data 13 gennaio 2000, n. CE/147.4.99 P.G. 88068;
- varianti in data 5 giugno 2001 n. VA/202.4.00 P.G. 119256 e in data 22 agosto 2000 Cod. VA/99.4.00 P.G. 61870;
- D.I.A.: in data 28 febbraio 2000, in data 8 maggio 2000, in data 13 aprile 2001, in data 20 giugno 2001 e in data 10 settembre 2001.

L'immobile Palazzo delle Professioni è stato certificato agibile con vari provvedimenti rilasciati dal Comune di Udine, in data 5 novembre 2001 P.G. n. 113086 Cod. CE/147.4.99, in data 26 novembre 2001 P.G. 127341 Cod. CE/147.4.99, in data 12 dicembre 2001 P.G. n. 134998 Cod. CE/147.4.99 e l'unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata agibile in data 8 luglio 2002 con autorizzazione P.G. n. 88068 Cod. CE/147.4.1999.

La società Centro Convegni Palazzo delle Professioni ha dichiarato che dopo tale data non ha apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di provvedimenti amministrativi ovvero occorresse fare alcuna comunicazione, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui l'immobile si trovava al momento della sottoscrizione del contratto di mutuo.

#### 4.5.2.4 Le servitù e altri diritti reali

I Responsabili del Centro Convegni hanno riferito che l'immobile oggetto di stima non è soggetto a

servitù o altri diritti reali, che i beni sono esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi, rispettano tutte le norme vigenti sia in materia urbanistica che ambientale. Hanno riferito che il bene è ipotecato perché insiste un mutuo acceso con la CARIFVG per il suo acquisto. L'ipoteca verrà tolta quando verrà venduto il centro convegni e sarà estinto il debito. Il contratto di mutuo è stato redatto dal notaio dott. Lucia Peresson il 23/02/2010 rep. N° 18811/8356.

## **5. VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL CENTRO CONVEGNI**

L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine ha chiesto la determinazione del **valore di mercato** del Centro Convegni.

Il **valore di mercato**, secondo l'IVS (International Valuation Standards) e l'EVS (Standard Europei di Valutazione), "è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10).

### **5.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE PER LA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

La formulazione di una stima discende dalla individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. Per individuare l'aspetto economico si possono seguire tre processi:

- il metodo definito di mercato (o di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- il metodo definito del costo (o di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- il metodo definito finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Tutti gli aspetti economici succitati dovrebbero tendere al valore di mercato quando si opera in regime di mercato perfetto. In realtà, invece, i valori a cui si perviene sono diversi.

Il criterio che consente l'individuazione di un valore dal confronto tra beni economici è uno dei principi fondamentali dell'estimo e può essere attuato seguendo due diverse modalità di stima: la diretta e la indiretta.

Il metodo diretto è sviluppato seguendo procedimenti sintetici, si basa sulla comparazione, dalla

quale discendono diversi procedimenti: deterministici, monoparametrici, probabilistici, pluriparametrici.

I metodi indiretti si sviluppano attraverso procedimenti analitici e si adottano generalmente quando non è possibile utilizzare la metodologia diretta. Si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato.

La scelta dell'utilizzo dell'uno o dell'altro procedimento discende dalla possibilità o meno di avere a disposizione in tutto o in parte le informazioni necessarie per sviluppare la valutazione secondo un determinato procedimento.

## 5.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima, com'è stato riferito in Premessa, è la determinazione del più probabile **valore di mercato** del compendio in esame con riferimento all'attualità.

## 5.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CENTRO CONVEGNI

Le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del centro convegni sono pressoché uniche nell'ambito di tale attività. Per questo, considerato che sono di difficile reperimento, se non impossibile, i dati di entità analoghe, si è optato per seguire la metodologia "di mercato"

## 5.4 MOBILI PRESENTI NEL CENTRO CONGRESSI

Il Centro Congressi viene venduto completo di mobili e attrezzature. Quelle che sono oggetto di stima riguardano solo le non funzionali all'attività. Pertanto tutti gli impianti speciali necessari al funzionamento del centro non saranno oggetto di stima perché sono funzionali all'attività, alla stessa stregua dell'impianto elettrico e di quello d'illuminazione.

Si stimerà, pertanto il mobilio degli uffici e delle sale in cui viene svolta l'attività congressuale, ecc.

	<b>CENTRO CONVEGNI</b>	n°	Largh.	altezza	Prof.	Costo	Costo totale
1	tavoli di legno betulla a servizio di una saletta riunioni disposta al piano interrato. Prezzo cadauno	12	1,30	0,80	0,72	€ 115	€ 1.380
2	banchi per aula adulti con il piano di betulla e struttura di sostegno di acciaio a servizio della saletta riunioni Prezzo cadauno	16	1,40	0,45	0,72	€ 90	€ 1.440
3	sedie di legno betulla con seduta di colore nero imbottita a servizio delle salette riunioni. Prezzo cadauna	66				€ 70	€ 4.620
4	Mobile guardaroba costruito in legno, aperto su un fianco nel quale possono essere appesi i cappotti ecc. sono dotati di ruote e, quindi, possono essere utilizzati anche per creare delle separazioni	6	2,00	0,65	1,84	€ 210	€ 1.260



