

TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura:

Liquidatore Giudiziale: dott. Luca Crisanti

RELAZIONE TECNICA di STIMA ed AGGIORNAMENTO

ad integrazione della perizia già redatta da Avalon Real Estate.

Immobili siti nel Comune di BASILIANO (Ud) – inseriti nel “ Centro Commerciale Arcobaleno ”

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Luca Crisanti, liquidatore giudiziale della _____ di integrare ed aggiornare la valutazione degli immobili di proprietà della ditta _____ situati nel Comune di Basiliano (Ud) – in essere nel Centro Commerciale denominato “Centro Commerciale Arcobaleno” con altresì di esporre una valutazione distinta per ogni singola unità immobiliare, beni già oggetto di relazione estimativa sommaria all'epoca redatta dal Avalon Real Estate, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, libero professionista con studio in Treviso - Via Dello Squero civ.3, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Treviso, perito della Corte d'Appello di Venezia e della Corte d'Appello di Trieste, ha recentemente effettuato i necessari sopralluoghi presso il complesso edilizio sito in Basiliano (Udine), sopralluoghi svolti nei mesi di gennaio e febbraio 2021.

In tale sede, munito della documentazione precedentemente acquisita presso la sede della società nonché munito della documentazione acquisita, ad integrazione e completamento di quella in possesso, presso la P.A. di Basiliano – ufficio tecnico (progetti licenziati dal Comune di Basiliano, pratiche DIA, SCIA ecc.) e

della aggiornata documentazione catastale acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Basiliano – Servizi Catastali, ha esaminato gli immobili, svolte le necessarie verifiche al loro interno ed esterno, compiuto quindi, all'uopo, alcune misurazioni di controllo.

All'atto dei sopralluoghi svolti si è redatta apposita documentazione fotografica.

Le fotografie ritraenti lo stato e condizione dell'immobile e delle varie unità immobiliari vengono allegate alla presente relazione peritale.

Ha quindi esaminato la relazione peritale redatta all'epoca dal Avalon Real Estate ed assunto altresì utili informazioni presso terzi.

Sostanzialmente quindi, con la presente relazione peritale, vengono riepilogati alcuni dati di metrature ed alcune descrizioni contenute nella relazione estimativa redatta all'epoca da Avalon Real Estate, integrando detta relazione con delle necessarie precisazioni in ordine alla descrizione attuale del complesso edilizio e delle singole unità immobiliari, quindi con riferimento allo stato attuale dell'immobile/i, al suo odierno stato manutentivo, allo stato di occupazione degli immobili, all'indicazione delle spese condominiali suddivise per singola unità immobiliare, alla stima distinta di ciascuna unità immobiliare presente nel complesso commerciale secondo l'attuale valore di mercato.

Sulla base degli accertamenti e dei sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione estimativa.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla Società con sede in

- con atto di compravendita in data 20 settembre 2002 al n. 79724 di repertorio notaio Maurizio Bianconi di Treviso, trascritto a Udine ai nn. 27802/ 20362, poi fusa per incorporazione nella Boldrin spa con atto in data 12 settembre 2012 rep. 104323 notaio Bianconi di Treviso, trascritto a Udine il 14 settembre 2009 ai nn. 20881/15844.

I terreni di cui ai mappali 708-709 sono pervenuti alla soc. _____ on sede in _____
anteriormente al ventennio.

DESCRIZIONE GENERALE E SOMMARIO DEL COMPLESSO COMMERCIALE

Trattasi di immobile ad uso principalmente commerciale denominato “ Centro Commerciale Arcobaleno”, edificato verso la fine degli anni novanta, inizi dell’anno duemila.

Lo stabile è ubicato nel Comune di Basiliano (Udine), 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 anche dalla strada laterale via Corecian.

Nella zona vi è prevalenza di edifici del 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 buona, per quanto a conoscenza sempre mantenuto, con interventi periodici ad eccezione della situazione interna di alcuni locali che dovranno essere oggetto di intervento di ripristino per degli ammaloramenti.

Le unità immobiliari sono dotate di pavimentazione prevalentemente in ceramica, di serramenti e porte sul fronte galleria in metallo, con ampie vetrate.

I terreni di cui ai mappali 708 e 709 corrispondono in parte a sede stradale ed in parte a reliquato.

Tali terreni costituiscono in parte sede della rotatoria stradale ed in parte piccola area di terreno incolto, a lato di questa.

TITOLI ABILITATIVI

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso la P.A.

Sono state reperite dall'ufficio tecnico del Comune di Basiliano le seguenti pratiche edilizie.

L'immobile principale è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia. Prat. n. 380/96 – prot. n. 12232 del 12.2.1998;
- Autorizzazione Edilizia Prat. N. 335/98 – prot. n. 13586 del 10.3.1999;
- Concessione edilizia. Prat. n. 192/99 – prot. n. 9459 del 3.12.1999;
- Concessione edilizia In Sanatoria Prat. n. 58/00 – prot. n. 2501 del 5-9-2000;
- Agibilità n. 02/01 del 05.06.2001
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (2 bussole ingresso) n. 197/01
(non ancora evasa dal Comune)

L'immobile su corpo staccato – edificio strutturalmente indipendente, è stato edificato in forza di:

- Permesso di Costruire 243/99 prot. n. 12219 del 16.12.1999; con rilascio del certificato di Agibilità n.03/01 del 05.06.2001.

Quindi, per le varie unità immobiliari in essere all'interno dell'edificio costituente il complesso commerciale, sono state presentate le seguenti pratiche:

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 06.09.2001 n.198/01 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 3 e n. 23*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 06.09.2001 n.199/01 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 7*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 29.03.2002 n. 42/2002; (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.23*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 08.07.2002 prot. n. 9467 n. D/2002/101; (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.3*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 04.01.2003 n. D/2003/001 - prot. 85. (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.11*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 01.08.2003 prot. 10733 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n.19 e n.20*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 30.01.2004 prot. 1442 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 8 e n. 9*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 09.03.2004 prot. 3617 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n.20 e n. 21*).
- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 22.05.2008 prot. 7242; (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 4 e n.5*).
- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 16.09.2010 prot. 13090 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.26*).
- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 16.09.2010 prot. 13091 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 24 e n. 25*).
- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 26.11.2010 prot. 17384, n. D/2010/094; (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.6*).
- Denuncia Di Inizio Attività in variante depositata in Comune di Basiliano in data 20.12.2010 prot. 18521 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.26*).
- Comunicazione per variazione di destinazione d'uso depositata in Comune di Basiliano in data 20.12.2010 prot. 18525 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.25*).
- Comunicazione per variazione di destinazione d'uso depositata in Comune di Basiliano in data 20.12.2010 prot. 18519 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 28*).
- Comunicazione per variazione di destinazione d'uso depositata in Comune di

Basiliano in data 20.12.2010 prot. 18523 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 24*).

