

.....

AGGIORNAMENTO

Rapporto di valutazione immobiliare



- ❑ **Descrizione**
UNITA' IMMOBILIARE USO COMMERCIALE EX CHELONIA
VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 5 A TOLMEZZO (UD)

- ❑ **Richiedente**
COOPCA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. - IN LIQUIDAZIONE
con sede in Tolmezzo (UD)

- ❑ **Valutatore immobiliare**
Geom. **ENRICO BOSCARO**
Viale del Ledra n.108 - 33100 Udine - Italy
tel. 0432.050241
e-mail: studioenricoboscaro@libero.it



PREMESSE

Lo scrivente premette che, oggetto del presente incarico, sarà quello di rideterminare mediante il presente “Rapporto di Valutazione Immobiliare in aggiornamento” l’odierno più probabile valore di liquidazione da porre come base d’asta per la vendita forzata di una pregevole unità ad uso commerciale già all’insegna marchio CHELONIA, ubicata in Via Giacomo Matteotti n. 5 in Comune di Tolmezzo, così come meglio indicata nei paragrafi successivi.

La presente relazione peritale si rende principalmente necessaria per le seguenti motivazioni di carattere estimativo:

- a) per un aggiornamento temporale sui valori espressi dallo scrivente con propria precedente relazione datata 27 febbraio 2015 durante l’attività commerciale;
- b) per un allineamento ai valori di stima espressi dalla procedura giudiziale del Concordato Preventivo con relazione dei c.t.u. datata 28 maggio 2015;
- c) per l’aumento della vetustà edilizia dell’immobile aggravata dal fatto che il negozio è chiuso da diversi anni e quindi in assenza di una manutenzione ordinaria;
- d) per l’avvenuto frazionamento sia edilizio che catastale della vasta unità commerciale in più negozi/uffici dalle dimensioni contenute maggiormente apprezzabili dal mercato immobiliare;
- e) per un ulteriore adeguamento dei valori dopo alcuni esperimenti di vendita competitiva andati a vuoto effettuati recentemente dal Liquidatore Giudiziale;
- f) per la vendita effettuata nei mesi scorsi di una porzione della grande unità commerciale che ha determinato un prezzo di mercato di sicuro riferimento comparativo;
- g) per il perdurare della fase ciclica di recessione del mercato immobiliare con una stagnazione delle compravendite ed una pesante contrazione dei prezzi nella conca Tolmezzina.

Capitolo 1. - MANDATO

1.2. MANDANTE CHE HA COMMISSIONATO IL RAPPORTO

COOPCA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. - IN LIQUIDAZIONE E IN CONCORDATO PREVENTIVO

con sede in Via G. Matteotti n.5, Comune di Tolmezzo (UD), P.IVA e C.F. 00188930309, a mezzo del Liquidatore Giudiziale della Società dott.ssa Paola Cella.

1.3. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine al n. 42, in possesso della qualifica professionale di "Geometra Valutatore Esperto" n. 0534 del Led, socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations di Torino al n. 11, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare" n. P15002VI dall'ente RICEC (ISO/IEC 17024) e con lo status REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/42 del TEGoVA (ISO/IEC 17024).

1.4. ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

- Rapporto immobiliare redatto secondo gli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) nonché in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI) ed alle indicazioni contenute nei Principi Italiani di Valutazione (PIV) promossi dall'Organismo Italiano di Valutazione;
- la consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali;
- le unità sono state valutate come libere, senza vincoli di sorta, pesi o contratti in essere da parte di terzi.

1.5. RIFERIMENTI TEMPORALI

- 7 agosto 2018 conferimento incarico professionale
- 13 novembre 2018 ispezioni Agenzia delle Entrate
- 5 novembre 2018 sopralluogo beni immobili
- 14 dicembre 2018 riferimento valutazione immobiliare

Capitolo 2. - RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni esaminati risultano così indicati catastalmente:

Intestato a COOPCA SOC.COOP A R.L. con sede a Tolmezzo, proprietà 1/1

Agenzia delle Entrate – Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di TOLMEZZO

Fg	Part.	Sub.	Z.C	Indirizzo	Cat.	Clas.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	275	56		Via Giacomo Matteotti	D/8				€ 15.442,00
	786	12		n. 5/A, p. S1-T-1					

2.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

La sostanza immobiliare esaminata è rappresentata da una grande unità commerciale ad uso negozio vendita al dettaglio, con sviluppo su tre livelli, facente parte di un pregevole complesso edilizio posizionato nel centro storico della cittadina di Tolmezzo (UD) con ingressi plurimi da una corte interna pedonale coperta che collega la Via Matteotti con la Via della Cooperativa.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

Tipiche per recenti edifici ristrutturati con caratteristiche antisismiche e di contenimento dei consumi energetici, di moderno aspetto architettonico che ben si integra con il tessuto urbano circostante.

