

GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI
Piazza Europa Unità, 66
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)
Partita IVA: 03691920262
Codice fiscale: 03691920262
Telefono: 0423720888 - Fax: 0423371447
e-mail: m.ongarato@geo-services.it

GEO SERVICES

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Comune di Basiliano (UD)

Committente



Castelfranco Veneto, 22 giugno 2024

Geometra MARIO ONGARATO

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unita n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, a seguito dell'incarico ricevuto in data 28 febbraio 2024 da [redacted] srl in liquidazione, di redigere una perizia di stima di aggiornamento alla perizia eseguita in data 01/03/2021 dal Geom. Giovanni Simeoni, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Basiliano (UD), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante tre sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 1° marzo 2024, 4 aprile 2024 e 31 maggio 2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi. presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti nell'immobile denominato "Centro Commerciale Arcobaleno", edificato verso la fine degli anni novanta, inizi dell'anno duemila.

Lo stabile è ubicato nel Comune di Basiliano (Udine), Via Corecian 66, a circa 15 Km. dalla città di Udine, distanza che si percorre in circa 20 minuti.

Il Centro Commerciale Arcobaleno è posto sul fronte strada denominata SS 13 Pontebbana, con accesso da Via Corecian e da Via Arturo Malignani, all'interno di una zona di tipo industriale-artigianale.

La struttura si dispone su due livelli di piano: sia al piano terra che al piano primo sono situate le varie unità immobiliari ad uso commerciale, con alcune unità ad uso artigianale ed altre oggi ad uso direzionale.

Al piano terra è situato anche un supermercato con marchio "Cadoro" (di proprietà questo di terzi).

Lo stabile è dotato di ascensori ed altresì di scale mobili interne con le quali si accede, dalla galleria del piano terra, alla galleria del piano superiore.

Vi sono all'interno e sui diversi piani vari servizi igienici ad uso pubblico.

Gli impianti comuni presenti nel Centro Commerciale, a titolo esemplificativo, sono quello elettrico e di illuminazione del parcheggio, elettrico delle parti interne di uso comune ed esterne compresi gli ingressi e le gallerie, delle insegne esterne del complesso; i componenti elettrici di pertinenza degli impianti generali, l'impianto antintrusione riguardante l'intero perimetro del fabbricato del complesso commerciale, impianto di controllo video degli spazi di uso comune; impianto di depurazione delle acque nere, le prese d'acqua, gli idranti esterni ed interni, i segnalatori di rilevamento fumo, gli estintori, gli evacuatori di fumi di esalazione e più in generale tutta l'apparecchiatura antincendio con le installazioni di controllo e di soccorso; l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, l'impianto fognario (dal limite dei singoli locali esclusivi fino alla condotta pubblica), l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua, l'impianto di distribuzione del gas compresa la

centralina, l'impianto di climatizzazione/riscaldamento centralizzato, l'impianto di diffusione sonora interna ed esterna.

Per quanto dedotto dalla lettura del regolamento di condominio emerge che le unità immobiliari di cui ai mappali già sub.45e 81 (oggi sub. 120-122-123, lotti oggi individuati con i n.ri 16-17-31) sono dotate di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo.

Su corpo staccato, in edificio strutturalmente indipendente, è situato un edificio su unico piano, attualmente sfitto, che in origine ospitava la ristorazione con marchio "Mc Donald".

L'area esterna, completamente recintata, è adibita a parcheggio ed aree di manovra degli automezzi.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, in generale, è discreta, salvo per gli eventi calamitosi dell'estate del 2023 che hanno creato notevoli danni alla copertura, causando danni all'interno delle singole unità immobiliari e alle parti comuni, danni non ancora riparati e che creano problemi alle attività esistenti e non rendono appetibili il resto delle unità non utilizzate.

Da alcuni preventivi forniti e altri procurati, inerenti la sistemazione dei danni in copertura, emergono delle lavorazioni necessarie e altre, vedi linee vita, che sono delle innovazioni/migliorie. Considerando che i preventivi non sono stati oggetto di trattativa, e facendo una media dei costi, si stima che il costo complessivo possa essere valutato in circa € 700.000,00, oltre IVA a livello condominiale. Essendo pari a 596,80 i millesimi spettanti alla quota del costo di riparazione della copertura risulta pari a circa € 417,760,00 che verrà ripartito per ogni unità nella valutazione.

Dai sopralluoghi eseguiti non sembra che il Centro sia attrattivo sotto il profilo commerciale e oltre alla parte alimentare, che ha un certo afflusso di clienti, il resto dell'immobile è praticamente poco o scarsamente utilizzato.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Lotto 1 - sub 108

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 108 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 2 - sub 87

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 87 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 3 - sub 110

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 110 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 124 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 6 - sub 126 ex 90

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 126 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 8 - sub 128 ex 63

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 128 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 9 - sub 127 ex 119

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 127 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 10 - sub 130 ex 118

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 130 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 12 - sub 125 ex 50

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 125 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 13 - sub 131 ex sub 82

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 131 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 14 - sub 48

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 48 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 16 - sub 120

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 120 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 17 - sub 122

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T/1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 122 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 19 - sub 133 ex 93

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 133 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 20 - sub 134 ex 100

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 134 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 21- sub 99

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 99 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 22 - sub 98

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 98 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 23 - sub 111

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 111 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 24 - sub 113

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 113 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 25 - sub 112

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 112 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 26 - sub 135 ex sub 117

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 135 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 27 - sub 115

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 115 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 28 - sub 137 ex sub 114

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 137 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 29 - sub 136 ex sub 116

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 136 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 30 - sub 94

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 94 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 31 - sub 123

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano 1, censito al foglio 35, particella 193 sub. 123 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 32 - sub 56

1) Immobile sito in Comune di Basiliano (UD), Via Corecian n. 66, piano T, censito al foglio 35, particella 193 sub. 56 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1 - sub 108
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 108, cat. D/8, consistenza , rendita € 3.640,00

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'immobile, identificato con il sub 108, su corpo di fabbrica distaccato dall'edificio principale, ovvero il Centro Commerciale ARCOBALENO. Tale unità, oggetto di stima, si sviluppa su un piano fuori terra ed è a destinazione commerciale , un tempo utilizzata per attività di ristorazione con marchio "MC DONALD", dotato di servizi e magazzini oltre che di area scoperta esclusiva. L'unità oggetto di stima Foglio 35 mappale 193 sub 108 confina da nord in senso orario con il mappale 381 corrispondente a strada urbana e il sub 104.

Stato di conservazione e manutenzione:

Non è stato eseguito il sopralluogo interno, ma da quanto visionato dalle vetrine esterne l'immobile è stato oggetto di danni per eventi metereologici che danneggiando la copertura hanno fatto percolare acqua piovana all'interno che ha danneggiato il locale. sarà necessario un ripristino delle opere interne e della copertura.

Impianti tecnologici:

Non è stato eseguito il sopralluogo interno, ma gli impianti dovranno essere oggetto di una manutenzione straordinaria.

Finiture:

Non è stato eseguito il sopralluogo interno, pertanto non è possibile esprimersi in merito.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM (allegato A.1)
- Elaborato planimetrico (allegato A.2)
- Elenco sub (allegato A.3)

Visure catastali:

- Visura_ Fg 35 mn 193 (allegato A.4)

Planimetrie catastali:

- pln_lotto1 (allegato A.5)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Permesso di costruire n. 243/99 del 16 dicembre 1999
- Certificato di agibilità n. 03/01 del 5 giugno 2001
- SCIA n. 5769 del 30 maggio 2014

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Eseguito il sopralluogo esterno.
- in data 4 aprile 2024. Eseguito il sopralluogo esterno.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2 - sub 87
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 87, cat. C/1, classe 7, consistenza 225 m², rendita € 2.800,49

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte dell'immobile commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno", che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano terra dell'edificio, in prossimità di uno dei due ingressi al centro commerciale, con destinazione d'uso ad attività commerciale ed è composto da ampio locale con retrostante ripostiglio. Attualmente l'unità è sfitta. Il subalterno confina da nord in senso orario con muratura esterna, sub 106, sub 110, sub 109.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono normali/discrete. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, con pavimentazione tipo in legno prefinito. Il deposito sul retro ha pavimento in cemento. Serramenti esterni in alluminio con vetro antisfondamento e serranda in acciaio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto2 (allegato A.6)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

Non fornite certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

Lotto: Lotto 3 - sub 110
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 110, cat. C/1, classe 7, consistenza 34 m², rendita € 423,18

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano terra dell'edificio, in prossimità di uno dei due ingressi al centro commerciale, sembra a destinazione di attività commerciale/bar, con h 3,10 ed è composto da una stanza bar, uno spogliatoio, un wc e un ripostiglio. Attualmente l'unità è sfitta. Il subalterno confina da nord in senso orario con il mappale 381, via urbana e il sub 104., salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono normali/discrete. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è con pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato, tranne la zona banco provvista di pedana per l'intera area di somministrazione, pareti rivestite in legno; porta blindata rivestita dello stesso legno per l'accesso al magazzino. L'unità immobiliare è dotata di serranda scorrevole di chiusura, automatizzata.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto3 (allegato A.7)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 198/01 del 6 settembre 2001. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.3 e n.23
- Denuncia Inizio Attività n. D/2002/101 del 8 luglio 2002. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.3 e n.23

L'unità risulta dalla relazione precedente di misure interne leggermente diverse dal progetto ma rientranti nella tolleranza del 2%.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodo e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

Lotto: Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 124, cat. C/1, classe 7, consistenza 131 m², rendita € 1.630,51

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificato dal sub 124, deriva dalla fusione degli ex sub 88 e 89. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, con h 3,10 ed è composto da tre negozi, due ripostigli e tre cabine/spogliatoio clienti. Attualmente l'unità, oggetto di perizia, è locata, alla ditta _____ come negozio di abbigliamento, calzature, pelletteria, bigiotteria, valigeria e accessori annessi, con contratto d'affitto stipulato presso notaio Gianluca Forte in Treviso, rep. 219258, racc n. 28542 del 27/02/2020, registrato presso Agenzia delle Entrate di Treviso il 03/03/2020 n-à6388 /IT, con canone annuo di € 12.000,00 oltre iva.

Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 106, 104 e 126, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione dei locali sono buone, salvo presentare la vetustà per il normale uso.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, con pavimentazione, derivando dalla fusione di due unità è parte in ceramica e parte in pvc. Il serramento delle vetrine è in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724

- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura _____ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 4_5_sub 124 (allegato A.8)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 7242 del 22 maggio 2008
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 4 sub 88 e ex lotto 5 sub 89. Trattasi di difformità risultanti nella fusione fra le due unità immobiliari in un'unica unità ad uso commerciale, con conseguente nuova redistribuzione dei vani e nuova posizione dell'accesso, mediante minime opere di modifica e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e modifiche di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti: quali elettrico e riscaldamento. (allegato B.1)

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «6»

Lotto: Lotto 6 - sub 126 ex 90
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 126, cat. C/1, classe 7, consistenza 69 m², rendita € 858,82

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 126, corrisponde all'ex sub 90. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con h 3,10 ed è composto da un locale e un retrostante ripostiglio. Attualmente il negozio è sfritto. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 104, 106, 124, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibraminerale, con pavimentazione in PVC e serranda in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 6_sub 126 (allegato A.9)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. D/2010/094 del 26 novembre 2010. riguarda immobile identificato con ex lotto n.6 sub 90 e ora sub 126

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «8»

Lotto: Lotto 8 - sub 128 ex 63
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 128, cat. C/1, classe 7, consistenza 61 m², rendita € 759,24

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 128, corrisponde all'ex sub 63. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con h 3,10 ed è composto da un'unica stanza e retrostante ripostiglio creato mediante realizzazione di parete divisoria. Attualmente l'unità è sfitta. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 107, 104, 127, 106 salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è dotato di controsoffitto in lastre 60x60 in fibraminerale, con pavimentazione in gres porcellanato e serramento in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 8_sub 128 (allegato A.10)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 1442 del 30 gennaio 2004. lotto n.8 e lotto n.9
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 8 sub 63 ora sub 128. Trattasi di difformità risultanti in opere di modifica e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso al fine di ottenere dei vani accessori e conseguenti minime modifiche di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti quali: elettrico e riscaldamento

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «9»

Lotto: Lotto 9 - sub 127 ex 119
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 127, cat. C/1, classe 7, consistenza 60 m², rendita € 746,80

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 127, corrisponde all'ex sub 119. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con h 3,00 ed è composto da un'unica stanza negozio e retrostante ripostiglio. Attualmente l'unità è sfitta. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 128, 104, 130, 106, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, con pavimentazione in gres porcellanato. L'unità immobiliare è dotata di serranda scorrevole di chiusura, automatizzata e serramento in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 9_sub 127 (allegato A.11)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 1442 del 30 gennaio 2004. lotto n.8 e lotto n.9
- SCIA n. 204 del 8 gennaio 2014. lotto n.9 e lotto n.10
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 9 sub 119 ora sub 127. Trattasi di difformità risultanti in minime opere di modifica e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso e conseguente ridimensionamento dei vani accessori e minime modifiche di adeguamento dell' impianto elettrico esistente

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «10»

Lotto: Lotto 10 - sub 130 ex 118
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 130, cat. C/1, classe 7, consistenza 62 m², rendita € 771,69

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 130, corrisponde all'ex sub 118. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale con h 2,95 ed è composto da un'unica stanza negozio e retrostante ripostiglio. Attualmente il locale è sfitto. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 127, 104, 129, 106, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre di cartongesso; pavimentazione in gres porcellanato. L'unità immobiliare, attualmente, è sprovvista di serranda scorrevole di chiusura, mentre sono presenti i serramenti laterali di vetrine in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 10_sub 130 (allegato A.12)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- SCIA n. 204 del 8 gennaio 2014. lotto n.9 e lotto n.10
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 10 sub 118 ora sub 130. Trattasi di difformità risultanti in lieve modifica di parete divisoria del vano accessorio e realizzazione di controsoffittatura in cartongesso nella zona di accesso e conseguenti minime modifiche di adeguamento dell'impianto elettrico esistente.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

. - Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «12»

Lotto: Lotto 12 - sub 125 ex 50
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 125, cat. C/1, classe 7, consistenza 41 m², rendita € 510,31

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 125, corrisponde all'ex sub 50. E' un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, con h 3,10 m ed è composto da un'unica stanza negozio. Attualmente l'unità risulta libera. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 109, 106 131, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, il pavimento è in legno prefinito di recente posa. Sono presenti serramenti in alluminio e vetro antisfondamento.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura g 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 12_sub 125 (allegato A.13)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Difformità urbanistica. Si evince dalla relazione tecnica geom. Giovanni Simeoni del 01.03.2021, ad integrazione della perizia già redatta da Avalon Real Estate, la presenza di un muro divisorio interno, non autorizzato.
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 12 sub 50 ora sub 125. Trattasi di difformità risultanti in minime opere di modifica e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso al fine di realizzare un vano accessorio e modifiche di adeguamento degli impianti tecnologici esistenti quali: elettrico e riscaldamento.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «13»

Lotto: Lotto 13 - sub 131 ex sub 82
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 131, cat. C/1, classe 7, consistenza 243 m², rendita € 3.024,53

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, attualmente identificata con il sub 131, corrisponde all'ex sub 82. E' un ampio locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con h 2,90 m ed è composto da un locale principale vero e proprio, di ampie dimensioni, con annesso locale deposito e cabine di prova. L'immobile risulta libero. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 109, 125, 106, 105, 109, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono buone. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato parte in lastre di cartongesso e parte in quadrotti 60x60 in fibra minerale; i serramenti sono in alluminio e il pavimento è in legno prefinito nel locale principale mentre nel magazzino sono in gres porcellanato.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 13_sub 131 (allegato A.14)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 89 del 20 ottobre 2009. riguarda il lotto n°13.
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 13 sub 82 ora sub 131. Trattasi di difformità risultante in lieve modifica di parete divisoria del vano accessorio mediante traslazione e realizzazione di foro porta più ampio e conseguenti minime modifiche di adeguamento dell'impianto elettrico esistente.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «14»

Lotto: Lotto 14 - sub 48
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 48, cat. C/1, classe 7, consistenza 64 m², rendita € 796,58

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, con h 3,10 m ed è composto da un negozio e un deposito. L'immobile non è attualmente occupato. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 109, 125, 106, 105, 109, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi non sono buone per la presenza di infiltrazioni di acqua dalla copertura. Dovranno essere rifatti parti del controsoffitto, della pavimentazione in legno prefinito, delle pitture e verifica degli impianti.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibraminerale. Non è presente il serramento di chiusura ma, sono presenti una serranda scorrevole in alluminio e una vetrina con serramento in legno. Il pavimento è in legno prefinito.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____, con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_sub 48 (allegato A.15)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentico da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «16»

Lotto: Lotto 16 - sub 120
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 120, cat. C/1, classe 7, consistenza 212 m², rendita € 2.638,68

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale utilizzato come Sala Slot, con hm 2,60 m ed è composto da un ingresso, che di fatto è a servizio anche del vano scala che permette l'accesso al locale del piano superiore (altra unità immobiliare sub 122, lotto n° 17), una sala slot, una sala slot VLT, due vani tecnici, un wc con anti/wc, due retro negozio e due wc e due docce con anti/wc. Attualmente, l'unità oggetto di perizia, è locata alla ditta "RI.BI. srl", per attività ludiche quali sala giochi, sala slot, sala biliardi, sala scommesse, e attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, quali bar, pub, con contratto stipulato in data 29/04/2014, con canone annuo pari a 12.000,00 oltre iva e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/05/2024 al n.002260, serie 3Te codice identificativo T6D14T002260000DD. Il subalterno confina da nord in senso orario con il sub 48, 47, 104, 122, 104, 105, 106, 48, salvo altri e/o varianti.