- CILA depositata in Comune di Basiliano in data 03.08.2011 prot. n. 10250 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.19*).

- Denuncia Di Inizio Attività depositata in Comune di Basiliano in data 16.08.2012 n.47, prot. n. 100426 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 16 e n. 17 e n.31*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 10.04.2013 prot. 4758; (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 26 e n. 29*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 04.07.2013 prot. 8327. (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 31*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 08.01.2014 prot. 204 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 9 e n. 10*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 31.03.2014 prot. 3467 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 28*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 02.04.2014 prot. 3485 (doppione di protocollo del precedente 3467) (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 28*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 30.05.2014 prot. 5769. (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 1*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 05.06.2014 prot. 6003 (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n. 23*).

- SCIA depositata in Comune di Basiliano in data 11.08.2014 prot. 8405. (riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *i lotti n. 16 e n. 17*).

- CILA depositata in Comune di Basiliano in data 31.10.2014 prot. 11581

(riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.7*).

- DIA depositata in Comune di Basiliano in data 20.10.2009 n. 89 prot. 15624

(riguardante gli immobili identificati, con la presente perizia, *il lotto n.13*).

VERIFICHE DELLO STATO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI AI PROGETTI LICENZIATI –

Precisazioni

L'incarico affidato allo scrivente attiene alla stima degli immobili.

Si è in ogni caso provveduto a visionare i progetti acquisiti dalla P.A. e, effettuati dei controlli in loco con raffronto visivo e con alcune misurazioni svolte, riscontrare quanto realizzato rispetto all'autorizzato/dichiarato.

Non è stato invece effettuato un rilievo dettagliato, complessivo e particolareggiato dell'intero edificio/complesso edilizio (rilievo delle volumetrie, delle superfici del sedime complessivo delle varie parti comuni, degli impianti ecc., o del rilievo particolareggiato delle singole unità, quale compito che solitamente si svolge in sede di eventuale progettazione e/o con diverso incarico), in quanto, per tale operazione particolarmente complessa ed articolata, non vi è specifico incarico incluso nella stima.

Nei capitoli "accertamento conformità urbanistica" quindi si fa riferimento a quanto appena precisato.

A solo titolo di rilievo ed integrazione di ciò, per quanto attiene alle singole unità immobiliari che verranno trattate, visionando i prospetti esterni del fabbricato, si sono riscontrate alcune difformità forometriche e di dimensione di un pianerottolo di una scala esterna di sicurezza.

PLANIMETRIE CATASTALI

Si sono riscontrate alcune mancanze di conformità di alcune schede catastali.

Ciò dovute ad opere interne che, in alcuni casi incidono sulla rendita catastale.

Altre difformità invece dovute ad una non corrispondenza con la destinazione d'uso autorizzata/dichiarata.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alcuni immobili risultano liberi, altri invece risultano locati.

Per quanto riguarda l'occupazione all'interno delle singole unità immobiliari, verrà sommariamente relazionato all'interno della descrizione del singolo lotto.

Per ogni più precisa informazione al riguardo dell'occupazione dei beni, durata ecc. ci si dovrà rivolgere al liquidatore giudiziale della procedura.

^^^

SERVITU'

Gli immobili sono venduti con tutti gli annessi, connessi, accessioni e pertinenze inerenti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti e con quelle derivanti dal frazionamento delle unità immobiliari.

Esaminato il rogito di vendita di una unità immobiliare presente nel complesso edilizio, si ricava l'esistenza della servitù di elettrodotto e transito costituita con atto autenticato dal Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 26 marzo 2002 rep. n.35217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Udine in data 9 Aprile 2002 ai nn. 10942/8412

^^^

CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è disciplinato dal

regolamento di Condominio che unitamente alle tabelle millesimali predisposte dalla proprietà sarà allegato al rogito di vendita.

L'ammontare indicativo delle spese per ogni unità immobiliare, secondo il prospetto di ripartizione fornito dalla proprietà, viene riportato nella indicazione di ogni lotto.

La proprietà ha fornito la documentazione riguardante il regolamento di condominio e le tabelle millesimali dell'anno 2011, nonché la scrittura privata 04.08.2016 che ha revisionato le precedenti tabelle millesimali, con diversa ripartizione tra tabella millesimale di proprietà e tabella millesimale d'uso.

Per i sub. 116-117 (lotti individuati con i n.29 e 26) è in corso il riconteggio dei millesimi, per modifica delle loro superfici.

^^^

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la specifica destinazione d'uso delle unità immobiliari in essere nel centro commerciale, l'accessibilità e la viabilità della zona, considerate le occupazioni in corso, considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Nel valore assegnato si è altresì tenuto conto della quota parte dei beni comuni quali aree scoperte, cabine, corridoi, vani scale, galleria.

Al valore di stima secondo l'andamento del mercato immobiliare si è poi applicata una riduzione per vendita per assenza di garanzia per vizi e difetti, secondo la procedura di vendita con asta.

Ove occupati i beni si è inoltre applicato un minor valore del bene, a seconda

della durata del contratto e dell'importo del canone locativo, laddove ritenuto coerente una riduzione del valore di stima.

FORMAZIONE DI LOTTI

LOTTO 1°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.108 Via Pontebbana p.T. categ. D/8 rendita € 3.640,00;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di immobile staccato dal fabbricato principale - centro commerciale vero e proprio, sviluppantesi su unico piano fuori terra, a destinazione di attività

commerciale (già in uso, un tempo, ad attività di ristorazione con marchio “Mc Donald”), dotata di servizi e magazzini e di area scoperta – corte esclusiva di medeste dimensioni.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono normali/discrete, salvo presentare la necessità di un generale intervento di pulizia e sistemazione per alcuni ammaloramenti.