Descrizione interna dell'unità immobiliare

L'unità commerciale, già descritta nelle relazioni agli atti della procedura a cui si rimanda la lettura per completezza di informazioni, sommariamente si compone di:

piano interrato: locale a negozio e ripostiglio;

piano terra: locale a negozio, servizi igienici, magazzini e vani scala di collegamento ai piani;

piano primo: locale a negozio, servizi igienici e vani scala di collegamento ai piani;

Finiture edilizie

Di buona qualità tra cui si rilevano vetrine ed accessi con serramenti in alluminio muniti di vetri traslucidi antisfondamento, pavimentazioni con piastrelle gres, controsoffitti in quadrotti di gesso con inseriti corpi illuminanti e scaldanti, pareti tinteggiate con idropittura, servizi igienici con rivestimenti in piastrelle ceramiche, ecc.

Impianti tecnologici

Completi come d'uso per unità commerciali, da un controllo visivo appaiono tutti in regola con le normative di legge in materia sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, illuminazione, riscaldamento/raffrescamento, idrico-sanitario, ecc. necessitando solo di una manutenzione straordinaria per la loro prossima messa in funzione.

Le caldaie murali per il riscaldamento si trovano collocate al piano interrato nell'unità sub.24 di proprietà di terzi.

Stato di conservazione

L'unità commerciale si presenta in discrete condizioni conservative anche se carente dal punto di vista manutentivo dovuto, come detto nelle premesse, alla chiusura dell'immobile da diverso tempo per cessata attività, con alcune tracce di passate infiltrazioni d'acqua.

Pertinenze e servitù

All'unità in esame compete in proprietà una piccola area scoperta cortilizia retrostante in cui trovano posto i macchinari per gli impianti tecnologici ed una scala per accedere ad un vano

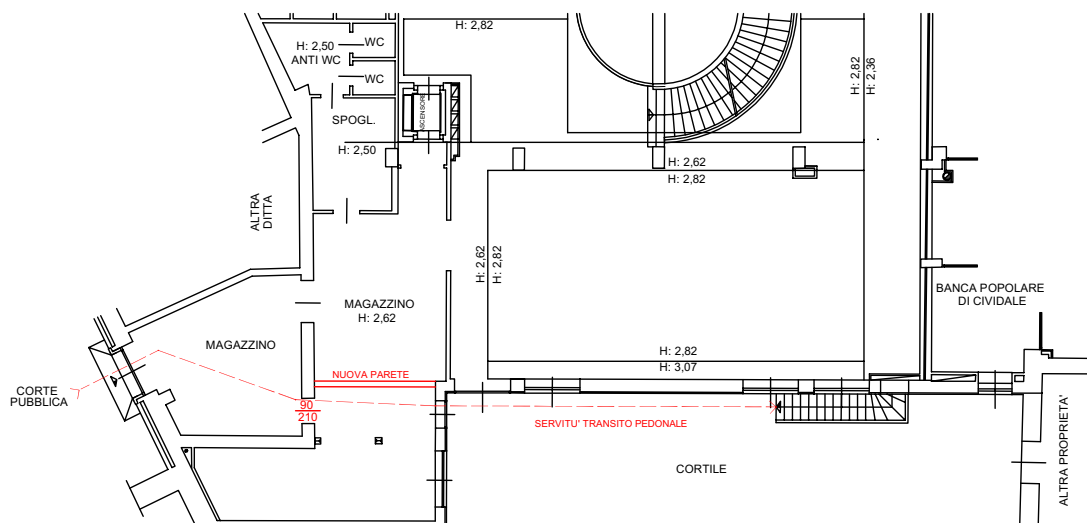
interrato ad uso centrale termica di proprietà di terzi (oggi Banca di Cividale) ma in utilizzo comune con altre u.i. del fabbricato.