Stato di conservazione e manutenzione:

Non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno dei locali.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sembrano adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Non è stato possibile un sopralluogo interno.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____, con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura _____ Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto16 (allegato A.16)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 47 del 16 agosto 2012. riguardante i lotti 16 e 17 e 31
- SCIA n. 8405 del 11 agosto 2014. Riguarda i lotti 16 e 17.

Sarà da eseguire un sopralluogo interno per la verifica di conformità urbanistica e catastale.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo interno NON eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «17»

Lotto: Lotto 17 - sub 122
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T/1

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 122, cat. C/1, classe 7, consistenza 191 m², rendita € 2.377,30

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano terra/primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale. Il piano terra è composto, con h 2,74 m ed è composto da un vano scala che da accesso al locale del piano superiore ove è presente un negozio con hm 3,00 m. Il locale risulta attualmente in uso unitamente a quello del piano primo sub 120., che risulta locato. Il subalterno confina al piano terra, da nord in senso orario, con il sub 104, 120, e al piano primo, da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 132, 133, pareti perimetrali esterne, sub 123, sub 39, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Non è stato possibile effettuare l'accesso ai locali e si suppone che le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi siano buone. Da verificare

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sembrano adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Non eseguito il sopralluogo interno.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto17. (allegato A.17)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
 - Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
 - Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
 - Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
 - Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
 - Denuncia Inizio Attività n. 47 del 16 agosto 2012. riguardante i lotti 16 e 17 e 31
 - SCIA n. 8405 del 11 agosto 2014. Riguarda i lotti 16 e 17
- Sarà da eseguire il sopralluogo interno per poter verificare la conformità urbanistica e catastale .

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo interno NON eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «19»

Lotto: Lotto 19 - sub 133 ex 93
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 133, cat. D/8, consistenza , rendita € 7.029,60

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS , copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale. E' composto da un negozio, con hm 3,00 m, un deposito, un ufficio, due wc con antibagno. Va rilevato che manca la separazione materiale dall'unità adiacente di cui al lotto20 (mappale ex sub.100 ora sub 134. Attualmente l'unità risulta non occupata. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 134, pareti perimetrali esterne, sub 122, sub 132, e sub 106 salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono pessime con ingresso di acqua dalla copertura, porzioni di controsoffitto ammalorate, muffa al piede delle murature in cartongesso, che saranno pertanto da sistemare.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, e i pavimenti sono in gres porcellanato, serramenti in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 19_sub 133 (allegato A.18)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 10733 del 1° agosto 2003. Riguarda i lotti 19 e 20
- CILA n. 10250 del 3 agosto 2011. Riguarda i lotti 19 e 20
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 19 sub 93 ora sub 133. Trattasi di difformità risultanti nella modifica dimensionale (vani accessori) mediante modifiche e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso associata all' unità adiacente (Sub. ex 66), rimozione della parete divisoria fra il ex sub.93 ed il ex sub.100 e conseguenti modifiche di adeguamento dell'impianto elettrico.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «20»

Lotto: Lotto 20 - sub 134 ex 100
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 134, cat. C/1, classe 7, consistenza 280 m², rendita € 3.485,05

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima, ora sub 134 ex sub 100, è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio. È composto da un negozio con hm 3,15 m. Va rilevato che manca la separazione materiale dall'unità adiacente di cui al lotto 19 (mappale ex sub.93 ora sub 133) Attualmente il locale è libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106, pareti perimetrali esterne, sub 133 salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono discrete, anche se sono presenti delle infiltrazioni di acqua piovana. Si necessita pertanto di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, e i pavimenti sono in gres porcellanato e i serramenti sono in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società [redacted] S.P.A., con sede in [redacted] per incorporazione nella ditta [redacted]

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ [redacted] srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 20_sub 134 (allegato A.19)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 10733 del 1° agosto 2003. Riguarda i lotti 19 e 20
- Denuncia Inizio Attività n. 3617 del 9 marzo 2004. Riguarda i lotti 20 e 21
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 20 sub 100 ora sub 134. Trattasi di difformità risultanti nella modifica dimensionale (vani accessori) mediante modifiche e realizzazione di pareti divisorie in cartongesso associata all' unità adiacente (Sub. ex 66), rimozione della parete divisoria fra il ex sub.93 ed il ex sub.100 e conseguenti modifiche di adeguamento dell'impianto elettrico.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «21»

Lotto: Lotto 21- sub 99
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 99, cat. C/1, classe 7, consistenza 302 m², rendita € 3.758,88

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, composto da un ampio negozio, con hm 3,00 m, un magazzino e un deposito. Attualmente il locale è libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con pareti perimetrali esterne e il sub 106.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono discrete ma, a seguito di infiltrazioni necessitano di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione straordinaria, per gli ammaloramenti dovuti a infiltrazioni sia nei pavimenti, che nei controsoffitti e nelle pitture

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in legno prefinito e i serramenti in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 21 (allegato A.20)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 3617 del 9 marzo 2004. Riguarda i lotti 20 e 21.

Risultano dal confronto con le schede catastali delle difformità per alcune modifiche interne e difformità sulle misure ma sembrano all'interno della tolleranza del 2%.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «22»

Lotto: Lotto 22 - sub 98
Comune: BASILIANO (UD)
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 98, cat. C/1, classe 7, consistenza 116 m², rendita € 1.443,81

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con hm 3,10 m, composto da unico ambiente, ma con gli spazi divisi dalla presenza di divisori in cartongesso per un'altezza di 2,00 metri circa. Attualmente l'unità è libera. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con pareti perimetrali esterne, il sub 106, sub 111, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono discrete. Necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in gres porcellanato e i serramenti sono in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 22 (allegato A.21)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Si è accertata la presenza di una parete divisoria interna, non figurante nella scheda catastale e si suppone anche nei progetti autorizzati.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «23»

Lotto: Lotto 23 - sub 111
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 111, cat. D/8, consistenza , rendita € 14.274,00

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS , copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negoziò, con hm 3,10 m, composto da un ampio locale per attività commerciale, un vano tecnico, un deposito, un magazzino, un disbrigo e due blocchi servizi igienici. Non si è avuta la possibilità di accedere ad una piccola porzione dell'immobile, chiuso con serranda metallica (porzione a confine con il lotto 22). Attualmente l'unità è libera. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con pareti perimetrali esterne, il sub 98, il sub 106, pareti perimetrali esterne, sub 106, pareti perimetrali esterne, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono scarse per la presenza di notevoli infiltrazioni di acqua.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in gres porcellanato e con serramenti in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società S.P.A., con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 23 (allegato A.22)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 198/01 del 6 settembre 2001. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.3 e n.23
- Denuncia Inizio Attività n. 42/2002 del 29 marzo 2002. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.3 e n.23
- SCIA n. 6003 del 5 marzo 2014. Riguardante l'immobile identificato con il lotto n. 23

Si sono accertate delle difformità per la creazione di partizioni interne in cartongesso e di un frazionamento in due unità, per verificarne le condizioni e lo stato attuale, sarà necessario poter accedere alla parte a Est e verificare la situazione urbanistica.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo avvenuto. Non si è avuta la possibilità di accedere ad una piccola porzione dell'immobile, chiuso con serranda metallica (porzione a confine con il lotto 22).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «24»

Lotto: Lotto 24 - sub 113
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 113, cat. C/1, classe 7, consistenza 37 m², rendita € 460,52

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività direzionale, con hm 3,10 m, composto da un unico locale. Attualmente il locale risulta libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106, il sub 135, il sub 112, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso ma le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono scarse, a seguito del permanere delle infiltrazioni d'acqua.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in gres porcellanato e i serramenti sono in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 24 (allegato A.23)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 13091 del 16 settembre 2010. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n. 24 e 25
- Variazione di destinazione d'uso n. 18523 del 20 dicembre 2010. Riguardante l'immobile identificato con il lotto n. 24

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentico da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «25»

Lotto: Lotto 25 - sub 112
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 112, cat. C/3, classe 3, consistenza 72 m², rendita € 159,89

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione artigianale, con hm 3,10 m, composto da locale suddiviso in due stanze. L'immobile non risulta occupato. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106, il sub 113, il sub 135, il sub 115, il sub 106, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono scarse per infiltrazioni di acqua continue, umidità sulle murature, alcune mattonelle che si non staccate, pitture da rifare come i controsoffitti

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibraminerali, i pavimenti sono in gres porcellanato (alcune piastrelle risultano sollevate) e i serramenti sono in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 25 (allegato A.24)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 13091 del 16 settembre 2010. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n. 24 e 25
- Comunicazione di variazione di destinazione d'uso n. 18525 del 20 dicembre 2010. Riguardante l'immobile identificato con il lotto n.25

Si è accertata la presenza di una piccola paretina divisoria interna che crea un ripostiglio che sarà da sanare.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «26»

Lotto: Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 135, cat. C/1, classe 7, consistenza 76 m², rendita € 945,94

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, con hm 2,70 m, composto da vari ambienti suddivisi da alcune pareti e da servizi igienici. Attualmente il locale è libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106, il sub 137, il sub 115, il sub 112, il sub 113, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono scarse e pertanto saranno da sanare..