Per quanto comunicato dalla proprietà vi è una necessità di risistemazione della copertura, per il manifestarsi di alcune infiltrazioni d’acqua.

La superficie lorda dell’unità immobiliare corrisponde a mq.356 circa complessivi.

^^^

Confini

L’unità immobiliare sub. 108 confina con sub.104 e mappale 381 (strada Via Corecian), salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L’immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell’unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell’unità immobiliare alla tavola progettuale, ad eccezione della presenza di alcune pareti divisorie interne.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Udine; il divisorio interno rilevato non incide

sulla rendita.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 28,65/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 12,83/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 356 x € 930,00 € 331.080,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 66.080,00

restano	€	265.000,00
(diconsi euro duecentosessantacinquemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

^^^

LOTTO 2°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.87 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 225 – sup. catastale
mq. 236 rendita € 2.800,49;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, in prossimità di uno dei due
ingressi al centro commerciale, a destinazione di attività commerciale/ negozio,
composto da ampio locale con retrostante ripostiglio.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono
discrete/buone, salvo presentare il normale degrado d'uso per l'occupazione in
corso.

Il locale è controsoffittato con pavimentazione tipo legno.

Il deposito nel retro ha pavimento in cemento.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq. 240 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 87 confina con sub.106, sub. 110, sub.109, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo di azienda, registrato in data 14.10.2014, della durata di anni 7 a decorrere dal 01 luglio 2014, tacitamente rinnovato alla scadenza per altri anni 5, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 22.0000,00 per il primo anno; poi variabile secondo il fatturato netto.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare al progetto.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Udine.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di

19,98/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 25,28/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 240 x € 800,00 € 192.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante
asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 38.000,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 19.000,00

restano	€	135.000,00
(diconsi euro centotrentacinquemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

^^^

LOTTO 3°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.110 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 34 – sup. catastale
mq. 37 rendita € 423,18;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del

17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale ubicato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/bar, composto da piccolo locale con retrostante ripostiglio, spogliatoio e w.c..

L'unità immobiliare è dotata di serranda scorrevole di chiusura.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.44 circa.

L'unità immobiliare viene trasferita arredata, completa dei seguenti mobili ed arredi:

- bancone frontale con poggiatesta fisso in acciaio con n.6 cassettoni frigo e due frigoriferi ad ante, tutti incassati;
- vetrina frigo fissa per alimenti;
- retro banco completo di lavello ad una vasca con rubinetto, due frigoriferi ad una ante, due contenitori per immondizie in acciaio, tutti elementi ad incasso;

- specchi, mensole e struttura in legno posizionati sopra al retro banco
- n.4 lampadari sospesi sopra il bancone
- faretti ad incasso zona bar
- corpi illuminanti in magazzino
- un quadro elettrico;
- un bagno completo di w.c., lavandino con pedaliera, mobiletto e boiler per acqua calda;
- n.3 scaffali grigi completi di ripiani
- n. 1 orologio
- una serranda automatizzata
- pavimentazione con piastrelle (tranne la zona retro banco, provvista di pedana per l'intera area di somministrazione)
- pareti rivestite in legno, porta blindata rivestita dello stesso legno per accesso al magazzino

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 110 confina con sub.106, sub. 110, sub.109, sub.87, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 21.01.2019, registrato in data 23.01.2019, della durata di anni 7 + 5 per un importo di locazione, indicato nel contratto, di €13.200,00 oltre iva annui per il primo anno; € 14.400,00 oltre iva annui per il secondo anno; € 15.600,00 oltre iva per il terzo anno.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono riscontrate alcune diverse misure interne del w.c. ed antistante locale retro, salvo considerare che, per l'intera unità immobiliare, la differenza porta a rientrare nel 2% di tolleranza.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 3,68./1000 per tabella millesimale di proprietà e di 4,66/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 44 x € 800,00	€	35.200,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti		
a detrarre	- €	7.000,00
restano	€	28.000,00

valore arredo fisso ed attrezzature

a corpo € 5.000,00

sommano IMMOBILE + ARREDO =	€	33.000,00
(diconsi euro trentatremila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica indica in classe energetica –F- l'unità di cui si discute.

^^^

LOTTO 4°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 88 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 85 – sup. catastale
mq. 97 rendita € 1.057,96;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e

precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/ negozio, composto da due locali con piccolo ripostiglio e tre cabine prova.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone, salvo presentare la vetustà per il normale uso.

Il soffitto è controsoffittato con pavimento in ceramica.

E' in uso oggi come negozio di abbigliamento, collegato e formante un tutt'uno, come utilizzo, con l'unità adiacente (sub.89 – lotto 5).

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.90 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 88 confina con sub.106, sub. 89, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 27.02.2020, registrato in data 03.03.2020, della durata di anni 6 + 6, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di €12.000,00,00 oltre iva annui; per il primo anno € 11.000,00; € 11.0000,00 oltre iva annui per il secondo anno.

(la locazione comprende il sub.89- Lotto 5)

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono riscontrate delle difformità per modifiche interne e per diversa posizione della porta di accesso all'unità immobiliare.

Quindi difformità per la vetrata che chiude l'unità in questione, nei progetti licenziati in parte non presente.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non è conforme per la diversa dimensione del ripostiglio; tale difformità incide sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 7,30/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 9,24/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 90 x € 800,00	€	72.000,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti		
a detrarre	- €	14.400,00
a detrarre per occupazione in corso		
a detrarre	- €	7.600,00
restano	€	50.000,00

(diconsi euro cinquantamila/00)

^^^

Certificazione Energetica

L'unità immobiliare è classificata in classe energetica –F–.

^^^

LOTTO 5°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 89 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 57 – sup. catastale
mq. 70 rendita € 709,46;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/ negozio, composto da unico locale con piccolo ripostiglio.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone, salvo presentare la vetustà per il normale uso.

Il soffitto è controsoffittato ed il pavimento è in ceramica.

In uso oggi come negozio di abbigliamento, collegato e formante un tutt'uno, come utilizzo, con l'unità adiacente (sub.88 – lotto 4).

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.64 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 89 confina con sub.106, sub. 88, sub.90, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 27.02.2020, registrato in data 03.03.2020, della durata di anni 6 + 6, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 12.000,00,00 oltre iva annui; per il primo anno € 11.000,00; € 11.0000,00 oltre iva annui per il secondo anno.