Per quest'ultimo motivo sull'unità commerciale sub.56 dovrà necessariamente essere costituita una servitù di transito pedonale per consentire l'accesso alle caldaie in occasione della loro manutenzione, a favore delle u.i. sub.39 e sub.57 e sub.58 o altre, transito da realizzarsi a partire dalla corte pubblica verso via della Cooperativa, accedendo all'interno di due vani magazzino ex Chelonia e percorrendo la corte sino alla rampa di scale che conduce alla centrale termica interrata (*vedere planimetria sottostante non in scala*).

Lo scrivente ha previsto che per tale creazione di servitù, per creare meno disagio possibile all'unità servente, oltre a trascriversi il gravame in un atto pubblico, sarebbe consigliabile aprire una porta per il passaggio tra i due vani magazzino ed erigere una parete divisoria nel secondo vano magazzino, così come indicativamente riportato nella sottostante planimetria.

Si precisa inoltre che sul cortile interno prospetta anche una porta di un vano scale del limitrofo condominio ex Pretura ed una porta/finestra dell'aderente filiale della Banca di Cividale.

PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:200



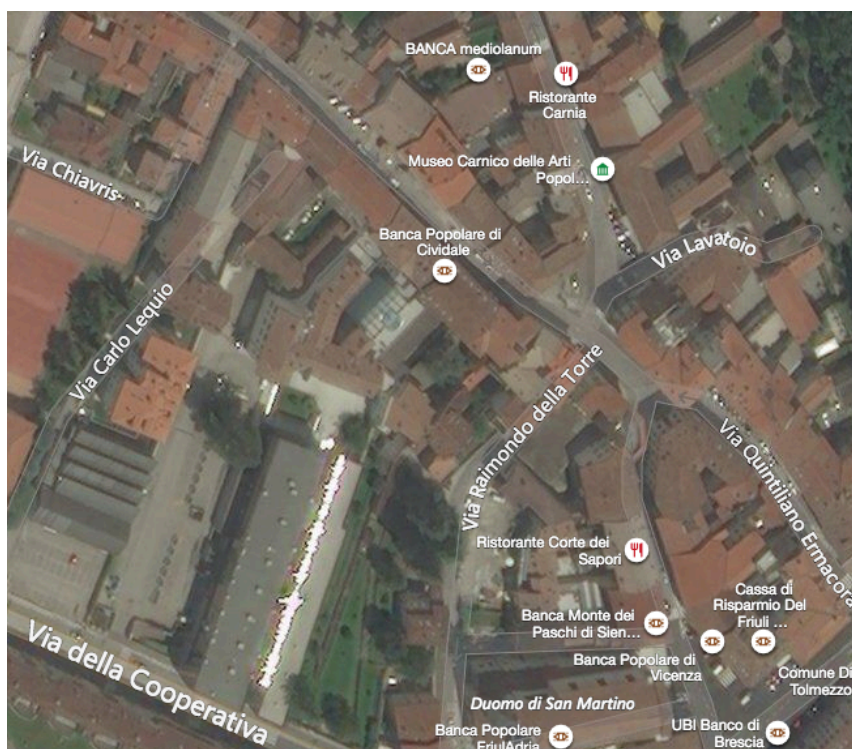
Infine, pur avendo frazionato l'immobile in più unità distinte tra loro ma rimanendo una commistione per il passaggio della rete degli impianti tecnologici con le u.i. limitrofe, si dovrà fare riferimento all'art. 1062 del c.c. per la destinazione del padre di famiglia ed altri patti e/o servitù contenuti nell'atto di provenienza.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero stabile, ai sensi dell'art.1117 del c.c.

2.3. UBICAZIONE TERRITORIALE

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 5/A - Comune di Tolmezzo (UD)

Ubicazione: in zona del centro storico del comune di Tolmezzo in un ambito misto residenziale, commerciale e direzionale.