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in legno prefinito e i serramenti sono in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724

- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 26_sub 135 (allegato A.25)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 13090 del 16 settembre 2010. Riguardante l'immobile identificato con il lotto n.26
- Denuncia Inizio Attività n. 18521 del 20 dicembre 2010. Riguardante l'immobile identificato con il lotto n.26
- SCIA n. 4758 del 10 aprile 2013. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.26 e 29.
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 26 sub 117 ora sub 135.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «27»

Lotto: Lotto 27 - sub 115
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 115, cat. C/3, classe 3, consistenza 44 m², rendita € 97,71

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione artigianale, con hm 3,10 m, composto da un unico locale con w.c. e anti w.c. Attualmente il locale è sfitto. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 112, il sub 135, il sub 136, il sub 106, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono discrete e necessitano però di un generale intervento di pulizia e sistemazione, nonché di manutenzione ordinaria, per alcuni ammaloramenti dovuti a infiltrazioni pesanti che si sono verificate recentemente.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, con pavimento in gres porcellanato e serramenti in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724

- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 27 (allegato A.26)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Si è riscontrata una difformità per la presenza di una parete interna.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentico da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «28»

Lotto: Lotto 28 - sub 137 ex sub 114
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 137, cat. C/1, classe 7, consistenza 42 m², rendita € 522,76

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione artigianale, con hm 3,00 m, composto da un unico locale. L'unità è libera. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 112, il sub 135, il sub 136, il sub 106, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono scarse per la presenza di infiltrazioni d'acqua che dovranno essere sanate.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, con pavimento in gres porcellanato e serramenti in alluminio.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 28_sub 137 (allegato A.27)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Comunicazione per variazione di destinazione d'uso n. 18519 del 20 dicembre 2010. Riguardante l' immobile identificato con il lotto n.28
- SCIA n. 3467 del 31 marzo 2014. Riguardante l' immobile identificato con il lotto n.28
- SCIA n. 3485 del 2 aprile 2014. Riguardante l' immobile identificato con il lotto n.28
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 28 sub 114 ora sub 137.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «29»

Lotto: Lotto 29 - sub 136 ex sub 116

Comune: BASILIANO (UD)

Frazione:

Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 136, cat. C/1, classe 7, consistenza 256 m², rendita € 3.186,33

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale con hm 2,70 m, composto da un'ampia zona "aperta", zona infatti non chiusa da pareti o serramenti, sono presenti dei locali nel retro del negozio, quali magazzini, servizi igienici, zona cucina, locale frigo, ecc... . Da definire un suo uso che potrebbe essere di ristorante. L'immobile al momento è libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 115, il sub 135, il sub 137, il sub 106, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente i locali non sono in uso e le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono scarse presentando notevoli infiltrazioni d'acqua sul soffitto e sul pavimento che risulta rialzato dall'umidità e pertanto sarà da ripristinare.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti della zona ad uso ludico sono in legno prefinito e i pavimenti interni dei locali sono in gres porcellanato e in alcune porzioni allo stato grezzo.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724

- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società [redacted] S.P.A., con sede in [redacted] per incorporazione nella ditta [redacted]

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ [redacted] srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- NUOVA_pln_lotto 29_sub 136 (allegato A.28)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- SCIA n. 4758 del 10 aprile 2013. Riguardante gli immobili identificati con i lotti n.26 e 29.
- SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023. SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50, L.R. 19/2009 per interventi già eseguiti ed ultimati in data 30/12/2014, riguardante immobile identificato con ex lotto 29 sub 116 ora sub 136. .

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «30»

Lotto: Lotto 30 - sub 94
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 94, cat. D/8, consistenza , rendita € 13.014,71

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS , copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, con hm 3,30 m, composto da un ampio locale principale, con retrostanti ripostigli, spogliatoi, ufficio, blocchi servizi igienici, vani tecnici.

Attualmente l'unità oggetto di perizia, è locata alla ditta individuale denominata "IDEA CASA di Zhang Hong", con un corrispettivo canone annuo pari a € 26.000 oltre iva, relativo al contratto di affitto stipulato presso notaio Paolo Valvo in Treviso, rep. 345.921 racc. n. 32.898 del 15/04/2024, registrato presso agenzia delle Entrate di Treviso il 23 aprile 2024, n. 11860 serie 1T.

Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106 e pareti perimetrali, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Attualmente le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei medesimi sono scarse per le infiltrazioni di acqua, che pertanto dovranno essere sistemate.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Il locale è controsoffittato in lastre 60x60 in fibra minerale, i pavimenti sono in gres porcellanato.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724

- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 30 (allegato A.29)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 1° marzo 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 4 aprile 2024. Sopralluogo eseguito.
- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «31»

Lotto: Lotto 31 - sub 123
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Quote di proprietà:

_____ srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 123, cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita € 367,98

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS, copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano primo dell'edificio, di modeste dimensioni, a destinazione direzionale "sala riunioni". Il locale risulta libero. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 39, il sub 122, e pareti perimetrali e pareti perimetrali, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Non è stato eseguito un sopralluogo interno.

Impianti tecnologici:

Non eseguito sopralluogo ma si ritiene che gli impianti tecnologici siano adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Non eseguito sopralluogo

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società _____ S.P.A., con sede in _____ per incorporazione nella ditta _____

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ _____ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- pln_lotto 31 (allegato A.30)

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.
- Denuncia Inizio Attività n. 47 del 16 agosto 2012. riguardante i lotti 16 e 17 e 31
- SCIA n. 8327 del 4 luglio 2013. Riguardante l' immobile identificato con il lotto n.31
- Comunicazione di variazione di destinazione d'uso n. 8327 del 4 luglio 2013. Riguardante l' immobile identificato con il lotto n.31

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo interno NON eseguito.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «32»

Lotto: Lotto 32 - sub 56
Comune: BASILIANO (UD)
Frazione:
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Quote di proprietà:

srl in liquidazione (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 35, particella 193, sub. 56, cat. D/5, consistenza , rendita € 516,46

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un'unità facente parte di un edificio ad uso principalmente commerciale denominato "Centro Commerciale Arcobaleno" che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. L'immobile è stato costruito con struttura prefabbricata, pilastri e solai in CAP, pannelli esterni in CLS , copertura in guaina bituminosa, mentre le divisioni interne sono in cartongesso. L'unità oggetto di stima è un locale situato al piano terra dell'edificio, attualmente utilizzato come bancomat e concesso in Comodato D'uso gratuito e temporaneo alla Banca Centro Emilia Credito Cooperativo , Cooperativa, con Contratto del 01/08/2012, registrato all'Ufficio Registro di Cento in data 07/08/2012 al n. 289 serie 3. Il subalterno confina da nord in senso orario da sinistra verso destra con il sub 106, salvo altri ed eventuali.

Stato di conservazione e manutenzione:

La manutenzione e la conservazione sembrano buone.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono adeguati al tipo di utilizzo seppur vetusti.

Finiture:

Non si evidenziano particolari finiture

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 20 settembre 2002, repertorio 79724
- atto di fusione a rogito Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 12 settembre 2012, repertorio 104323. Atto di fusione della Società S.P.A., con sede in per incorporazione nella ditta

Estratti di mappa:

- EDM
- Elaborato planimetrico
- Elenco sub

Visure catastali:

- Visura_ srl_Fg 35 mn 193

Planimetrie catastali:

- Accertamento della corrispondenza della scheda catastale. La scheda catastale non è al momento scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ispezioni ipotecarie:

Non sono state eseguite le visure ipotecarie.

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia n. 12232 del 12 febbraio 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 13586 del 10 marzo 1999
- Concessione Edilizia n. 9459 del 3 dicembre 1999
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 2501 del 5 settembre 2000
- Certificato di agibilità n. 02/01 del 5 giugno 2001
- Richiesta di Concessione in sanatoria. richiesta di sanatoria per due bussole d'ingresso, Non ancora evasa dal Comune di Basiliano.

Non è stato eseguito un accesso agli atti in Comune .

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autentificato da Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26/03/2002 rep. 35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 aprile 2002 ai nn. 10942/8412.

Certificazioni:

- Non fornite Certificazioni

Sopralluoghi:

- in data 31 maggio 2024. Sopralluogo interno NON eseguito.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In secondo luogo è stata condotta una ricerca di atti di Compravendita sul sito dell'Agenzia delle Entrate avvenuti dal 01/01/2019 al 29/02/2024, per immobili prima posti nel raggio di 1 km dall'immobile oggetto di stima e poi andando a interessare tutto il Comune di Basiliano, non ottenendo particolari dati.