(la locazione comprende il sub.88- Lotto 4)

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare, salvo rilevare una diversa posizione di una porta sul retro negozio e una diversa posizione dell'apertura con la confinante unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine (la difformità delle aperture non incide sulla rendita catastale).

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,13/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 6,49/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.64 x € 800,00 € 51.200,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 10.200,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 5.000,00

restano	€	36.000,00
(diconsi euro Trentaseimila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su

indicazione del liquidatore.

^^^

LOTTO 6°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 90 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 71 – sup. catastale
mq. 78 rendita € 883,71;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività
commerciale/ negozio, composto da unico locale con retrostante ripostiglio.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone

Il locale è controsoffittato.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.83 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 90 confina con sub.106, sub. 89, sub.90, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 2010, registrato in data 17.10.2010, della durata di anni 6 + 5 per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 1.000,00 fissi mensili, oltre ad una quota variabile secondo la rendita.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata una lieve differenza, per posizionamento della parete del ripostiglio, della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - catasto fabbricati di Udine; la modifica potrebbe incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 6,74/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 8,53/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.83 x € 800,00 € 66.400,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 13.400,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 4.000,00

restano	€	48.000,00
(diconsi euro quarantotomila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 7°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 107 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 79 – sup.

catastale mq. 85 rendita € 983,28;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, in posizione centrale, a destinazione di attività commerciale/bar-ristorante, composto da ampio locale prospiciente la parte centrale della galleria con retrostanti deposito, ripostiglio, w.c..

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono sostanzialmente buone (ad eccezione del rilievo visivo di un vetro di finestra rotto).

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.102 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 107 confina con sub.106, sub.63, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 09 aprile 2019, registrato in data 16.04.2019, della durata di anni 5, prorogabile di ulteriori 5 anni, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 34.000,00 oltre iva annui.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato di fatto, per diversa posizione di ripartizione di alcuni divisori interni.

Le differenze potrebbero non incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 8,04/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 10,07/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.102 x € 800,00	€	81 .600,00
-------------------	---	------------

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante
asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre	- €	15.600,00
restano	€	66.000,00
(diconsi euro sessantaseimila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 8°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 63 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 71 – sup. catastale
mq. 80 rendita € 883,71;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così

come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto da unico locale, attualmente con retrostante ripostiglio creato mediante realizzazione di parete divisoria.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono generalmente buone.

Il locale è controsoffittato ed ha pavimento in ceramica.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.75 circa complessivi.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 63 confina con sub.106, sub.107, sub.119 muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

L'unità immobiliare non risulta conforme ai progetti licenziati per la presenza della tramezzatura interna, che crea al suo interno un vano ripostiglio.

Quindi ed inoltre perché il muro divisorio con l'altra unità immobiliare adiacente (sub.119 – lotto n.9) non risulta essere stato autorizzato dalla P.A. (era stata

presentata all'epoca in Comune di Basiliano una pratica per demolire tale parete, che in origine era presente nei progetti originari).

Quindi il serramento di vetrina con porta di ingresso, a delimitazione della corsia / galleria comune, non risulta figurare nei progetti autorizzati.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non riporta la parete divisoria interna che crea il ripostiglio.

Tale difformità incide sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 6,18/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,82/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 75 x € 800,00 € 60.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 12.000,00

restano	€	48.000,00
(diconsi euro quarantottomila./00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 9°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 119 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 59 – sup. catastale mq. 62 rendita € 734,35;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività

commerciale/negozio, composto da unico locale con retrostante ripostiglio/retro negozio.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone.

Il locale ha pavimento in ceramica ed è controsoffittato.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.69 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 119 confina con sub.106, sub.63, sub.118 muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

L'unità immobiliare non risulta conforme ai progetti licenziati in quanto il divisorio con l'altra unità immobiliare adiacente (sub.63 – lotto n.8) non risulta essere stato autorizzato dalla P.A. (era stata presentata una pratica per demolire tale parete, che in origine era presente nei progetti originari).

Quindi il muro divisorio con l'adiacente sub. 118 (lotto 10), non è completato in toto nella sua porzione retro negozio.

Infine la porta sulla parete verso il retro negozio è situata in posizione diversa rispetto alla planimetria di progetto.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del

Territorio, catasto fabbricati di Udine (la difformità della posizione di una porta interna si ritiene non incida sulla consistenza e quindi sulla rendita catastale).

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,58/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,06/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.69 x € 800,00 € 55.200,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 11.200,00

restano	€	44.000,00
(diconsi euro quarantaquattromila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 10°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 118 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 63 – sup.
catastale mq. 67 rendita € 784,14;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività
commerciale/negozio, composto da unico locale con retrostante ripostiglio/retro
negozio.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone

Il locale ha pavimento in ceramica ed è controsoffittato.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.72 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 118 confina con sub.106, sub.65, sub.119 muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono accertate alcune differenti misure interne, che comunque non sembrano determinare superfici superiori al 2% dell'intera unità immobiliare di cui si discute, quindi rientranti nelle tolleranze costruttive.

Il muro divisorio con l'adiacente sub. 119 (lotto 9), non è completato in toto nella sua porzione retro negozio.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,77/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,31/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 72 x € 800,00 € 57.600,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 11.600,00

restano	€	46.000,00
(diconsi euro quarantaseimila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 11°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 65 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 39 – sup. catastale

mq. 45 rendita € 485,42;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, in prossimità di uno dei due accessi alla galleria, a destinazione di attività commerciale/negozi, attualmente in uso con rivendita di giornali/tabacchi, composto dal locale principale con retrostanti ripostiglio, stanza, w.c. ed anti w.c.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete/buone.

Il locale ha pavimento in ceramica ed è controsoffittato.

La superficie lorda dell'immobile corrisponde a mq.64 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 65 confina con sub.106, sub.118, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 2006, registrato in data 14 dicembre 2006, della durata di anni 6, alla scadenza tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6 e così successivamente per un importo

di locazione, indicato nel contratto, di € 6.500,00 oltre iva.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono accertate alcune differenti misure interne, che comunque non sembrano determinare superfici superiori al 2% dell'intera unità immobiliare di cui si discute, quindi rientranti nelle tolleranze costruttive.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non risulta conforme.