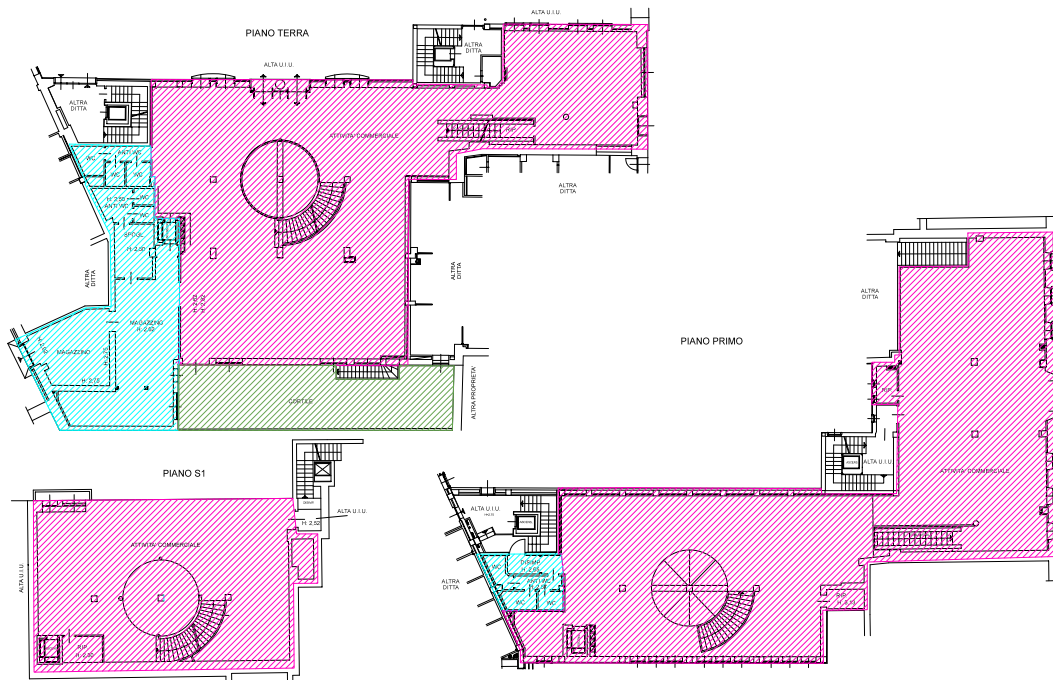
Ortofoto da Bing

2.4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione della superficie commerciale avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa conformemente alle norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) e, in parte, al DPR 198/98, tenendo in considerazione i “Rapporti/indici mercantili superficiali” desunti in loco.

Le misure delle superfici sono state estrapolate dalle planimetrie catastali e riassunte in:

DESTINAZIONE LOCALI	PIANO	S.E.L. mq	i.m.	S.Comm.
ATTIVITA' COMMERCIALE	S1	253,70	50,00%	126,85
ATTIVITA' COMMERCIALE	T	527,80	100,00%	527,8
SERVIZI E MAGAZZINI	T	156,55	50,00%	78,275
CORTE	T	94,30	5,00%	4,715
ATTIVITA' COMMERCIALE	1	587,60	100,00%	587,6
SERVIZI E MAGAZZINI	1	23,16	50,00%	11,58
TOTALE		1643,11		1336,82



Estratto planimetria catastale Agenzia Entrate (non in scala)

2.5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA

Gli immobili in esame sono stati realizzati in conformità dei seguenti atti autorizzativi:

- ✚ Fabbricato eretto antecedentemente al 1^a settembre 1967;
- ✚ Concessione Edilizia n. C7429 di data 02.08.2005
- ✚ Variante D.I.A. C7429/1 di data 02.10.2007
- ✚ Permesso di Costruire PC 7602 di data 17.03.2008
- ✚ Variante D.I.A. C7429/3 di data 07.11.2008
- ✚ Agibilità rilasciata in data 31.03.2009 prot. 9572
- ✚ Permesso di costruire PC 7975 di data 04.08.2017

In relazione all'art.29 comma 1-bis della Legge 27.02.1985 n.52, come integrato dall'art.19 del D.Lgs 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, la planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati risulta conforme.

2.6. INQUADRAMENTO URBANSITICO

L'immobile risulta classificato dal vigente P.R.G.C. del Comune di Tolmezzo come in "*Zona omogenea A del centro storico del Capoluogo*".

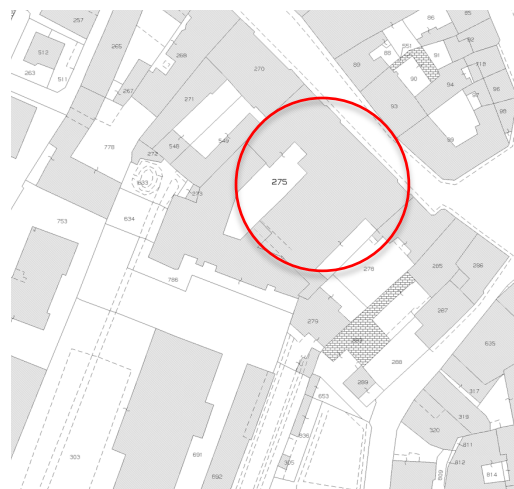
Comprende le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La zona A comprende l'area A del centro storico del capoluogo.