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Utente: NGRMRA60A14C111F
Cambia utenza di lavoro Esci

Ricerca Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca
Numero totale di atti reperiti: 5
Numero totale immobili: 6

Terziario Commerciale - Settembre 2020

VERIFICA ATTI DI COMPRAVENDITA

AVVENUTI DAL 01/01/2019 AL 29/02/2024 A BASILIANO E NEL RAGGIO DI 1 KM

Comune	Data	Categoria	Vani / superficie/sup.vani accessori al 50%	Superficie commerciale	Valore dichiarato	valore a mq
Basiliano						
	mar-23	A/10	90	90	17.150,00 €	190,56 €
	mar-23	C/1	62	135	37.888,00 €	280,65 €
		C/1	73			
	Totali		225	225	55.038,00 €	244,61 €
						MEDIA

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1 - sub 108
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 108
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto n° 1 Ex MAC DONALD sub 108	356,00	100%	356,00
Superficie commerciale totale, m²			356,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	356,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	236,00	-644,00	-94,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	49.088	-133.952	-19.552	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
Prezzo della caratteristica	-6.000	-50.000	-22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	1
Valore numerico	2,00			1,00
Differenziale	-1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-2.500	21.000	9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	65.588	47.048	61.898	
Prezzo corretto unitario al m ²	547	47	138	
Prezzo corretto medio	58.178	58.178	58.178	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Sistemazioni interne per manutenzione straordinaria da eseguirsi a seguito ingresso acqua piovana		€ 35.600,00
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000,00 x 28,65 millesimi		€ 20.055,00
Totale		€ 55.655,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 163,42
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 229.320,00
Valore OMI:	€ 293.700,00
Valore stimato:	€ 2.522,52 = (€ 163,42 x m ² 356,00 - € 55.655,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 3.000,00

VALORE STIMATO € 3.000,00 <i>(euro tremila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2 - sub 87
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 87
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 2 negozio sub 87	240,00	100%	240,00
Superficie commerciale totale, m²			240,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	240,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	120,00	-760,00	-210,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	24.960	-158.080	-43.680	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	30	30	30	
Prezzo marginale	3.600	30.000	13.500	
Prezzo della caratteristica	-3.600	-30.000	-13.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	1
Valore numerico	2,00			1,00
Differenziale	-1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-2.500	21.000	9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	43.860	42.920	46.770	
Prezzo corretto unitario al m ²	366	43	104	
Prezzo corretto medio	44.517	44.517	44.517	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 19,98 millesimi		€ 13.986,00
Totale		€ 13.986,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 185,49
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 119.973,00
Valore OMI: € 198.000,00
Valore stimato: € 30.531,60 = (€ 185,49 x m² 240,00 - € 13.986,00)
Valore stimato arrotondato: € 31.000,00

VALORE STIMATO € 31.000,00 <i>(euro trentunomila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Lotto: Lotto 3 - sub 110
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 110
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 3 negozio sub 110	44,00	100%	44,00
Superficie commerciale totale, m²			44,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	44,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-76,00	-956,00	-406,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-15.808	-198.848	-84.448	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	1
Valore numerico	2,00			1,00
Differenziale	-1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-2.500	21.000	9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	6.692	32.152	19.502	
Prezzo corretto unitario al m ²	56	32	43	
Prezzo corretto medio	19.449	19.449	19.449	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 3,68 millesimi		€ 2.576,00
Totale		€ 2.576,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 442,02
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 18.129,04
Valore OMI: € 36.300,00
Valore stimato: € 16.872,88 = (€ 442,02 x m² 44,00 - € 2.576,00)
Valore stimato arrotondato: € 17.000,00

VALORE STIMATO € 17.000,00 <i>(euro diciassettemila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

Lotto: Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 124
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 4 negozio sub 124	154,00	100%	154,00
Superficie commerciale totale, m²			154,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	154,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	34,00	-846,00	-296,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	7.072	-175.968	-61.568	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	27.072	34.032	32.932	
Prezzo corretto unitario al m ²	226	34	73	
Prezzo corretto medio	31.345	31.345	31.345	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 89) per sistemazione tetto € 700.000 x 5,13 millesimi		€ 3.591,00
Quota parte millesimale (ex sub 88) per sistemazione tetto € 700.000 x 7,3 millesimi		€ 5.110,00
Totale		€ 8.701,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 203,54
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 69.851,05	
Valore OMI:	€ 137.775,00	
Valore stimato:	€ 22.644,16	= (€ 203,54 x m ² 154,00 - € 8.701,00)
Valore di capitalizzazione	€ 120.000 = € 12.000/10,00%	
Valore stimato mediato arrotondato:	€ 70.000,00	

VALORE STIMATO MEDIO € 70.000,00 <i>(euro settantamila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «6»

Lotto: Lotto 6 - sub 126 ex 90
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 126
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 6 negozio sub 126	83,00	100%	83,00
Superficie commerciale totale, m²			83,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	83,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-37,00	-917,00	-367,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-7.696	-190.736	-76.336	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	12.304	19.264	18.164	
Prezzo corretto unitario al m ²	103	19	40	
Prezzo corretto medio	16.577	16.577	16.577	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 90) per sistemazione tetto € 700.000 x 6,74 millesimi		€ 4.718,00
Totale		€ 4.718,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 199,73
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 36.791,85
Valore OMI: € 68.475,00
Valore stimato: € 11.859,59 = (€ 199,73 x m² 83,00 - € 4.718,00)
Valore stimato arrotondato: € 12.000,00

VALORE STIMATO € 12.000,00 <i>(euro dodicimila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «8»

Lotto: Lotto 8 - sub 128 ex 63
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 128
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 8 negozio sub 128	75,00	100%	75,00
Superficie commerciale totale, m²			75,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	75,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-45,00	-925,00	-375,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-9.360	-192.400	-78.000	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	10.640	17.600	16.500	
Prezzo corretto unitario al m ²	89	18	37	
Prezzo corretto medio	14.913	14.913	14.913	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 63) per sistemazione tetto € 700.000 x 6,18 millesimi		€ 4.326,00
Totale		€ 4.326,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 198,84
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 32.525,85
Valore OMI: € 61.875,00
Valore stimato: € 10.587,00 = (€ 198,84 x m² 75,00 - € 4.326,00)
Valore stimato arrotondato: € 11.000,00

VALORE STIMATO € 11.000,00 <i>(euro undicimila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «9»

Lotto: Lotto 9 - sub 127 ex 119
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 127
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 9 negozio sub 127 ex 119	69,00	100%	69,00
Superficie commerciale totale, m²			69,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	69,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-51,00	-931,00	-381,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-10.608	-193.648	-79.248	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	9.392	16.352	15.252	
Prezzo corretto unitario al m ²	78	16	34	
Prezzo corretto medio	13.665	13.665	13.665	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 119) per sistemazione tetto € 700.000 x 5,58 millesimi		€ 3.906,00
Totale		€ 3.906,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 198,05
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 31.992,92
Valore OMI: € 51.150,00
Valore stimato: € 9.759,45 = (€ 198,05 x m² 69,00 - € 3.906,00)
Valore stimato arrotondato: € 10.000,00

VALORE STIMATO € 10.000,00 <i>(euro diecimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «10»

Lotto: Lotto 10 - sub 130 ex 118
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 130
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 10 negozio sub 130 ex 118	72,00	100%	72,00
Superficie commerciale totale, m²			72,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	72,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-48,00	-928,00	-378,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-9.984	-193.024	-78.624	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	10.016	16.976	15.876	
Prezzo corretto unitario al m ²	83	17	35	
Prezzo corretto medio	14.289	14.289	14.289	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 118) per sistemazione tetto € 700.000 x 5,77 millesimi		€ 4.039,00
Totale		€ 4.039,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 198,46
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 33.059,20
Valore OMI: € 51.150,00
Valore stimato: € 10.250,12 = (€ 198,46 x m² 72,00 - € 4.039,00)
Valore stimato arrotondato: € 10.000,00

VALORE STIMATO € 10.000,00 <i>(euro diecimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «12»

Lotto: Lotto 12 - sub 125 ex 50
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 125
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 12 negozio sub 125 ex 50	47,00	100%	47,00
Superficie commerciale totale, m²			47,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	47,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-73,00	-953,00	-403,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-15.184	-198.224	-83.824	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	1
Valore numerico	2,00			1,00
Differenziale	-1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	1.250	10.500	4.725	
Prezzo della caratteristica	-1.250	10.500	4.725	
RISULTATI				
Prezzo corretto	8.566	22.276	15.401	
Prezzo corretto unitario al m ²	71	22	34	
Prezzo corretto medio	15.414	15.414	15.414	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 50) per sistemazione tetto € 700.000 x 3,73 millesimi		€ 2.611,00
Totale		€ 2.611,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 327,96
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 21.861,69
Valore OMI: € 33.825,00
Valore stimato: € 12.803,12 = (€ 327,96 x m² 47,00 - € 2.611,00)
Valore stimato arrotondato: € 13.000,00