La difformità incide sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,26/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 6,65/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 64 x € 800,00	€	51.200,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante		
asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti		
a detrarre	- €	10.200,00
a detrarre per occupazione in corso		

a detrarre	- €	5.000,00
restano	€	36.000,00
(diconsi euro trentaseimila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 12°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 50 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 44 – sup. catastale
mq. 49 rendita € 547,65;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in

questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto da unico locale

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono buone.

Il locale è controsoffittato con recente pavimentazione posata sopra la pregressa.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a mq.47 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 50 confina con sub.106, sub.109, sub. 82, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata presenza di un muro divisorio interno, non autorizzato.

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine non presenta il muro divisorio interno; tale difformità incide sulla rendita.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese

condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 3,73/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 4,72/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 47 x € 800,00 € 37.600,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 7.600,00

restano	€	30.000,00
(diconsi euro trentamila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 13°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 82 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 286 – sup. catastale

mq. 307 rendita € 3.559,73;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di ampio locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dal locale principale vero e proprio, di ampie dimensioni, con annesso locale deposito e cabine prova.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono generalmente buone.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a mq.333 circa.

Il locale è controsoffittato.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 82 confina con sub.106, sub.105, sub.109, sub.50, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è sono accertate delle difformità per modifiche interne.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati di Udine risulta difforme; tale difformità incide sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 26,24/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 32,90/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 333 x € 770,00 € 277.970,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 50.970,00

restano	€	227.000,00
---------	---	-------------------

(diconsi euro duecentoventisettemila/00)

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 14°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 48 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 64 – sup. catastale mq.71 rendita € 796,58;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dal locale principale con retrostante magazzino/deposito.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono generalmente buone.

Il pavimento posato sopra l'esistente appare in non buone condizioni.

Il locale risulta controsoffittato.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a mq.73 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 48 confina con sub.106, sub.47, sub.120, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,95/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,53/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 73 x € 800,00 € 58.400,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 11.400,00

restano	€	47.000,00
---------	---	------------------

(diconsi euro quarantasettemila/00)

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 15°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 47 Via Pontebbana p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 64 – sup. catastale
mq. 73 rendita € 796,58;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività
commerciale/negozio, composto da unico ambiente

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono buone.

Il locale risulta controsoffittato.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a mq.67 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 47 confina con sub.106, sub.48, muri perimetrali, sub.
108, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 13.12.2016, registrato in data 16.12.2016, della durata di anni 5, tacitamente prorogato di anni 5 alla scadenza, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 7.800,00 oltre iva annui.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la conformità urbanistica dell'unità immobiliare, a livello di perimetrazione muraria.

Si è però rilevato un attacco e scarico di una lavatrice, nel retro che non si è a conoscenza se autorizzato o meno dai pubblici uffici.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 5,54/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,02/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 67 x € 800,00	€	53.600,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti		
a detrarre	- €	10.600,00
a detrarre per occupazione in corso		
a detrarre	- €	5.000,00
restano	€	38.000,00
(diconsi euro trentottomila./00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica classifica l'unità in questione in classe energetica –E-.

ooo

LOTTO 16°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 120 Via Corecian p.T. categ. C/1 cl.7 mq. 212 – sup. catastale

mq.238 rendita € 2.638,68;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, composto dal locale principale con retrostanti vari ambienti di retro negozio, spogliatoi, w.c., doccie ecc.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone, salvo presentare il degrado per normale utilizzo ed uso.

La zona di ingresso al locale è di fatto a servizio anche del vano scala che da accesso al locale del piano superiore (altra unità immobiliare).

Il locale è controsoffittato con pavimenti parte in ceramica, parte in moquette, parte in legno.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a mq.300 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 120 confina con sub.106, sub. 48, sub.47, sub.122, muri perimetrali, sub.105, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 29.04.2014, della durata di anni 6, tacitamente rinnovato alla scadenza di anni 6, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 12.000,00 oltre iva. *La locazione, con medesimo contratto, comprende anche i sub. 122 e 123 (lotti 17 e 31)*

 $\wedge \wedge \wedge$

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata una difformità per opere interne ed una modifica prospettica, per diversa posizione di una porta sul muro perimetrale.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 21,92/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 9,99/1000 per tabella millesimale d'uso.

 $\Delta\Delta\Delta$

Stima

mq. 300 x € 750,00	€	225.000,00
--------------------	---	------------

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 45.000,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 10.000,00

restano	€	170.000,00
(diconsi euro centosettantamila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica classifica l'unità in questione in classe energetica –E-.

ooo

LOTTO 17°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 122 Via Corecian p.T.-1 categ. C/1 cl.7 mq. 191 – sup. catastale
mq.210 rendita € 2.377,30;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano terra-primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, composto dal vano scale al piano terra e dal locale principale con retrostanti ambienti w.c. e anti w.c. al piano primo.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone.

Il locale risulta attualmente in uso, in locazione, unitamente a quello del piano terra.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare corrisponde a mq.215 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 122 p.1° confina con sub.93, sub. 66, sub.39, sub.31 muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 29.04.2014, della durata di anni 6, tacitamente rinnovato alla scadenza di anni 6, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 12.000,00 oltre iva.

La locazione, con medesimo contratto, comprende i sub. 120 e 123 (lotti 16 e 31)

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la conformità urbanistica dell'unità immobiliare, ad eccezione della presenza di una parete divisoria interna.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non risulta conforme per la mancata rappresentazione della parete divisoria.

Tale difformità non si ritiene però incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 22,05/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 10,05/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.215 x € 650,00	€	139.750,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti		
a detrarre	- €	27.750,00
a detrarre per occupazione in corso		
a detrarre	- €	10.000,00
restano	€	102.000,00

(diconsi euro centoduemila/00)

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 18°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 66 Via Pontebbana p.1. categ. A/2 cl.3 vani 3,5 – sup. catastale mq.81, tot. escluse aree scop. mq.81 rendita € 307,29;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione direzionale composto da due stanze, ripostiglio, w.c con anti w.c

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone.

I locali sono controsoffittati.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq. 83 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 66 confina con sub.93, sub.106, sub. 122, sub.39, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la non corrispondenza dell'unità immobiliare rispetto al progetto licenziato per diversa dimensione interna del locale (a beneficio, una porzione, dell'unità adiacente).