La zona è destinata a:

- residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, uffici e terziario in genere, mercati rionali ambulanti, mostre e rassegne (sagre), attività ricettive alberghiere e di ristorazione, servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, viabilità e arredo urbano.



Estratto da P.R.G.C.



Estratto Agenzia delle Entrate

Capitolo 3. - VALUTAZIONE E STIMA

3.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Propedeutica alla valutazione di stima degli *asset* sarà per lo scrivente esperto valutatore un'attenta analisi economico-estimativa della situazione del mercato immobiliare alla data di riferimento della stima, soprattutto nel comparto del settore come quello in questione che, come già anticipato nelle premesse, oramai da alcuni anni risente di una profonda crisi sociale ed economica, tanto da porre i beni in una attuale c.d. **"fase ciclica di recessione"** (esuberanza di offerta e scarsità di domanda).

Anche la lettura degli ultimi rapporti immobiliari dell'anno 2018 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva edito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Servizi del Territorio in collaborazione con l'ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), confermano una dinamica del mercato in costante tendenza negativa oramai a partire dall'anno 2008 sia come numero di transazioni normalizzate (NTN) sia come intensità del mercato immobiliare (IMI) su tutto il territorio nazionale ed in particolare su quello del Nord-Est Italia dove, per altro, nell'ultimo anno si registrano timidi segnali di ripresa che stanno

portando ad un'inversione di tendenza sul numero delle compravendite e dei prezzi/valori trattati (Nota trimestrale OMI, Nomisma, Osservatorio Scenari Immobiliari, Tecnocasa, centro studi CRIF).

Medesima attenzione da parte dello scrivente esperto è stata posta poi, sulla corretta individuazione del *segmento di mercato* in cui i singoli cespiti ricadono, al fine di individuare i principali parametri estimativi che sono fondamentali in un processo di valutazione immobiliare. L'attuale forma di mercato individuata dallo scrivente è assimilabile al tipo **concorrenza monopolistica**, teoricamente per una pluralità di venditori ed altrettanti compratori.

3.2. DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA RICHIESTI

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **valore di mercato**¹ dei beni da porre in vendita ma con una precisa assunzione per giungere ad un prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario della procedura in corso (liquidazione), tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del **valore di vendita forzata** o **valore di liquidazione** (*liquidation value*), identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (Forced Judicial Value - FJV)².

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione cap. 3 e norma UNI 11612:15

² La Consulenza Estimativa Giudiziaria – Mottadelli e Ponti 2016

eliminabili nel corso del procedimento giudiziario.

L'espressione si riferisce, tra le altre cose, all'importo che si potrebbe ragionevolmente ottenere dalla vendita separata dei vari beni immobili costituenti il patrimonio di un'impresa in caso di necessità di immediato realizzo.

Il valore di liquidazione viene spesso associato infatti con il concetto di vendita forzata, pur mantenendone un significato diverso, non essendo un obiettivo distinto di misurazione ma solo una descrizione della situazione in cui ha luogo il trasferimento, ma comunque con valutazioni molto più prudenziali rispetto al valore di mercato a causa delle circostanze legate alla tempistica ridotta per un immediato realizzo e a delle pressioni operate sul venditore.

3.3. PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in questione il procedimento estimativo che verrà adottato dallo scrivente valutatore immobiliare, trattandosi di un bene immobile capace di generare un reddito ordinario dalla sua occupazione, sarà quello del c.d. "**metodo finanziario**" nella sua declinazione come procedimento della "**capitalizzazione diretta**" o "**direct capitalization**"³.

Il procedimento di stima punta a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale, mirando in maniera diretta alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi degli immobili da valutare e ricercando un adeguato saggio di capitalizzazione.

La determinazione del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

³ Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione cap. 10

(O.M.I.), adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto sul mercato locale ed in particolare alle assunzioni speciali indicate nel capitolo delle premesse.