5	tavolo con piano di legno e struttura metallica di sostegno	2	1,20	2,30	0,76	€ 150	€ 300
6	poltrone sala convegni principale collocate su barra metallica ancorata al pavimento. La seduta e lo schienale sono imbottiti e il tessuto è conforme alle norme antincendio	134				€ 60	€ 8.040
7	bancone relatori della sala riunioni principale fissato al pavimento, costruito in legno e della lunghezza di 6,50 m circa	1					€ 1.450
8	banco relatori della sala riunioni principale, fissato al pavimento, e costruito in legno e acciaio	1	1,95	0,50	1,45		€ 600
9	poltrone banco relatori in tessuto traspirante e struttura di acciaio	7				€ 100	€ 700
10	bancone d'ingresso costruito in legno completo di due sedie su ruote	1					€ 750
11	scrivania in truciolare impiallacciato con prolunga dotata di cassetiera	2	1,60	1,00	0,72	€ 80	€ 160
12	prolunga scrivania di cui al punto precedente	1	0,80	0,80	0,72	€ 40	€ 40
13	armadi porta documenti con ripiani in truciolare e ante di vetro	2	0,90	0,45	2,18	€ 140	€ 280
14	mobile portadocumenti in truciolare impiallacciato	1	2,57	0,47	0,77	€ 120	€ 120
15	armadietto a due ante in truciolare impiallacciato	2	0,90	0,47	0,77	€ 70	€ 140
16	tavolo riunioni in truciolare impiallacciato e sostegni metallici	1	2,20	1,00	0,77	€ 250	€ 250
17	armadio metallico ad anta scorrevole	1	1,20	0,45	2,00	€ 100	€ 100
	sommano						21.630 €
	Più IVA di legge						

Di seguito le fotografie di alcuni mobili oggetto di stima.



Fig. 21 – tavolo legno betulla 130\*80\*72h



Fig. 22 – banco insegnamento 140\*45\*72 h e sedie di legno betulla con seduta imbottita



Fig. 23 – sedia di legno betulla con seduta imbottita



Fig. 24 – armadio guardaroba 200\*65\*184 h



Fig. 25 – tavoli con il piano di legno e struttura di acciaio 120\*230\*76 h



Fig. 26 – sedute sala convegni principale installate su barra metallica fissata al pavimento

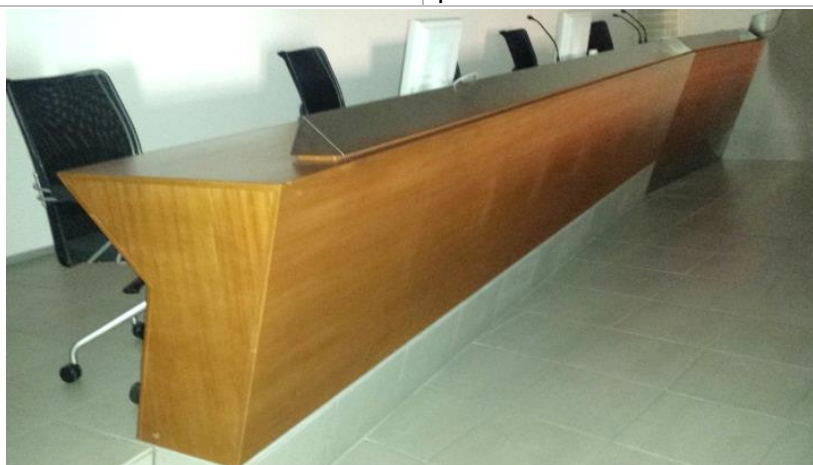


Fig. 27 – banco relatori di legno della lunghezza di circa 6.50 m \*80\*80 h



Fig. 28 – banco relatori costruito in legno e rivestito parzialmente di acciaio



Fig. 29 – poltrone nere tavolo relatori

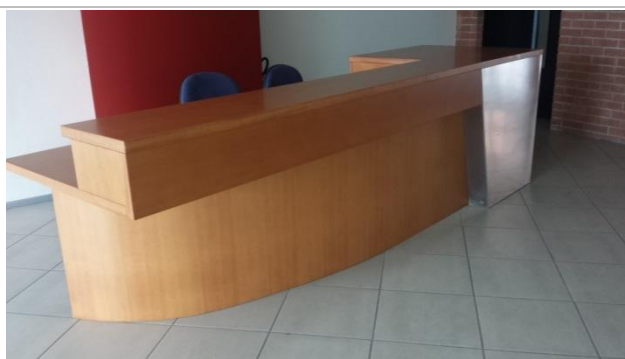


Fig. 30 – bancone d'ingresso reception centro convegni con due sedie su ruote



Fig. 31 – scrivania uffici piano terra con prolunga dotata di cassetteria



Fig. 32 – prolunga scrivania uffici piano terra



Fig. 33 – armadi ad anta porta documenti 90\*45\*218 h



Fig. 34 – mobile portadocumenti 257\*47\*77



Fig. 35 – armadietto portadocumenti a due ante 90\*47\*77



Fig. 36 – tavolo riunioni 220\*100\*77 h



Fig. 37 – armadio metallico ad ante scorrevoli



## 6. UFFICO POSTO AL PRIMO PIANO

### 6.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'unità immobiliare di proprietà della società denominata **IN.AR.CO. s.r.l.** è identificata al catasto fabbricati al **foglio 6 mapp. 1394, sub 14** ed ha una superficie commerciale complessiva di circa **205.20 mq.**