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati di Udine, dal punto di vista planimetrico.

L'unità è però accatastata come residenziale (A/2) in luogo di direzionale, come urbanisticamente licenziato e di fatto utilizzata.

Per informazioni assunte dalla P.A. all'atto dell'accesso agli atti effettuato,

sembra che, all'epoca della edificazione, il Catasto di Udine, per il Comune di Basiliano, non comprendesse nel suo elenco destinazioni la categ. A/10 e quindi avesse inteso far classare l'immobile con destinazione di categ. A/2.

Oggi tale categoria A/10 è ricompresa negli elenchi del Catasto per il Comune di Basiliano e quindi si renderà necessario presentare una richiesta di variazione di categoria agli uffici del catasto per regolarizzare la situazione.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 6,92/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 0,00/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 83 x € 500,00 € 41.500,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 8.500,00

restano	€	33.000,00
(diconsi euro trentatremila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su

indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 19°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.93 Via Pontebbana p.1. categ. D/8 rendita € 7.023,81;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dall'ampio locale principale con retrostanti ambienti di deposito, ufficio, w.c.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete.

I locali sono controsoffittati con pavimentazione in ceramica.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.795 circa.

Va rilevato che manca la separazione materiale dall'unità adiacente di cui al lotto 20 (mappale sub.100)

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 93 confina con sub.106, sub. 100, sub. 122, sub.66, muri perimetrali, , salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è riscontrata una difformità per diversa ampiezza dei bagni ed antibagno, maggiore rispetto a quanto rappresentato in progetto, a scapito dell'adiacente unità immobiliare (mapp. sub.66 di cui al lotto 18).

Si è riscontrata poi una difformità interna per aggiunta di una parete.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non riporta la parete divisoria aggiunta; tale difformità potrebbe incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese

condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 64,31/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 76,27/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 795 x € 600,00 € 477.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 95.000,00

restano	€	382.000,00
(diconsi euro trecentoottantaduemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 20°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.100 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.241 sup. catastale

mq.273 rendita € 2.999,63;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dall'ampio locale principale con, progettualmente, adiacente magazzino (di fatto, essendo stata tolta la parete divisoria, si presenta ora come unico ambiente).

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.285 circa.

Va rilevato che manca la separazione materiale dall'unità adiacente di cui al lotto 19 (mappale sub.93)

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 100 confina con sub.106, sub. 93, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono riscontrate delle difformità per:

- modifica posizione di una porta di ingresso;
- chiusura con struttura grigliato fissa di una zona in corrispondenza del disimpegno "area libera" verso il vano scale;
- modifica interna per demolizione di una parete divisoria interna (da ripristinare per destinazione del magazzino)

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non corrisponde per la parete divisoria interna (mancante in sito ma figurante nella scheda catastale); tale difformità incide sulla rendita dell'immobile.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 23,21/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 29,38/1000 per tabella

millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 285 x € 610,00 € 173.850,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 34.850,00

restano	€	139.000,00
(diconsi euro centotrentanovemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 21°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 99 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.302 sup. catastale

mq.329 rendita € 3.758,88;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1.117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dall'ampio locale principale con retrostanti magazzino e locale deposito.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone.

Il locale risulta controsoffittato con pavimentazione in legno.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.340 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 99 confina con sub.106, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono riscontrate delle difformità per:

- modifica interne per demolizione paretine di cabina prova e porzione di piccola parete interna;
- chiusura con grigliato fissa di una zona in corrispondenza del disimpegno “area libera” verso il vano scale
- alcune misure interne differenti che, comunque, rientrano, per la dimensione del locale, nel 2% di tolleranza (il vano scale confinante, conseguentemente, è risultato avere dimensioni ridotte)

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all’Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l’ammontare complessivo di spese condominiali per l’intero complesso edilizio, ammonta, per l’anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l’unità in questione, di 28,11/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 35,04/1000 per tabella millesimale d’uso.

^^^

Stima

mq. 340 x € 620,00 € 210.800,00
a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante
asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre	- €	41.800,00
restano	€	169.000,00
(diconsi euro centosessantanovemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 22°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.98 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.116 sup. catastale
mq.122 rendita € 1.443,81;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in

questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto da unico ambiente.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono buone.

Il locale risulta controsoffittato con pavimento parte in legno e parte in cemento.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.120 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 98 confina con sub.106, sub. 111, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la presenza di una parete divisoria interna, non figurante nei progetti autorizzati.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La parete divisoria interna non figura nella scheda catastale.

Tale difformità è possibile che incida sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 9,63/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 12,19/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 120 x € 620,00 € 74.400,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 14.400,00

restano	€	60.000,00
(diconsi euro sessantamila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 23°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.111 Via Pontebbana p.1. categ. D/8 rendita € 14.274,00;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di ampio locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale, composto dall'esteso locale principale con annessi locali deposito e magazzino.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete/buone.

I locali sono controsoffittati con pavimento in ceramica.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.1.570 circa

Non si è avuta la possibilità di accedere ad una piccola porzione dell'immobile, chiuso con seranda metallica (porzione a confine con il lotto 22)

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 111 confina con sub.106, sub. 98, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si sono accertate delle difformità per opere interne (creazione di pareti divisorie). Non si è avuta quindi la possibilità di accedere ad una piccola porzione dell'immobile, chiuso con seranda metallica (parte a confine con lotto 22) per verificarne le condizioni e lo stato attuale.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non riporta una parete divisoria (non autorizzata) presente. Tale difformità potrebbe non incidere sulla rendita catastale (a seconda della destinazione d'uso attribuita alla zona delimitata dalla parete apposta).

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 126,62/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 101/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 1570 x € 600,00 € 942.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 188.000,00

restano	€	754.000,00
(diconsi euro settecentocinquantaquattromila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 24°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.113 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.37 sup. catastale

mq.39 rendita € 460,50;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di piccolo locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività direzionale, composto da unico ambiente.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono mediocri/dioscrete, abbisognoso di un generale intervento di ridipintura e sistemazione di alcune parti per avvenute infiltrazioni d'acqua.

Il locale è controsoffittato con pavimento in ceramica.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.38 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 113 confina con sub.106, sub.117, sub. 112, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Poiché è stata presentata una pratica per cambio d'uso, con passaggio a direzionale, la scheda catastale e la visura non appaiono corrette riportando ancora la destinazione commerciale.