VALORE STIMATO € 13.000,00 <i>(euro tredicimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «13»

Lotto: Lotto 13 - sub 131 ex sub 82
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 131
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 13 negozio sub 131 ex 82	333,00	100%	333,00
Superficie commerciale totale, m²			333,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	333,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	213,00	-667,00	-117,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	44.304	-138.736	-24.336	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	64.304	71.264	70.164	
Prezzo corretto unitario al m ²	536	71	156	
Prezzo corretto medio	68.577	68.577	68.577	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale (ex sub 82) per sistemazione tetto € 700.000 x 26,24 millesimi		€ 18.368,00
Totale		€ 18.368,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 205,94
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 129.570,87
Valore OMI: € 200.475,00
Valore stimato: € 50.210,02 = (€ 205,94 x m² 333,00 - € 18.368,00)
Valore stimato arrotondato: € 50.000,00

VALORE STIMATO € 50.000,00 <i>(euro cinquantamila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «14»

Lotto: Lotto 14 - sub 48
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 48
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 14 negozio sub 48	73,00	100%	73,00
Superficie commerciale totale, m²			73,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	73,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-47,00	-927,00	-377,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-9.776	-192.816	-78.416	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	1
Valore numerico	2,00			1,00
Differenziale	-1,00	1,00	1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-2.500	21.000	9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	12.724	38.184	25.534	
Prezzo corretto unitario al m ²	106	38	57	
Prezzo corretto medio	25.481	25.481	25.481	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Ripristino danni, pavimenti, soffitti, pitture		€ 8.000,00
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 5,95 millesimi		€ 4.165,00
Totale		€ 12.165,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 349,05
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 34.125,49
Valore OMI:	€ 52.800,00
Valore stimato:	€ 13.315,65 = (€ 349,05 x m ² 73,00 - € 12.165,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 13.000,00

VALORE STIMATO € 13.000,00 <i>(euro tredicimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «16»

Lotto: Lotto 16 - sub 120
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 120
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 16 negozio sub 120	300,00	100%	300,00
Superficie commerciale totale, m²			300,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	300,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	180,00	-700,00	-150,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	37.440	-145.600	-31.200	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	57.440	64.400	63.300	
Prezzo corretto unitario al m ²	479	64	141	
Prezzo corretto medio	61.713	61.713	61.713	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 21,92 millesimi		€ 15.344,00
Totale		€ 15.344,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 205,71
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 113.041,06
Valore OMI: € 174.900,00
Valore stimato: € 46.369,00 = (€ 205,71 x m² 300,00 - € 15.344,00)
Valore stimato arrotondato: € 46.000,00

VALORE STIMATO € 46.000,00 <i>(euro quarantaseimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «17»

Lotto: Lotto 17 - sub 122
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 122
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T/1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 17 negozio sub 122	215,00	100%	215,00
Superficie commerciale totale, m²			215,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	215,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	95,00	-785,00	-235,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	19.760	-163.280	-48.880	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				

Prezzo corretto	37.760	29.920	38.060	
Prezzo corretto unitario al m ²	315	30	85	
Prezzo corretto medio	35.247	35.247	35.247	

SPESE PER ADEGUAMENTI			Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 22,05 millesimi			€ 15.435,00
Totale			€ 15.435,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 163,94
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 101.843,54
Valore OMI:	€ 157.575,00
Valore stimato:	€ 19.812,10 = (€ 163,94 x m ² 215,00 - € 15.435,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 20.000,00

VALORE STIMATO € 20.000,00 <i>(euro ventimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «19»

Lotto: Lotto 19 - sub 133 ex 93
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 133
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 19 negozio sub 133	795,00	100%	795,00
Superficie commerciale totale, m²			795,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	795,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	675,00	-205,00	345,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	140.400	-42.640	71.760	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	158.400	150.560	158.700	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.320	151	353	
Prezzo corretto medio	155.887	155.887	155.887	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale (ex sub 93) per sistemazione tetto € 700.000 x 64,31 millesimi	€ 45.017,00
Ripristini da eseguire a seguito infiltrazioni di acqua	€ 25.000,00
Totale	€ 70.017,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 196,08
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 442.864,80
Valore OMI:	€ 655.875,00
Valore stimato:	€ 85.866,60 = (€ 196,08 x m ² 795,00 - € 70.017,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 86.000,00

VALORE STIMATO € 86.000,00 <i>(euro ottantaseimila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «20»

Lotto: Lotto 20 - sub 134 ex 100
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 134
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 20 negozio sub 134	285,00	100%	285,00
Superficie commerciale totale, m²			285,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	285,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	165,00	-715,00	-165,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	34.320	-148.720	-34.320	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	52.320	44.480	52.620	
Prezzo corretto unitario al m ²	436	44	117	
Prezzo corretto medio	49.807	49.807	49.807	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale (ex sub 100) per sistemazione tetto € 700.000 x 23,21 millesimi	€ 16.247,00
Sistemazioni interne a seguito infiltrazioni d'acqua	€ 10.000,00
Totale	€ 26.247,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 174,76
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 149.299,55
Valore OMI:	€ 231.000,00
Valore stimato:	€ 23.559,60 = (€ 174,76 x m ² 285,00 - € 26.247,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 24.000,00

VALORE STIMATO € 24.000,00 <i>(euro ventiquattromila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «21»

Lotto: Lotto 21- sub 99
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 99
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 21 negozio sub 99	340,00	100%	340,00
Superficie commerciale totale, m²			340,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	340,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	220,00	-660,00	-110,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	45.760	-137.280	-22.880	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	63.760	55.920	64.060	
Prezzo corretto unitario al m ²	531	56	142	
Prezzo corretto medio	61.247	61.247	61.247	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 28,11 millesimi	€ 19.677,00
Opere di sistemazione, pavimenti, controsoffitti e pitture	€ 22.000,00
Totale	€ 41.677,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 180,14
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 161.030,42
Valore OMI:	€ 249.150,00
Valore stimato:	€ 19.570,60 = (€ 180,14 x m ² 340,00 - € 41.677,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 20.000,00

VALORE STIMATO € 20.000,00 <i>(euro ventimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «22»

Lotto: Lotto 22 - sub 98
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 98
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 22 negozio sub 98	120,00	100%	120,00
Superficie commerciale totale, m²			120,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	120,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale		-880,00	-330,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica		-183.040	-68.640	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	18.000	10.160	18.300	
Prezzo corretto unitario al m ²	150	10	41	
Prezzo corretto medio	15.487	15.487	15.487	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 9,63 millesimi	€ 6.741,00
Totale	€ 6.741,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 129,06
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 61.852,83
Valore OMI:	€ 95.700,00
Valore stimato:	€ 8.746,20 = (€ 129,06 x m ² 120,00 - € 6.741,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 9.000,00

VALORE STIMATO € 9.000,00 <i>(euro novemila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «23»

Lotto: Lotto 23 - sub 111
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 111
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 23 negozio sub 111	1.570,00	100%	1.570,00
Superficie commerciale totale, m²			1.570,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	1.570,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	1.450,00	570,00	1.120,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	301.600	118.560	232.960	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
Prezzo della caratteristica	-6.000	-50.000	-22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	

Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	313.600	261.760	297.400	
Prezzo corretto unitario al m ²	2.613	262	661	
Prezzo corretto medio	290.920	290.920	290.920	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 126,62 millesimi	€ 88.634,00
Sistemazioni interne ai controsoffitti, alle pareti e ai pavimenti	€ 20.000,00
Sanatoria urbanistica opere interne	€ 3.000,00
Totale	€ 111.634,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 185,30
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 899.262,00
Valore OMI:	€ 1.295.250,00
Valore stimato:	€ 179.287,00 = (€ 185,30 x m ² 1.570,00 - € 111.634,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 179.000,00

VALORE STIMATO € 179.000,00 <i>(euro centosettantanovemila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «24»

Lotto: Lotto 24 - sub 113
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 113
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 24 negozio sub 113	38,00	100%	38,00
Superficie commerciale totale, m²			38,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	38,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-82,00	-962,00	-412,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-17.056	-200.096	-85.696	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	3.444	14.104	10.694	
Prezzo corretto unitario al m ²	29	14	24	
Prezzo corretto medio	9.414	9.414	9.414	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 2,97 millesimi	€ 2.079,00
Ripristino dei danni a seguito infiltrazioni d'acqua	€ 5.000,00
Rifacimento planimetrie catastale	€ 500,00
Totale	€ 7.579,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 247,74
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 19.728,68
Valore OMI:	€ 30.525,00
Valore stimato:	€ 1.835,12 = (€ 247,74 x m ² 38,00 - € 7.579,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 2.000,00

VALORE STIMATO € 2.000,00 <i>(euro duemila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «25»