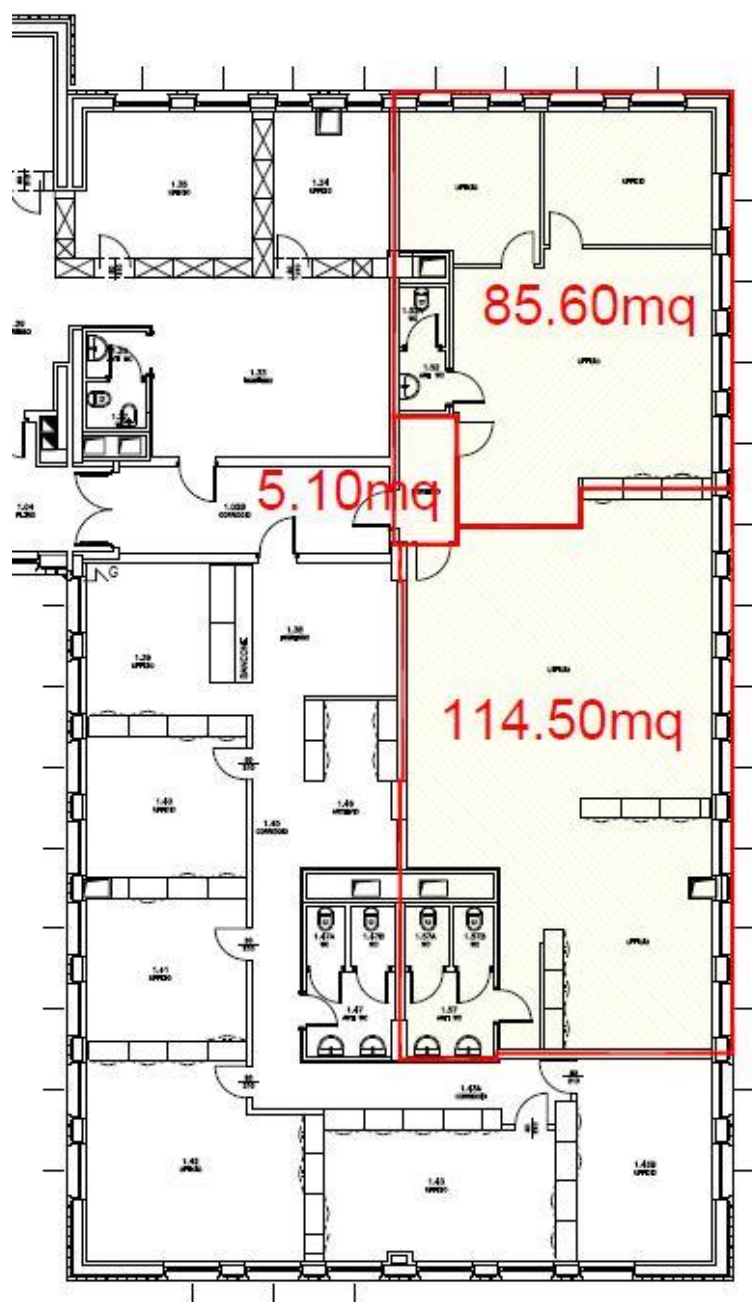


Fig. 38 – PALAZZO DELLE PROFESSIONI – ufficio primo piano – superficie commerciale –  
mq  $85.60 + 5.10 + 114.50 = 205.20$  mq



## **6.2 CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO**

### **6.2.1 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.**

L'unità immobiliare è situata al primo piano del fabbricato denominato Palazzo delle Professioni e si sviluppa nel volume del corpo est. Ad esso si accede da una porta blindata che dà sulle parti comuni.

L'ufficio è costituito da due unità alle quali si accede da un disimpegno:

- l'unità nord costituita da tre uffici e un servizio igienico;
- l'unità sud costituita da un unico vano open space e da due servizi igienici.

I divisori dei servizi igienici sono stati realizzati in laterizi forati, intonacati, tinteggiati o rivestiti con piastrelle. Le contro pareti esterne sono state realizzate con pannelli di cartongesso nel quale sono installate le serpentine del raffrescamento estivo e riscaldamento invernale. I divisori dei vari vani sono stati realizzati con pareti divisorie. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica posate a colla su caldana liscia. I serramenti esterni sono di alluminio a taglio termico. I serramenti d'ingresso alle due unità sono di alluminio.

L'ufficio è dotato degli impianti descritti in precedenza.