La stima del più probabile valore di mercato dell'intera unità commerciale potrà quindi essere la seguente:

STIMA CON IL METODO FINANZIARIO - Direct capitalization						
<i>"Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, che si basa sulla simulazione del mercato attraverso la determinazione del reddito degli immobili e la ricerca del saggio di capitalizzazione".</i>						
UNITA' COMMERCIALE A NEGOZIO EX CHELONIA SUB.56						
RILEVAZIONE DEI DATI - Modalità						
Stante lo scopo della stima di revisione precedente perizia di stima, si ritiene affidarsi alle rilevazioni statistiche dei maggiori operatori presenti sul mercato immobiliare.						
a) Reddito Lordo annuo ipotizzabile per l'immobile subject						
				€/mq mese	SEL (mq)	
				5,00	mq 1.336,82	€ 80.200,00
REDDITO ANNUO APPLICATO						
b) Determinazione del saggio di rendimento ordinario						
	Dati ricavati da FIAIP-OMI-ALTRO			Dati ricavati da FIAIP-OMI-ALTRO		
	valore €/mq	SEL mq.	Valore €	€/mq mese	SEL mq.	canone annuo €
min	950,00	1336,82	€ 1.269.979,00	5,4	1336,82	€ 86.625,94
max	1400,00	1336,82	€ 1.871.548,00	8,1	1336,82	€ 129.938,90
Calcolo del tasso min/max "r"		r min	= 6,82%	Tasso "r" applicato		= 6,94%
		r max	= 6,94%			
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO						
Reddito lordo annuo	=	€ 80.200,00				
Tasso "r" applicab.		0,069			€ 1.155.100,00 (arrotondato)	

3.4. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato con assunzione per arrivare a determinarlo quale **Valore di Vendita Giudiziaria** (FJV), sulla scorta delle indicazioni imposte dall'art. 568 del c.p.c. modificato dalla Legge 132/2015 nonché tenendo conto della Relazione annuale 2017 dell'istituto vendite giudiziarie COVEG Srl per la Corte d'Appello di Trieste, sarà necessario quindi apportare i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima sul libero mercato come sopra determinata dallo scrivente:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA (art.568 cpc)		EURO
Più probabile valore di mercato	€	1.155.100,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi palesi e/o occulti)	presunti	150.100,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (per servitù)	presunti	20.000,00
Stato d'uso e manutenzione (ripristini e smaltimenti)	presunti	60.000,00
Stato di possesso	presunti	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	presunti	0,00
Spese condominiali (da costituire)	presunti	5.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	arr.ti	920.000,00
Superficie commerciale mq. 1.336,82	€/mq	688,20

VALORE BASE D'ASTA € **920.000,00**

(Diconsi novecentoventimila/00).

3.5. POSSIBILE FRAZIONAMENTO ALTERNATIVO

Dietro richiesta da parte della committenza, lo scrivente esperto valutatore immobiliare ritiene ora di dover considerare il “*criterio economico*” del mercato immobiliare che, stante il perdurare della fase ciclica di recessione e vista la notevole dimensione superficiale del negozio difficilmente assorbibile per una singola attività di vendita al minuto, induce a considerare un possibile frazionamento in due o più unità immobiliari di minor superficie, verosimilmente più apprezzabili sul libero mercato immobiliare delle compravendite.

Pertanto, basandosi sul concetto estimativo *dell'higest and best use* (HBU) ossia il più conveniente e miglior uso, si potrà proporre l'uso che induce il valore massimo ottenibile tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di mercato, calcolati con il valore di trasformazione, per gli usi alternativi prospettati per tale immobile.

Nell'odierno caso in questione l'HBU potrà riguardare direttamente la cessione dell'immobile a più potenziali soggetti interessati che, con l'attuale destinazione d'uso dei locali a fini commerciali o mediante il cambio di destinazione d'uso in direzionale, indurrà una maggiore redditività od un più alto margine di ricavi per la committenza.

Naturalmente la scelta dell'HBU dovrà essere:

- fisicamente e tecnicamente realizzabile (vincolo tecnico)
- legalmente consentite (vincolo giuridico)
- finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio)
- economicamente conveniente (criterio economico)

Per l'unità immobiliare in esame tutti tali parametri appaiono quindi pienamente soddisfatti e realizzabili, ottenendo così dalla sua trasformazione in due o più u.i. un probabile maggiore valore atteso.