Lotto: Lotto 25 - sub 112
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 112
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 25 negozio sub 112	77,00	100%	77,00
Superficie commerciale totale, m²			77,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	77,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-43,00	-923,00	-373,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-8.944	-191.984	-77.584	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	11.556	22.216	18.806	
Prezzo corretto unitario al m ²	96	22	42	
Prezzo corretto medio	17.526	17.526	17.526	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 6,04 millesimi	€ 4.228,00
Ripristini dei danni stimati	€ 9.500,00
Sanatoria e presentazione di variazione catastale	€ 3.000,00
Totale	€ 16.728,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 227,61
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 20.146,14
Valore OMI:	€ 59.400,00
Valore stimato:	€ 797,97 = (€ 227,61 x m ² 77,00 - € 16.728,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 1.000,00

VALORE STIMATO € 1.000,00 <i>(euro mille/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «26»

Lotto: Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 135
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 26 negozio sub 135	114,00	100%	114,00
Superficie commerciale totale, m²			114,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	114,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-6,00	-886,00	-336,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-1.248	-184.288	-69.888	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	19.252	29.912	26.502	
Prezzo corretto unitario al m ²	160	30	59	
Prezzo corretto medio	25.222	25.222	25.222	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale (ex sub 117 a sua volta ex sub 103) per sistemazione tetto € 700.000 x 9.97 millesimi	€ 6.979,00
Ripristini interni da eseguire	€ 10.000,00
Totale	€ 16.979,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 221,25
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 40.524,07
Valore OMI:	€ 62.700,00
Valore stimato:	€ 8.243,50 = (€ 221,25 x m ² 114,00 - € 16.979,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 8.000,00

VALORE STIMATO € 8.000,00 <i>(euro ottomila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «27»

Lotto: Lotto 27 - sub 115
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 115
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 27 locale artigianale sub 115	48,00	100%	48,00
Superficie commerciale totale, m²			48,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	48,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-72,00	-952,00	-402,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-14.976	-198.016	-83.616	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	

Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	5.524	16.184	12.774	
Prezzo corretto unitario al m ²	46	16	28	
Prezzo corretto medio	11.494	11.494	11.494	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 3,8 millesimi	€ 2.660,00
Totale	€ 2.660,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 239,46
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 12.311,46
Valore OMI:	€ 16.500,00
Valore stimato:	€ 8.834,08 = (€ 239,46 x m ² 48,00 - € 2.660,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 9.000,00

VALORE STIMATO € 9.000,00 <i>(euro novemila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «28»

Lotto: Lotto 28 - sub 137 ex sub 114
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 137
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 28 negozio sub 137	43,00	100%	43,00
Superficie commerciale totale, m²			43,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	43,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-77,00	-957,00	-407,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-16.016	-199.056	-84.656	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	4.484	15.144	11.734	
Prezzo corretto unitario al m ²	37	15	26	
Prezzo corretto medio	10.454	10.454	10.454	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale (ex sub 114) per sistemazione tetto € 700.000 x 3,38 millesimi	€ 2.366,00
Sistemazioni interne dovute a infiltrazioni d'acqua	€ 5.000,00
Totale	€ 7.366,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 243,12
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 22.395,04
Valore OMI:	€ 34.650,00
Valore stimato:	€ 3.088,16 = (€ 243,12 x m ² 43,00 - € 7.366,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 3.000,00

VALORE STIMATO € 3.000,00 <i>(euro tremila/00)</i>
--

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «29»

Lotto: Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 136
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 29 negozio sub 136 - zona chiusa con pareti	84,00	100%	84,00
Lotto 29 negozio sub 136 - zona aperta	230,00	100%	230,00
Superficie commerciale totale, m²			314,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	314,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	194,00	-686,00	-136,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	40.352	-142.688	-28.288	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	

Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	60.852	71.512	68.102	
Prezzo corretto unitario al m ²	507	72	151	
Prezzo corretto medio	66.822	66.822	66.822	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale (ex sub 116, a sua volta ex sub 101) per sistemazione tetto € 700.000 x 27,46 millesimi	€ 19.222,00
Ripristini dei danni a pavimenti e ai controsoffitti	€ 35.000,00
Totale	€ 54.222,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 212,81
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 136.502,38
Valore OMI:	€ 211.200,00
Valore stimato:	€ 12.600,34 = (€ 212,81 x m ² 314,00 - € 54.222,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 13.000,00

VALORE STIMATO € 13.000,00 <i>(euro tredicimila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «30»

Lotto: Lotto 30 - sub 94
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 94
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 30 negozio sub 94	1.490,00	100%	1.490,00
Superficie commerciale totale, m²			1.490,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	1.490,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	1.370,00	490,00	1.040,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	284.960	101.920	216.320	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	-1
Valore numerico	2,00			-1,00
Differenziale	-3,00	-1,00	-1,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-7.500	-21.000	-9.450	
RISULTATI				
Prezzo corretto	302.960	295.120	303.260	
Prezzo corretto unitario al m ²	2.525	295	674	
Prezzo corretto medio	300.447	300.447	300.447	

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 118,97 millesimi	€ 83.279,00
Ripristino dei locali a seguito delle infiltrazioni	€ 40.000,00
Totale	€ 123.279,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 201,64
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 819.926,73
Valore OMI:	€ 1.229.250,00
Valore stimato:	€ 177.164,60 = (€ 201,64 x m ² 1.490,00 - € 123.279,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 177.000,00

VALORE STIMATO € 177.000,00 <i>(euro centosettantasettemila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «31»

Lotto: Lotto 31 - sub 123
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 123
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 31 ufficio sub 123	40,00	100%	40,00
Superficie commerciale totale, m²			40,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozi in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	40,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-80,00	-960,00	-410,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-16.640	-199.680	-85.280	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Primo
Presenza ascensore				SI
Valore numerico				1,0
Differenziale	1,0	1,0	1,0	
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	500	4.200	1.890	
Prezzo della caratteristica	500	4.200	1.890	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	

Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	3.860	14.520	11.110	
Prezzo corretto unitario al m ²	32	15	25	
Prezzo corretto medio	9.830	9.830	9.830	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 3,05 millesimi		€ 2.135,00
Totale		€ 2.135,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 245,75
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 23.182,74
Valore OMI:	€ 25.800,00
Valore stimato:	€ 7.695,00 = (€ 245,75 x m ² 40,00 - € 2.135,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 8.000,00

VALORE STIMATO € 8.000,00 <i>(euro ottomila/00)</i>

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «32»

Lotto: Lotto 32 - sub 56
Comune: BASILIANO (UD)
Dati catastali: Fg. 35, num. 193, sub. 56
Indirizzo: Via Corecian n. 66 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Lotto 32 ufficio sub 56	4,00	1000%	40,00
Superficie commerciale totale, m²			40,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Negozio in vendita Basiliano centro
COMPARABLE 2:	P.T. Commerciale
COMPARABLE 3:	Capannone Artigianale

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	150.000	300.000	135.000	
Coefficiente di allineamento:	0,7000	0,7000	0,7000	
Prezzo di vendita	25.000	210.000	94.500	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	1.000,00	450,00	40,00
Prezzo unitario a m ²	208	210	210	
Differenziale	-80,00	-960,00	-410,00	
Prezzo marginale	208	208	208	
Prezzo della caratteristica	-16.640	-199.680	-85.280	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	50	50	50	
Prezzo marginale	6.000	50.000	22.500	
POSIZIONE				
Posizione	2	0	0	0
Valore numerico	2,00			
Differenziale	-2,00			
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	2.500	21.000	9.450	
Prezzo della caratteristica	-5.000			
RISULTATI				
Prezzo corretto	3.360	10.320	9.220	
Prezzo corretto unitario al m ²	28	10	20	
Prezzo corretto medio	7.633	7.633	7.633	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Quota parte millesimale per sistemazione tetto € 700.000 x 0,38 millesimi		€ 266,00
Totale		€ 266,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 190,83
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 32.536,98
Valore stimato: € 7.367,20 = (€ 190,83 x m² 40,00 - € 266,00)
Valore stimato arrotondato: € 7.000,00

VALORE STIMATO € 7.000,00 <i>(euro settemila/00)</i>
--

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unita n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- per il Lotto 1 - sub 108 € 3.000,00
- per il Lotto 2 - sub 87 € 31.000,00
- per il Lotto 3 - sub 110 € 17.000,00
- per il Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89 € 70.000,00
- per il Lotto 6 - sub 126 ex 90 € 12.000,00
- per il Lotto 8 - sub 128 ex 63 € 11.000,00
- per il Lotto 9 - sub 127 ex 119 € 10.000,00
- per il Lotto 10 - sub 130 ex 118 € 10.000,00
- per il Lotto 12 - sub 125 ex 50 € 13.000,00
- per il Lotto 13 - sub 131 ex sub 82 € 50.000,00
- per il Lotto 14 - sub 48 € 13.000,00
- per il Lotto 16 - sub 120 € 46.000,00
- per il Lotto 17 - sub 122 € 20.000,00
- per il Lotto 19 - sub 133 ex 93 € 86.000,00
- per il Lotto 20 - sub 134 ex 100 € 24.000,00
- per il Lotto 21- sub 99 € 20.000,00
- per il Lotto 22 - sub 98 € 9.000,00
- per il Lotto 23 - sub 111 € 179.000,00
- per il Lotto 24 - sub 113 € 2.000,00
- per il Lotto 25 - sub 112 € 1.000,00
- per il Lotto 26 - sub 135 ex sub 117 € 8.000,00
- per il Lotto 27 - sub 115 € 9.000,00
- per il Lotto 28 - sub 137 ex sub 114 € 3.000,00
- per il Lotto 29 - sub 136 ex sub 116 € 13.000,00
- per il Lotto 30 - sub 94 € 177.000,00
- per il Lotto 31 - sub 123 € 8.000,00
- per il Lotto 32 - sub 56 € 7.000,00

per un valore totale pari a: € 852.000,00
(euro ottocentocinquantaduemila/00)