### **6.2.2 VALORI MILLESIMALI**

L'unità immobiliare del CENTRO CONVEGNI – PALAZZO DELLE PROFESSIONI s.r.l., identificata al catasto fabbricati al **foglio 6 mapp. 1394, sub 30** ha i seguenti valori millesimali, comprese le parti comuni, che sono riportati in calce del Regolamento Condominiale:

N. SUB	PIANO	DESTINAZIONE	MILL.	SCALA	ASCENSORE
14	1	UFFICIO	39.73	37.95	43.41

### **6.2.3 L'UTILIZZO ATTUALE**

Attualmente i beni oggetto di stima sono utilizzati dalla società proprietaria IN.AR.CO. SRL

## **6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I dati identificativi riportati al catasto fabbricati sono:

- foglio 6 mapp. 1394, sub 14
- Ditta IN.AR.CO. SRL con sede in UDINE C.F. 01690130305\*
- Proprietà per 1/1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2016

Data: 23/05/2016 - Ora: 10.49.02 Fine  
Visura n.: T87519 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di UDINE ( Codice: L483)</b>									
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di UDINE</b>									
		<b>Foglio: 6 Particella: 1394 Sub.: 14</b>									

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		6	1394	14	3		A/10	1	9 vani	Totale: 216 m <sup>2</sup>	Euro 3.276,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>		VIA CIAVEVIS n. 3 piano: S1-1 scala: A;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	IN AR.CO. S.R.L. con sede in UDINE		01690130305*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2010 Repertorio n.: 4869 Rogante: PICCININI ALBERTO Sede: UDINE		(1) Proprieta' per 1/1	
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10169.1/2010)			

Unità immobiliari n. 1                      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Fig. 39 – visura catastale ufficio primo piano

Data presentazione: 10/12/2001 - Data: 26/09/2016 - n. T9999 - Richiedente: Telematico

**MODULARIO**  
P. - Catastro - 488

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di UDINE

**ELABORATO PLANIMETRICO**                      Pag. n. 4 di 8

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipologia mappa n.	del
UDINE		6	1394		

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**                      scala 1: 500

**piano primo**

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>		<b>L'operatore</b>	<b>IL TECNICO</b>
Protocollo 418401		CA	06.12.2001
Ultima planimetria sostituita il presente mod. EP/2 prot.		SISTATO GENTILE	
Data presentazione 26/09/2016 - n. T9999 - Richiedente: Telematico		SISTATO GENTILE	
Totale schede 8 - Formato di acquisizione: 84(210x297) - Formato stampa richiesto: 84(210x297) - Estensione di scala: 1:500		SISTATO GENTILE	

Fig. 40 – Planimetria catastale Centro Convegni – piano primo

## 6.4 CONSISTENZA

### 6.4.1 I VANI

L'ufficio è stato diviso in due unità indipendenti com'è stato illustrato nei capitoli precedenti.

Le due unità, che fanno parte del sub 14, sono costituite da:

- l'unità nord costituita da tre uffici e un servizio igienico e della superficie commerciale di 85.60 mq;
- l'unità sud costituita da un unico vano open space e da due servizi igienici della superficie commerciale di 114.50 mq.

## 6.5 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEI BENI

### 6.5.1 QUADRO NORMATIVA VIGENTE

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare del palazzo delle professioni è il P.R.G.C. del Comune di Udine.

### 6.5.2 DESCRIZIONE URBANISTICA

#### 6.5.2.1 Generalità

Il territorio del Comune di Udine, ai fini urbanistici, è suddiviso in zone omogenee.

#### 6.5.2.2 Destinazione urbanistica

L'area del Palazzo delle professioni ha la seguente destinazione d'uso:

ZONA OMOGENEA H destinata ad attrezzature commerciali e distributive ed a funzioni con esse compatibili – Sottozona H21 attrezzature commerciali distributive di interesse comunale e/o comprensoriale

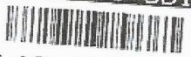
I dati urbanistici del PRG e quelli del progetto sono riportati nella tabella seguente.

	Previsione PRG all'epoca della concessione edilizia		Progetto
Superficie minima del lotto		1500 mq	5611.95 mq
Superficie utile del fabbricato (SU)			mq 4480.48
Rapporto di copertura (QF)	$QF = 5611 \cdot 0.95 \cdot 0.50 = \text{mq. } 2805.97$	2805.97 mq	1295.48 mq
Altezza del fabbricato		12 m	12 m
Distanza dalla strada (Ds)		12 m	Superiore a 12 m
Distanza dai confini (Dc)		12 m	Superiore a 12 m
Distanza dai fabbricati (De)		12 m	Superiore a 12 m
Parcheggi stanziali	$50 \text{ mq} \times 0.01 \text{ SU} = 50 \times 0.01 \times 4480.48 = 2240.24 \text{ mq}$	superiore a mq 2240.24	Superficie prevista mq 2662.34
Volume utile del fabbricato (compreso il piano interrato)			mc 12636.31

786 18,00



**COMUNE DI UDINE**  
Dipartimento Gestione del Territorio,  
delle Infrastrutture e dell'Ambiente  
Unità Organizzativa Gestione Urbanistica