Per quanto sopra esposto lo scrivente ritiene ora di proporre il frazionamento della grande unità commerciale in due unità immobiliari più piccole **A)** e **B)** come da schema indicativo sottostante, previa presentazione, prima dell'atto di vendita, al Comune di Tolmezzo di un Permesso di Costruire per l'aumento delle u.i., della creazione di una parete divisoria al piano terra ed al piano primo, della separazione degli impianti tecnologici, della variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, di un regolamento di condominio e di quant'altro necessario.

Si precisa che graverà sull'u.i. A) la servitù di passaggio a favore di B) come indicata a pag. 6.

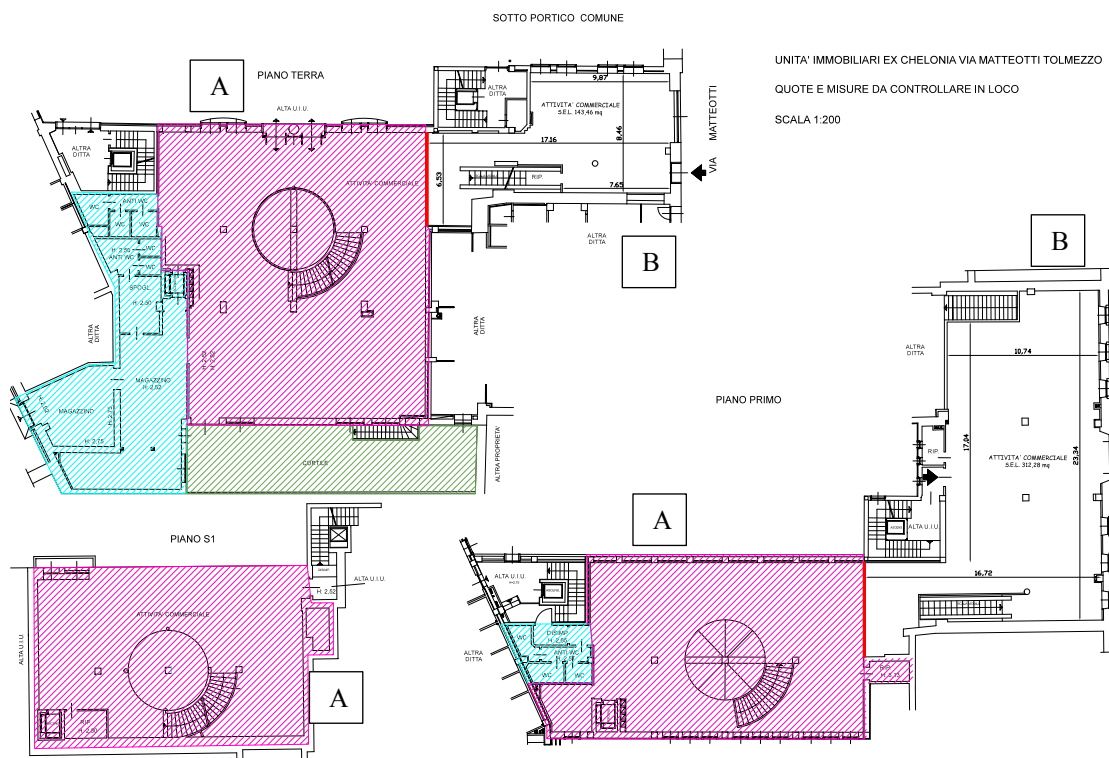
Le misure delle superfici delle nuove u.i. di possibile creazione sono state estrapolate dalle planimetrie catastali e riassunte in:

UNITA' IMM. A)

DESTINAZIONE LOCALI pc 275 Sub.56/A e pc 786 sub.12	PIANO	S.E.L. mq	i.m.	S.Comm.
ATTIVITA' COMMERCIALE	S1	253,70	50,00%	126,85
ATTIVITA' COMMERCIALE	T	384,34	100,00%	384,34
SERVIZI E MAGAZZINI	T	156,55	50,00%	78,275
CORTE	T	94,30	5,00%	4,715
ATTIVITA' COMMERCIALE	1	275,32	100,00%	275,32
SERVIZI E MAGAZZINI	1	23,16	50,00%	11,58
TOTALE		1187,37		881,08

UNITA' IMM. B)