Tale variazione incide sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 2,97/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 3,76/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 38 x € 620,00 € 23.560,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 4.560,00

restano	€	19.000,00
(diconsi euro diciannovemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 25°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.112 Via Pontebbana p.1. categ. C/3 cl.7 mq.72 sup. catastale
mq.77 rendita € 159,89;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e
precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in
questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività
artigianale, composto da unico locale, con piccolo ripostiglio creato mediante
posa di parete divisoria.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione degli ambienti sono

mediocri/discrete, abbisognosi di un generale intervento di ridipintura e sistemazione di alcune parti per avvenute infiltrazioni d'acqua.

Il locale è controsoffittato con pavimento in ceramica (alcune piastrelle risultano anche sollevate).

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.77 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 112 confina con sub.106, sub. 113, sub.115, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la conformità urbanistica dell'unità immobiliare, ad eccezione della posizione diversa, rispetto al progetto, della porta di ingresso e di una piccola paretina divisoria interna che crea un ripostiglio.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale, non è conforme per la presenza della parete interna.

Tale difformità potrebbe incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso –

budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 6,04/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 7,64/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 77 x € 620,00 € 47.740,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 9.740,00

restano	€	38.000,00
(diconsi euro trentottomila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 26°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.117 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.92 sup. catastale
mq.104 rendita € 1.145,09;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del

17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto da vari ambienti tra loro suddivisi da alcune pareti e da servizi igienici.

I locali sono controsoffittati.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete e, in alcune zone, appaiono mediocri.

Alcune parti dell'immobile abbisognano di un intervento di ridipintura e sistemazione per avvenute infiltrazioni d'acqua.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.114 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 117 confina con sub.106, sub. 93, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è riscontrata la difformità dello stato dei luoghi rispetto ai progetti licenziati per diversa dimensione del locale; ciò in quanto vi è una zona / superficie, scorporata dall'adiacente sub. 116, ed accorpata di fatto al presente sub. 117.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine (una modesta difformità per parete interna si ritiene non incidere sulla rendita catastale).

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali, non specificano i millesimi per per tabella millesimale di proprietà e per tabella millesimale d'uso. per l'unità in questione.

Si è in attesa da parte della proprietà del conteggio ed indicazione degli esatti millesimi.

^^^

Stima

mq. 114 x € 620,00 € 70.680,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre	-	€	13.680,00
restano		€	57.000,00
(diconsi euro cinquantasettemila/00)			

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 27°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.115 Via Pontebbana p.1. categ. C/3 cl.3 mq.44 sup. catastale
mq.49 rendita € 97,71;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così
come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e

precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività artigianale, composto da unico locale con w.c. ed anti w.c.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono buone.

Il locale risulta controsoffittato ed ha pavimento in ceramica.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.48 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 115 confina con sub.106, sub.112, sub. 116, sub.117, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

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

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda non è conforme per la difformità della parete interna; tale modifica potrebbe incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 3,80/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 4,81/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq.48 x € 620,00 € 29.760,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 5.760,00

restano	€	24.000,00
(diconsi euro ventiquattromila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 28°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.114 Via Pontebbana p.1. categ. C/3 cl.3 mq.42 sup. catastale mq.44 rendita € 93,27;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività artigianale, composto da unico ambiente.

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono buone.

Il locale risulta controsoffittato ed avere pavimento in ceramica.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.43 circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 114 confina con sub.106, sub. 117, sub. 116, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è riscontrato che la previsione progettuale di spostamento di una parete interna, depositata con l'ultima pratica presentata in Comune (pratica che ha avuto anche una fine lavori), di fatto non è stata eseguita.

Ne consegue che la non conformità dello stato di fatto progetto licenziato.

Quindi la vetrata che chiude l'unità immobiliare dalla galleria comune non sembra correttamente rappresentata nei progetti licenziati

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Nella scheda catastale manca la rappresentazione di una parete divisoria interna.

Tale difformità non appare incidere sulla rendita catastale.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 3,38/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 4,28/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 43 x € 620,00	€	26.660,00
-------------------	---	-----------

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante
asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre	-	€	5.360,00
restano		€	21.000,00
(diconsi euro ventunmila/00)			

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 29°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.116 Via Pontebbana p.1. categ. C/1 cl.7 mq.256 sup. catastale
mq.281 rendita € 3.186,33;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del
17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così

come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/negozio, composto dall'ampio locale principale, in zona "aperta", zona infatti non chiusa da pareti, con retrostanti locali del retro negozio, magazzini, servizi igienici zona cucina, locale frigo ecc..

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete.

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.314 circa (mq.230 circa di zona aperta e mq.84 circa di zona chiusa con pareti).

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 116 confina con sub.106, sub. 115, sub.117, sub.114, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta libero

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è riscontrata una difformità di consistenza dello stato di fatto, rispetto ai progetti licenziati, per diversa dimensione ed ampiezza del locale.

Una porzione del presente immobile risulta infatti e di fatto utilizzata ed accorpata all'unità adiacente (sub.117 di cui al lotto 26).

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali, non specificano i millesimi per per tabella millesimale di proprietà e per tabella millesimale d'uso per l'unità in questione.

Si è in attesa da parte della proprietà del conteggio ed indicazione degli esatti millesimi.

^^^

Stima

mq. 84 x € 620,00	€	52.080,00
mq. 230 x € 500,00	€	<u>115.000,00</u>
sommano	€	167.080,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 33.080,00

restano	€	134.000,00
(diconsi euro centotrentaquattromila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 30°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub.94 Via Pontebbana p.1. categ. D/8 rendita € 13.014,71;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell'edificio, a destinazione di attività commerciale/ negozio, composto dall'ampio locale principale, con retrostanti ripostigli, spogliatoi, ufficio, w.c..