**COMUNE DI UDINE**  
  
**PI/A 0008471**  
del 29/09/2016



**EMAS**

N. CDU/285/2016

Udine, li 27/09/2016

**OGGETTO:** Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

**IL RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA**

come da richiesta della IN.AR.CO srl presentata in data 23/09/2016, effettuati gli accertamenti del caso, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380,

**CERTIFICA**

che l'immobile sito nel Comune di Udine per il quale è stata presentata la richiesta di C.D.U., secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato in data 03.09.2012, in vigore dal 10.01.2013, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO - PARTICELLA	ZONA	ART. NORME DI ATTUAZIONE
6 1394	ZONA COMMERCIALE "H" - Sottozona H3 - attrezzature commerciali di interesse comunale e sovracomunale - completamento.	Artt. 46, 49 delle Nda del PRGC

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, la cui adozione /approvazione viene regolarmente resa nota mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune di Udine <http://www.comune.udine.gov.it>.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale e, in particolare, quelle contenute negli articoli sopra indicati, sono pubblicate e quindi direttamente consultabili sul sito Internet menzionato al precedente capoverso.

Il presente certificato non garantisce l'eventuale edificabilità del bene immobile oggetto della certificazione essendo possibile che lo stesso, ancorché dichiarato edificabile, costituisca pertinenza di edifici esistenti o che su di esso siano attive servitù o vincoli di altro genere non elencabili nel certificato.

Si rilascia la presente certificazione in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
00032717 - UDINESEF - W00K9001  
00037857 - 29/08/2016 11:23:05  
4570-00088 - 58164EE70A86487D  
IDENTIFICATIVO : 01150788935394

**IL RESPONSABILE DELL'U. ORG.**  
**GESTIONE URBANISTICA**  
(arch. Raffaele SHAUBLI)

Udienza m.d.a. Luciano

**U.O. Gestione Piani Attuativi**

33100 Udine  
Via Lionello, 1  
tel. 0432.1272459  
fax 0432. 1270348

[www.comune.udine.gov.it](http://www.comune.udine.gov.it)  
C.F. e P. IVA 00168650307  
[protocollo@pec.comune.udine.it](mailto:protocollo@pec.comune.udine.it)

Certificato di destinazione urbanistica



### 6.5.2.3 Dati edilizi e certificazioni di conformità

Di seguito sono elencati gli atti rilasciati e presentati al Comune di Udine per la realizzazione del Palazzo delle Professioni. Il seguente elenco viene ripreso dal contratto in data 23/02/2010 n° 18811 di Repertorio (Raccolta n. 8355), redatto dal notaio dott. Lucia Peresson, riguardante l'acquisto dell'immobile da parte della società IN.AR.CO. SRL, dalla società STUDIO MAURO S.A.S. DI ALBERTINI GIULIANA & C. con sede in Udine.

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Udine in data 13 gennaio 2000, n. CE/147.4.99 P.G. 88068;
- varianti in data 5 giugno 2001 n. VA/202.4.00 P.G. 119256 e in data 22 agosto 2000 Cod. VA/99.4.00 P.G. 61870;
- D.I.A.: in data 28 febbraio 2000, in data 8 maggio 2000, in data 13 aprile 2001, in data 20 giugno 2001 e in data 10 settembre 2001.

L'immobile Palazzo delle Professioni è stato certificato agibile con vari provvedimenti rilasciati dal Comune di Udine, in data 5 novembre 2001 P.G. n. 113086 Cod. CE/147.4.99, in data 26 novembre 2001 P.G. 127341 Cod. CE/147.4.99, in data 12 dicembre 2001 P.G. n. 134998 Cod. CE/147.4.99 e l'unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata agibile in data 8 luglio 2002 con autorizzazione P.G. n. 88068 Cod. CE/147.4.1999.

La società IN.AR.CO. srl ha dichiarato che dopo tale data ha apportato modifiche interne per le quali non era richiesto il rilascio di provvedimenti amministrativi, ma che comunque è stata effettuata la modifica al catasto con la seguente motivazione: diversa distribuzione degli spazi interni. Nella figura seguente si riportano la planimetria e la prima pagina del documento.