DESTINAZIONE LOCALI pc 275 Sub.56/B	PIANO	S.E.L. mq	i.m.	S.Comm.
ATTIVITA' COMMERCIALE	T	143,46	100,00%	143,46
ATTIVITA' COMMERCIALE	1	312,28	100,00%	312,28
TOTALE		455,74		455,74



Estratto planimetria catastale Agenzia Entrate (non in scala)

Capitolo 4. - RIEPILOGO LOTTI ESAMINATI

Prima soluzione proposta:

LOTTO N. 3

Unità immobiliare commerciale ad uso negozio già all'insegna Chelonia, con sviluppo su tre livelli per una superficie commerciale di 1.336,82 mq circa, inserita ai piani interrato, terra e primo di un complesso edilizio su via G. Matteotti n.5/A in Comune di Tolmezzo (UD), con accessi da sottoportico comune denominato "Galleria Cooperativa", con pertinenti quote condominiali di legge, in parte gravata da servitù di passaggio da realizzarsi per accedere alla centrale termica a favore delle u.i. confinanti, così attualmente indentificata:

Agenzia delle Entrate di Udine – Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo

Fg	Part.	Sub.	Z.C	Indirizzo	Cat.	Clas.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	275	56		Via Giacomo Matteotti	D/8				€ 15.442,00
	786	12		n. 5/A, p. S1-T-1					

VALORE BASE D'ASTA € 920.000,00

(Diconsi Euro novecentoventimila).

Seconda soluzione proposta:

LOTTO N. 3/A

Unità immobiliare commerciale ad uso negozio già all'insegna Chelonia, con sviluppo su tre livelli per una superficie commerciale di 881,08 mq circa, inserita ai piani interrato, terra e primo (previa autorizzazione edilizia alla P.A. e alla suddivisione materiale delle u.i.) di un complesso edilizio su via G. Matteotti n.5/A in Comune di Tolmezzo (UD), con accessi da sottoportico comune denominato "Galleria Cooperativa", con pertinenti quote condominiali di legge, in parte gravata da servitù di passaggio da realizzarsi per accedere alla centrale termica a favore delle u.i. confinanti, così provvisoriamente indentificata ma con variazione catastale da effettuarsi prima dell'atto di acquisto:

Agenzia delle Entrate di Udine – Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo

Fg	Part.	Sub.	Z.C	Indirizzo	Cat.	Clas.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	275	56/A		Via Giacomo Matteotti	D/8				
	786	12		n. 5/A, p. S1-T-1					

VALORE BASE D'ASTA € 610.000,00

(Diconsi Euro seicentodiecimila).

LOTTO N. 3/B

Unità immobiliare commerciale ad uso negozio già all'insegna Chelonia, con sviluppo su due livelli per una superficie commerciale di 455,74 mq circa, inserita ai piani terra e primo (previa autorizzazione edilizia alla P.A. e alla suddivisione materiale delle u.i.) di un complesso edilizio su via G. Matteotti n.5/A in Comune di Tolmezzo (UD), con accessi da sottoportico comune denominato "Galleria Cooperativa" e da via Matteotti, con pertinenti quote condominiali di legge e servitù di passaggio a favore per accedere alla centrale termica, così provvisoriamente identificata ma con variazione catastale da effettuarsi prima dell'atto di acquisto:

Agenzia delle Entrate di Udine – Territorio

Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo

Fg	Part.	Sub.	Z.C	Indirizzo	Cat.	Clas.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	275	56/B		Via Giacomo Matteotti n. 5/A, p.T-1	D/8				

VALORE BASE D'ASTA € 350.000,00

(Diconsi Euro trecentocinquantamila).

Capitolo 5. - CONCLUSIONI

5.1. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

- a) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- b) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili esaminati;
- c) non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sulle condizioni strutturali e conformità impiantistiche degli edifici, sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere;
- d) limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- e) il presente rapporto di valutazione costituisce un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dalla committenza ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dalla committenza o da loro delegati sulla base del presente elaborato.
- f) le fonti d'informazione utilizzate sono state desunte dell'Agenzia delle Entrate - OMI, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dalle norme UNI;
- g) la presente relazione è composta di n. 19 pagine ed il contenuto è da considerarsi strettamente riservato ai sensi del D.Lgs. 196/2003;

Udine, 17 dicembre 2018

L'ESPERTO VALUTATORE
(Geom. Enrico Boscaro)