7.1. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In caso di vendita forzata, dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente in caso di vendita di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.

per tali motivazioni si ritiene opportuno una riduzione del **20%** del valore, pertanto in caso di vendita forzata il valore, arrotondato, sarà pari a

€ 682.000,00 (diconsieuroseicentoottantaduemila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 22 giugno 2024

IL TECNICO



Geometra MARIO ONGARATO

8. ALLEGATI

- A.1 - EDM
- A.2 - Elaborato planimetrico
- A.3 - Elenco sub
- A.4 - Visura_ srl_Fg 35 mn 193
- A.5 - pln_lotto1
- A.6 - pln_lotto2
- A.7 - pln_lotto3
- A.8 - NUOVA_pln_lotto 4_5_sub 124
- A.9 - NUOVA_pln_lotto 6_sub 126
- A.10 - NUOVA_pln_lotto 8_sub 128
- A.11 - NUOVA_pln_lotto 9_sub 127
- A.12 - NUOVA_pln_lotto 10_sub 130
- A.13 - NUOVA_pln_lotto 12_sub 125
- A.14 - NUOVA_pln_lotto 13_sub 131
- A.15 - pln_sub 48
- A.16 - pln_lotto16
- A.17 - pln_lotto17
- A.18 - NUOVA_pln_lotto 19_sub 133
- A.19 - NUOVA_pln_lotto 20_sub 134
- A.20 - pln_lotto 21
- A.21 - pln_lotto 22
- A.22 - pln_lotto 23
- A.23 - pln_lotto 24
- A.24 - pln_lotto 25
- A.25 - NUOVA_pln_lotto 26_sub 135
- A.26 - pln_lotto 27
- A.27 - NUOVA_pln_lotto 28_sub 137
- A.28 - NUOVA_pln_lotto 29_sub 136
- A.29 - pln_lotto 30
- A.30 - pln_lotto 31
- B.1 - SCIA in SANATORIA, prot. 0000939 del 27 gennaio 2023
- C.1 - Vista mn 108 - Lotto n°1
- C.2 - Vista mn 108 - Lotto n°1
- C.3 - Vista Interna
- C.4 - Vista ingresso
- C.5 - Vista esterna Lotto 2 - sub 87
- C.6 - Vista esterna Lotto 2 - sub 87
- C.7 - Vista esterna Lotto 3 - sub 110
- C.8 - Vista interna Lotto 3 - sub 110
- C.9 - Vista esterna Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89
- C.10 - Vista esterna Lotto 4 - sub 124 ex 88 e 89
- C.11 - Vista esterna Lotto 6 - sub 126 ex 90
- C.12 - Vista esterna Lotto 6 - sub 126 ex 90
- C.13 - Vista esterna Lotto 8 - sub 128 ex 63
- C.14 - Vista interna Lotto 8 - sub 128 ex 63
- C.15 - Vista esterna Lotto 9 - sub 127 ex 119
- C.16 - Vista esterna Lotto 9 - sub 127 ex 119
- C.17 - Vista esterna Lotto 10 - sub 130 ex 118
- C.18 - Vista esterna Lotto 10 - sub 130 ex 118

- C.19** - Vista interna Lotto 10 - sub 130 ex 118
- C.20** - Vista esterna Lotto 12 - sub 125 ex 50
- C.21** - Vista esterna Lotto 12 - sub 125 ex 50
- C.22** - Vista interna Lotto 12 - sub 125 ex 50
- C.23** - Vista esterna Lotto 13 - sub 131 ex 82
- C.24** - Vista esterna Lotto 13 - sub 131 ex 82
- C.25** - Vista interna Lotto 13 - sub 131 ex 82
- C.26** - Vista interna Lotto 13 - sub 131 ex 82
- C.27** - Vista interna Lotto 13 - sub 131 ex 82
- C.28** - Vista esterna Lotto 14 - sub 48
- C.29** - Vista interna Lotto 14 - sub 48
- C.30** - Vista interna Lotto 14 - sub 48
- C.31** - Vista interna Lotto 14 - sub 48 - INFILTRAZIONI
- C.32** - Vista esterna ingresso Lotto 16 - sub 120
- C.33** - Vista esterna Lotto 16 - sub 120
- C.34** - Vista esterna Lotto 19 - sub 133 ex 93
- C.35** - Vista esterna Lotto 19 - sub 133 ex 93
- C.36** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93
- C.37** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93 (manca la separazione materiale dall'unità adiacente di cui al lotto 20 - sub 134 ex 100)
- C.38** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93
- C.39** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93
- C.40** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93 (accesso locale macchine/deposito)
- C.41** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93 - sala macchine
- C.42** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93 - ufficio
- C.43** - Vista interna Lotto 19 - sub 133 ex 93 - wc
- C.44** - infiltrazioni d'acqua
- C.45** - Vista interna Lotto 19
- C.46** - Vista esterna Lotto 20 - sub 134 ex 100
- C.47** - Vista esterna Lotto 20 - sub 134 ex 100
- C.48** - Vista interna Lotto 20 - sub 134 ex 100
- C.49** - Vista esterna Lotto 20 - sub 134 ex 100
- C.50** - Vista esterna Lotto 21 - sub 99
- C.51** - Vista esterna Lotto 21 - sub 99
- C.52** - Vista interna Lotto 21 - sub 99
- C.53** - Vista interna Lotto 21 - sub 99
- C.54** - Vista interna lotto 21 - sub. 99
- C.55** - Vista interna lotto 21 - sub. 99
- C.56** - Vista esterna Lotto 22 - sub 98
- C.57** - Vista interna Lotto 22 - sub 98
- C.58** - Vista esterna Lotto 23 - sub 111
- C.59** - Vista esterna Lotto 23 - sub 111 (porzione non accessibile - sopralluogo interno non effettuato)
- C.60** - Vista esterna Lotto 23 - sub 111
- C.61** - Vista interna Lotto 23 - sub 111
- C.62** - Vista interna Lotto 23 - sub 111 (pareti divisorie interne non conformi)
- C.63** - Vista interna Lotto 23 - sub 111 (pareti divisorie interne non conformi)
- C.64** - Vista esterna Lotto 24 - sub 113
- C.65** - Vista interna Lotto 24 - sub 113
- C.66** - Vista esterna Lotto 25 - sub 112
- C.67** - Vista interna Lotto 25 - sub 112
- C.68** - Vista interna lotto 25- sub. 112
- C.69** - Vista interna lotto 25- sub. 112 piastrelle staccate
- C.70** - Vista interna lotto 25 - sub. 112 infiltrazione a soffitto

C.71 - Vista esterna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.72 - Vista interna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.73 - Vista interna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.74 - Vista interna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.75 - Vista interna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.76 - Vista interna Lotto 26 - sub 135 ex sub 117
C.77 - Vista esterna Lotto 27 - sub 115
C.78 - Vista interna Lotto 27 - sub 115
C.79 - Vista interna Lotto 27 - sub 115
C.80 - Vista interna Lotto 27 - sub 115
C.81 - Vista esterna Lotto 28 - sub 137 ex sub 114
C.82 - Vista interna Lotto 28 - sub 137 ex sub 114
C.83 - Vista interna lotto 28- sub. 137
C.84 - Vista esterna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.85 - Vista esterna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.86 - Vista esterna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.87 - Vista esterna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.88 - Vista interna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.89 - Vista interna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.90 - Vista interna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.91 - Vista interna Lotto 29 - sub 136 ex sub 116
C.92 - Vista interna lotto 29 -
C.93 - Vista esterna Lotto 30 - sub 94
C.94 - Vista esterna Lotto 30 - sub 94
C.95 - Vista esterna Lotto 30 - sub 94
C.96 - Vista interna Lotto 30 - sub 94
C.97 - Vista interna Lotto 30 - sub. 94
C.98 - Vista soffitto lotto 30
C.99 - Vista soffitto e acqua lotto 30
C.100 - Vista soffitto lotto 30
C.101 - Vista soffitto lotto 30
C.102 - Vista esterna Lotto 32 - sub 56
C.103 - Vista esterna Lotto 32 - sub 56
C.104 - Vista esterna Lotto 32 - sub 56
C.105 - Vista esterna Lotto 32 - sub 56