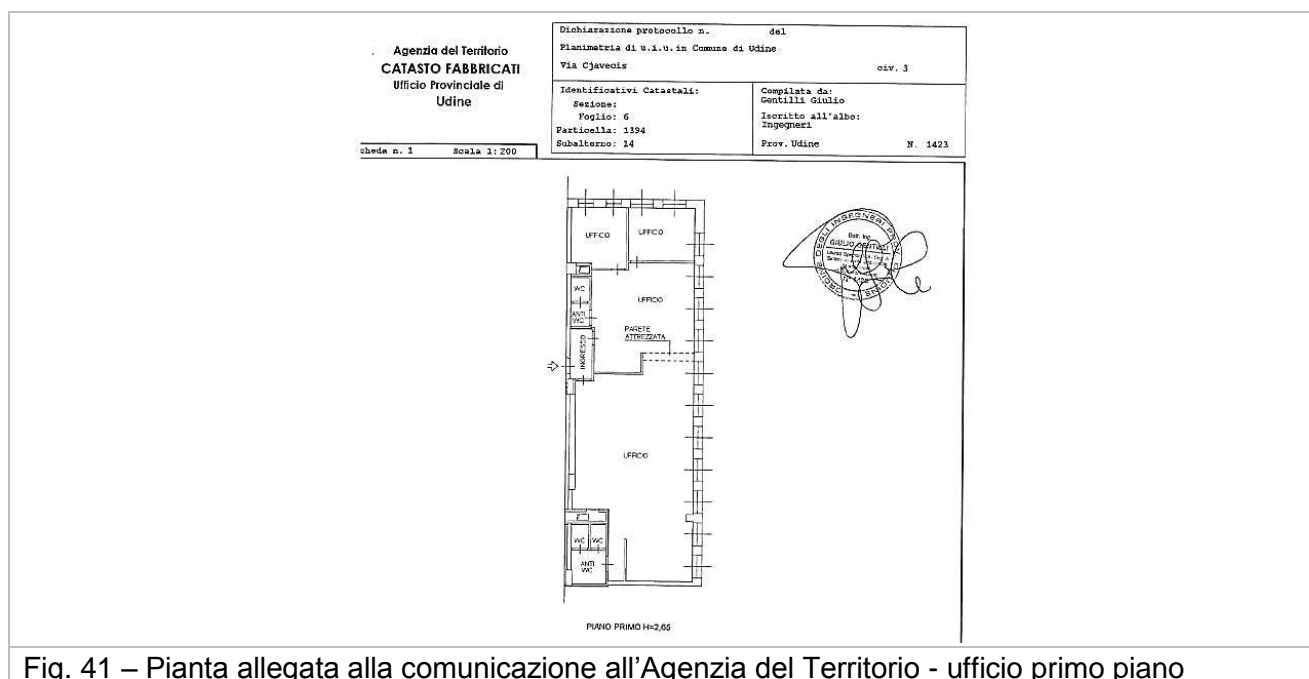


Fig. 41 – Pianta allegata alla comunicazione all'Agenzia del Territorio - ufficio primo piano

**Agenzia del  
Territorio**

Ufficio Provinciale di: **UDINE**  
Comune di: **UDINE**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA** mod. D1

**Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652**

Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n. 1	Unita' in soppressione	n.
		speciale e particolare	n.	in variazione	n. 1
		beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n.

Causali: **diversa distribuzione degli spazi interni**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **26/08/2010**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.

Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

**Quadro U | Unita' Immobiliari**

Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili		Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spec. Indirizzo	Oper.	Sez.	Foglio Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Ci	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
1 via cja vecis	V	3	6 1394 14				003 A10 1 S1-1			9	216	3.276,92	SI	SI

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

per in.ar.co s.r.l. firma il legale rappresentante giulio gentili

Il Dichiarante: **IN.AR.CO S.R.L.**  
Residente in **UDINE (UD) - VIA CJA VECIS n. 3 c.a.p. 33100**

Il Tecnico: **Ing. GENTILI GIULIO**  
**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI UDINE n. 1423**  
Codice Fiscale: **GNTGLI59A02L483T**

Riservato all'Ufficio

Verifica eseguita in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

l'incaricato

Data \_\_\_\_\_

Eseguita la registrazione \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

l'incaricato

Protocollo \_\_\_\_\_

Notifica eseguita in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

l'incaricato

000A23464  
Docfa - ver. 4.00

07/09/10:08.32.57  
pag. 1 di 6

Fig. 42 – Prima pagina comunicazione all'Agenzia del Territorio – ufficio primo piano

#### 7.5.2.4 Le servitù e altri diritti reali

I Responsabili dell'IN.AR.CO.srl hanno riferito che l'immobile oggetto di stima non è soggetto a servitù o altri diritti reali, che i beni sono esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi, rispettano tutte le norme vigenti sia in materia urbanistica che ambientale. Hanno riferito che il bene è ipotecato perché insiste un mutuo acceso con la CARIFVG per il suo acquisto. L'ipoteca verrà tolta quando verrà venduto l'ufficio e sarà estinto il debito. Il contratto di mutuo è

stato redatto dal notaio dott. Alberto Piccinini il 17/05/2010 rep. N° 4854/2640.

## **8. PROCESSO DI VALUTAZIONE DELL'UFFICIO DEL 1° PIANO**

L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Udine ha chiesto la determinazione del **valore di mercato** del Centro Convegni.

Il **valore di mercato**, secondo l'IVS (International Valuation Standards) e l'EVS (Standard Europei di Valutazione), "è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10).

### **8.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE PER LA VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

La formulazione di una stima discende dalla individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. Per individuare l'aspetto economico si possono seguire tre processi:

- il metodo definito di mercato (o di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- il metodo definito del costo (o di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- il metodo definito finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Tutti gli aspetti economici succitati dovrebbero tendere al valore di mercato quando si opera in regime di mercato perfetto. In realtà, invece, i valori a cui si perviene sono diversi.

Il criterio che consente l'individuazione di un valore dal confronto tra beni economici è uno dei principi fondamentali dell'estimo e può essere attuato seguendo due diverse modalità di stima: la diretta e la indiretta.