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione dei locali sono discrete

La superficie lorda dell'unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.1.490
circa

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 94 confina con sub.106, muri perimetrali, salvo altri e/o
variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 13
novembre 2020, registrato in data 25 novembre 2020, della durata di anni 7 + 5
per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 26.000,00 oltre iva annui:
per il primo anno; € 24.000,00 oltre iva; per il secondo anno € 25.000,00 oltre iva

.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del
Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese
condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso –

budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 118,97/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 132,53/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 1490 x € 600,00 € 894.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 178.000,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 20.000,00

restano	€	696.000,00
(diconsi euro seicentonavantaseimila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 31°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 123 Via Corecian n.66 p.1. categ. A/10 cl.U vani 1,5 – sup. catastale mq.46 rendita € 367,98;

Oltre ai BCNC individuati nell’elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell’art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell’elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l’unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di locale situato al piano primo dell’edificio, di modeste dimensioni, a destinazione direzionale (“sala riunioni”).

Le condizioni interne di manutenzione e conservazione del locale sono discrete.

Il locale non ha la controsoffittatura.

La superficie lorda dell’unità immobiliare corrisponde a complessivi mq.40 circa.

^^^

Confini

L’unità immobiliare sub. 123 confina con sub.106, sub. 39, sub.122, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 29.04.2014, della durata di anni 6, tacitamente rinnovato alla scadenza di anni 6, per un importo di locazione, indicato nel contratto, di € 12.000,00 oltre iva.

La locazione, con medesimo contratto, comprende i sub. 122 e 120 (lotti 16 e 17)

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la corrispondenza dell'unità immobiliare.

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

Si è accertata la conformità della scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio, catasto fabbricati di Udine

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 3,05/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 1,39/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 40 x € 600,00 € 24.000,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre	- €	5.000,00
a detrarre per occupazione in corso		
a detrarre	- €	2.000,00
restano	€	17.000,00
(diconsi euro diciassettemila/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

ooo

LOTTO 32°

Descrizione catastale

a) Per l'intero

Comune di Basiliano

Catasto Fabbricati - Foglio 35

mapp. 193 sub. 56 Via Pontebbana p.T. categ. D/5 rendita € 516,46;

Oltre ai BCNC individuati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e precedenti.

b) Per la quota indivisa di 1/32

Comune di Basiliano

Catasto Terreni – foglio 35

mappale 708 seminativo cl.3 Ha: 0.04.20 RD€ 3,15 RA€ 1,74

mappale 709 seminativo cl.3 Ha: 0.07.00 RD€ 5,24 RA€ 2,89

Oltre alle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ai b.c.n.c così come indicati nell'elaborato planimetrico protocollo UD0100974 del 17.06.2015 e

precedenti (atti a distinguere il distinto diritto spettante per l'unità immobiliare in questione sui beni comuni).

^^^

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di piccolo locale situato al piano terra dell'edificio, attualmente a destinazione di servizio bancomat.

Dall'esterno appare in buone condizioni.

Non si è potuto avere accesso all'interno del locale.

L'unità immobiliare ha superficie lorda di mq.4 circa.

^^^

Confini

L'unità immobiliare sub. 56 confina con sub.106, muri perimetrali, salvo altri e/o variati.

^^^

Occupazioni

L'immobile risulta locato con contratto di affitto di ramo d'azienda del 27.08.2019, della durata di anni 6, rinnovato tacitamente di ulteriori 6 alla scadenza, a titolo gratuito.

^^^

Accertamento Conformità Urbanistica dell'unità Immobiliare

Si è accertata la conformità urbanistica dell'unità immobiliare (visione dall'esterno dello sportello per mancanza di possibilità di accesso al suo interno)

^^^

Accertamento della corrispondenza della scheda catastale

La scheda catastale non è al momento scaricabile dal sito dell'Agenzia delle

Entrate.

^^^

Condominiali

Per quanto comunicato dalla proprietà, l'ammontare complessivo di spese condominiali per l'intero complesso edilizio, ammonta, per l'anno in corso – budget 2021 - tra subb., in complessivi € 445.740,00.

Le tabelle millesimali indicano una quota millesimale, per l'unità in questione, di 0,38/1000 per tabella millesimale di proprietà e di 0,00/1000 per tabella millesimale d'uso.

^^^

Stima

mq. 4 x € 550,00 € 2.200,00

a detrarre per occupazione in corso

a detrarre - € 650,00

a detrarre percentuale riduzione per vendita mediante

asta, in assenza di garanzia per vizi e difetti

a detrarre - € 550,00

restano	€	1.000,00
(diconsi euro mille/00)		

^^^

Certificazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto in successivo momento, su indicazione del liquidatore.

RIEPILOGO VALORE LOTTI

Lotto 1 € **265.000,00**

Lotto 2	€	135.000,00
Lotto 3	€	33.000,00
Lotto 4	€	50.000,00
Lotto 5	€	36.000,00
Lotto 6	€	48.000,00
Lotto 7	€	66.000,00
Lotto 8	€	48.000,00
Lotto 9	€	44.000,00
Lotto 10	€	46.000,00
Lotto 11	€	36.000,00
Lotto 12	€	30.000,00
Lotto 13	€	227.000,00
Lotto 14	€	47.000,00
Lotto 15	€	38.000,00
<i>Lotto 16</i>	€	<i>170.000,00</i>
<i>Lotto 17</i>	€	<i>102.000,00</i>
Lotto 18	€	33.000,00
Lotto 19	€	382.000,00
Lotto 20	€	139.000,00
Lotto 21	€	169.000,00
Lotto 22	€	60.000,00
Lotto 23	€	754.000,00
Lotto 24	€	19.000,00
Lotto 25	€	38.000,00
Lotto 26	€	57.000,00

Lotto 27	€	24.000,00
Lotto 28	€	21.000,00
Lotto 29	€	134.000,00
Lotto 30	€	696.000,00
Lotto 31	€	17.000,00
Lotto 32	€	<u>1.000,00</u>
Sommano	€	3.965.000,00

Precisando che, per collegamenti, impianti e contratto di locazione in corso, servitù di transito tra le due unità immobiliari, si ritiene convenga vendere uniti i lotti n.16-17-31, **in unico lotto**, per un valore complessivo stimato di € 170.000,00 + € 102.000,00 + € 17.000,00 = totali € 289.000,00

Treviso 01 03.2021

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)



Allegati:

°° *generali:*

- Allegati generali – A: documentazione fotografica del centro commerciale
- Allegati generali – B: planimetria / elaborato planimetrico con individuazione dei lotti

°° *per tutti i Lotti:*

- Allegato n. 1 - visura catastale e planimetria catastale;
- Allegato n. 2 - documentazione fotografica.