Il metodo diretto è sviluppato seguendo procedimenti sintetici, si basa sulla comparazione, dalla quale discendono diversi procedimenti: deterministici, monoparametrici, probabilistici, pluriparametrici.

I metodi indiretti si sviluppano attraverso procedimenti analitici e si adottano generalmente quando non è possibile utilizzare la metodologia diretta. Si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato.

La scelta dell'utilizzo dell'uno o dell'altro procedimento discende dalla possibilità o meno di avere a

disposizione in tutto o in parte le informazioni necessarie per sviluppare la valutazione secondo un determinato procedimento.

## 8.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima, com'è stato riferito in Premessa, è la determinazione del più probabile **valore di mercato** del compendio in esame con riferimento all'attualità.

## 8.5 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UFFICIO DEL 1° PIANO

Le caratteristiche, la tipologia e la consistenza del centro convegni sono pressoché uniche nell'abito di tale attività. Per questo, considerato che sono di difficile reperimento, se non impossibile, i dati di entità analoghe, si è optato per seguire la metodologia.

## 8.6 MOBILI PRESENTI NELL'UFFICIO AL PRIMO PIANO

Le partizioni interne dell'ufficio disposto al primo piano sono state realizzate con pareti attrezzate e divisorie costruite in pannelli di truciolare impiallacciati con una lamina di pvc che richiama il colore e le venature del legno naturale. Le pareti sono state installate 15 anni fa.

Le pareti sono le seguenti:

	UFFICIO PRIMO PIANO	n°	Largh.	altezza	Prof.	Sviluppo	Costo al ml	Costo totale
A	PARETI ATTREZZATE							
	le pareti attrezzate sono costituite da armadi porta pratiche costruiti in truciolare impiallacciato e con ripiani interni di acciaio adatti a sostenere i carichi dovuti alla carta da stivare. Hanno dimensione di circa 1,00*2,45h*0,47							
	sono presenti	14	1,00	2,45	0,47	14,00	200,00	2.800 €
B	PARETI DIVISORIE							
	le pareti divisorie hanno le stesse finiture di quelle attrezzate e sono costituite da elementi con larghezza di 100 cm o pezzi speciali di misura inferiore. Hanno un'altezza di circa 245 cm e spessore di circa 10 cm. Sono dotate di porte per consentire l'accesso ai locali che vanno a costituire.							
	sono presenti							
	m 3,85+2,30+4,20+3,15+1,25+2,70		17,45				120,00	2.094 €
	sommano							4.894 €
	Che si arrotondano a (prezzo di applicazione)							4.890 €
	Più IVA di legge							

Di seguito alcune fotografie delle pareti attrezzate e divisori esistenti.



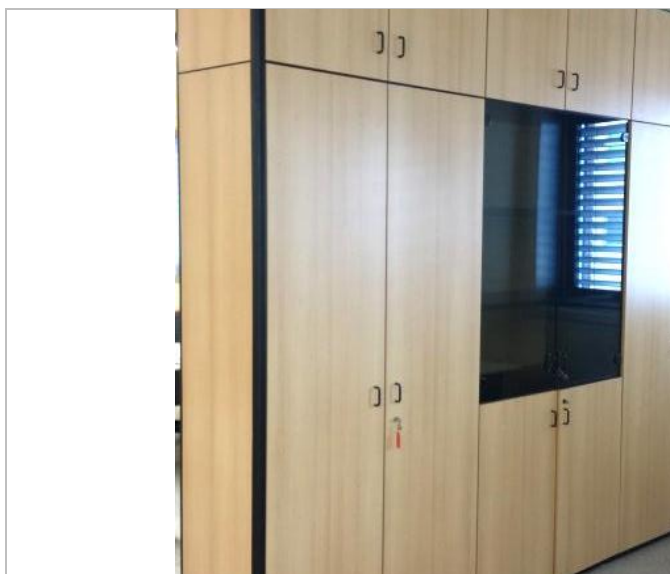


Fig. 43 – parete attrezzata 300\*47\*245 h



Fig. 44 – parete attrezzata 200\*47\*245 h e  
parete divisoria 270\*10\*245 h



Fig. 45 – parete attrezzata 600\*47\*245 h

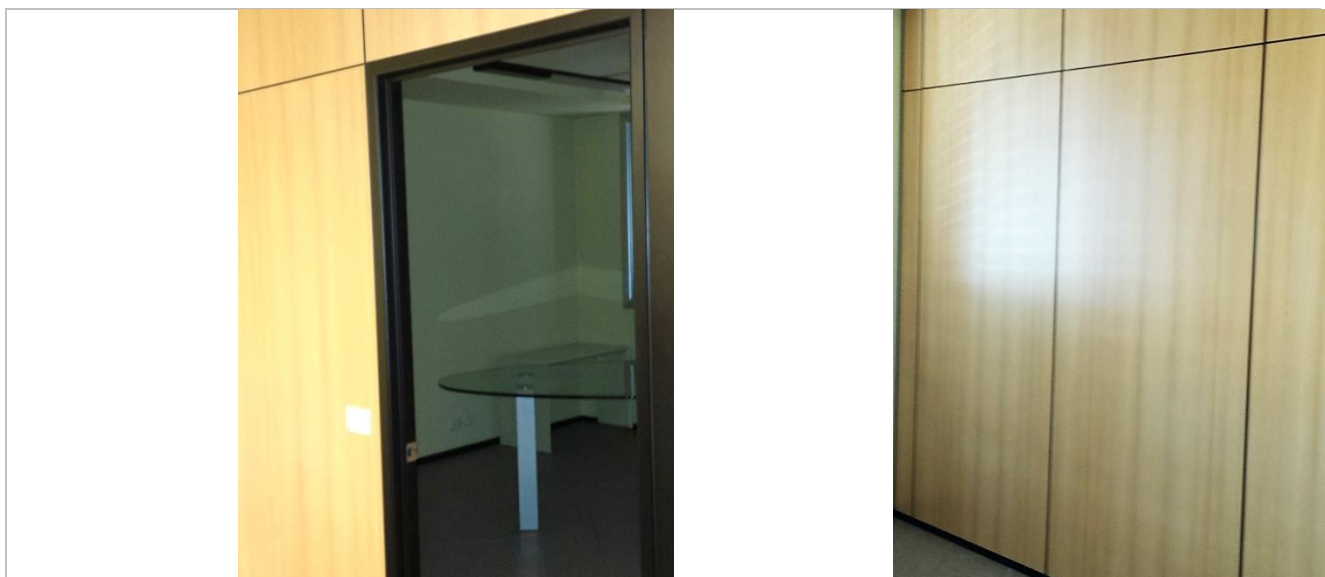


Fig. 46 – esempi di pareti divisorie

## 9. CONCLUSIONI

Scopo della presente stima è la determinazione del **valore di mercato** del Centro Convegni e di un ufficio disposto al primo piano del Palazzo delle Professioni, sito in Udine via Cjavecis 3.

Il Centro Convegni è di proprietà della società CENTRO CONVEGNI – PALAZZO DELLE PROFESSIONI s.r.l. e l'ufficio, della società IN.AR.CO.srl con sede, entrambe, a Udine.

Non si è a conoscenza, per il compendio in esame, della presenza di vincoli, pesi, gravami, servitù, ma solo di ipoteche com'è stato specificatamente illustrato nei capitoli precedenti. Il compendio, inoltre, rispetta le norme vigenti in materia urbanistico-ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla Committenza non è emerso alcunché da invalidare tali presupposti: pertanto la perizia è stata eseguita escludendo tutto ciò che non è noto.

Si specifica inoltre che la stima è stata eseguita esclusivamente per gli scopi succitati e per questo è fatto, quindi, diniego di ogni altro tipo di utilizzo.

Il sopralluogo è stato effettuato nei giorni 07.10.2016 e 27.10.2016.

Il procedimento adottato per la determinazione dei due valori di mercato è stato individuato applicando il metodo diretto.

I valori che sono stati individuati e che si ritengono i più probabili per il Centro Convegni e per l'ufficio al primo piano del palazzo delle Professioni, con riferimento all'attualità, sono i seguenti:

### 9.1 VALORE DI MERCATO

Per tutto quanto sopra, si ha:

- Centro convegni:
 

vani posti al piano terra	$201,50 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 =$	<b>€ 221.650,00</b>
vani posti al piano terra	$536,20 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2 =$	<b>€ 509.390,00</b>
Totale		<b><u>€ 731.040,00</u></b>
- Ufficio posto al piano primo  $205,20 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 =$  **€ 287.280,00**

### 9.2 VALORE DI REALIZZO

Per l'attuale situazione economica e per il realizzo a breve termine dei beni in oggetto, si ritiene congruo esporre una valutazione ridotta rispetto ai succitati valori di mercato.

Pertanto la valutazione finale "di realizzo" è:

- Centro convegni (riduzione del 30%)  $731.040,00 \times 70\% =$  **€ 511.728,00**
- Ufficio posto al piano primo (riduzione del 15%)  $287.280,00 \times 85\% =$  **€ 244.188,00**

Relativamente ai valori degli arredamenti, si conferma, per i due immobili quanto riportato alle pagine precedenti e precisamente:

- Arredamento del Centro Convegni **€ 21.630,00**
- Arredamento Ufficio posto al primo piano **€ 4.890,00**

Pordenone, 3 novembre 2016

ing. Umberto Natalucci





**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA**



N. 4237/2016 MOD. 17

*L'anno duemilasedici, il giorno otto del mese di novembre (08.11.2016) nella cancelleria civile del Tribunale intestato, avanti al sottoscritto Direttore Amministrativo Dr. Marino Pagotto, è personalmente comparso:*

**ing. Umberto Natalucci**

**Nato a Roma il 06.02.1942**

**e residente in Pordenone Vicolo San Rocco n. 2**

**e studio in Pordenone Largo S. Giovanni n. 9**

*identificato mediante idoneo documento d'identità, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.*

*Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup>, il richiedente presta giuramento di rito ripetendo la formula seguente:*

**“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”.**

*Letto, confermato e sottoscritto.*



**IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**  
**dott. Marino PAGOTTO**

<sup>1</sup> Art. 483 C.P. “FALSITA’ IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO”.