

Al Signor Commissario del Concordato
 Immobiliare Valbruna S.r.l.

Egr. Dott. Paolo Fabris
 via Vittorio Emanuele II, 1
 33097 Spilimbergo (PN)

Venezia-Mestre (VE), 30 giugno 2016.

Oggetto: beni immobili a patrimonio ed a magazzino della società
 ° Immobiliare Valbruna S.r.l. in Concordato Preventivo
 (Tribunale di Pordenone - Concordato n° 27.2015 del 15.12.2015)

Egregio Dottor
 Paolo Fabris,

in qualità di consulente della Procedura, come richiesto, ho rielaborato gli schemi di calcolo, di cui alla precedente determinazione in data 22.02.2016, al fine di esprimere quanto attribuibile agli immobili in oggetto sia in ipotesi di cessione in «ordinarietà di mercato (VM.Ord)» che secondo le previsioni del «piano concordatario (VM.PC)».

Rammentato che per «valore di mercato» si intende il più probabile prezzo al quale potrebbe essere trasferito un immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle due forzata a vendere od a comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà, dei possibili usi, delle caratteristiche, della destinazione e delle esistenti condizioni di mercato; per quanto alla prima, una cessione è ordinaria quando segue una libera trattativa, si dispone di tutto il tempo (indefinito) necessario per concludere l'operazione al meglio ed al massimo prezzo e si presume il mantenimento della destinazione d'uso e l'unitarietà degli immobili.

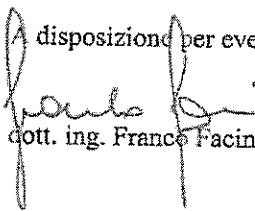
La seconda, come da piano concordatario, prevede che ai valori come sopra determinati venga applicata una riduzione media del 15%.

Le modalità di dismissione saranno quelle previste dalle procedure concorsuali, con immobili liberi da vincoli ed immediatamente disponibili per la vendita.

Ciò premesso, il valore complessivamente attribuibile ai beni può essere così riassunto:

° VM.Ord (in ordinarietà di mercato).....	41.250.000,00€
	(quarantunomilioniduecentocinquantamila/00€uro)
° VM.PC (valore di piano concordatario).....	35.062.500,00€
	(trentacinquemilionisessantaduemilacinquecento/00€uro)

A disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni, porgo cordiali saluti.


 dott. ing. Franco Facin



allegati

- * riepilogo per ubicazione e destinazione
- * dettaglio valori attribuiti

consulenza di valutazione

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ord) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ord - 15%)

riepilogo per ubicazione

ubicazione	Superfici		valori	
	net land	fabbr.	VM.Ord (€)	VM.PC
* Immobili in Lignano Sabbiadoro (UD)	8.449	1.472	4.520.000,00	3.842.000,00
* Immobili a Tarvisio (UD)	3.601	2.530	1.700.000,00	1.445.000,00
* Immobili in Chions (PN) - 1	22.672	10.694	3.740.000,00	3.180.000,00
* Immobili in Chions (PN) - 2	19.424	10.733	3.220.000,00	2.740.000,00
* Immobili in Chions (PN) - 3	4.770	2.518	860.000,00	730.000,00
* Immobili in Chions (PN) - 4 Centro Polifunzionale	4.478	3.644	2.250.000,00	1.912.500,00
* Immobili in Sesto al Reghena (PN)	30.533	12.496	4.650.000,00	3.953.000,00
* Immobili in Valvasone (PN)	42.447	10.919	3.740.000,00	3.180.000,00
* Immobili in S. Vito al Tagliamento (PN)	8.639	2.124	2.931.000,00	2.490.000,00
* Lotti di terreno Industriali/artigianali e vari	559.461	0	11.029.000,00	9.375.000,00
* Cantiere - Pordenone (PN), via Latisana	3.070	2.807	2.610.000,00	2.215.000,00
totale generale	707.544	59.937	41.250.000,00	35.062.500,00

VM.Ord = valore in ordinarietà di mercato
VM.PC = valore piano concordatario = VM.Ord - 15%

riepilogo per imputazione a bilancio

ubicazione	valori	
	VM.Ord (€)	VM.PC
* Immobili iscritti a patrimonio	16.607.000,00	14.120.000,00
* Beni immobili a magazzino	24.643.000,00	20.942.500,00
totale generale	41.250.000,00	35.062.500,00

VM.Ord = valore in ordinarietà di mercato
VM.PC = valore piano concordatario = VM.Ord - 15%

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ora) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ora - 15%)

ubicazione	Superfici			valore - reddito		valori		
	rif. land	net land	fabbr.	€/m²	€/anno	VM.Ora (€)	dep. %	VM.PC
Lignano Sabbiadoro (UD)								
#01 - Terreno residenziale, via Brueghei	1.950	1.950		240,00		470.000		399.500
#02 - Terreno residenziale, via Debussy	1.020	1.020		260,00		270.000		229.500
#03 - Terreno residenziale c verde privato, viale Alisei	1.940	1.940		230,00		450.000		382.500
#04a - Villa unifamiliare, via Terme	443	443	256	3.200,00		820.000		697.000
#04b - Villa unifamiliare, via Terme	523	523	234	3.200,00		750.000		637.500
#04c - Villa unifamiliare, via Terme	670	670	354	3.200,00		810.000		688.500
#05a - Unifamiliare al grezzo, via della Capinera	817	817	245	1.400,00		340.000		289.000
#05b - Unifamiliare al grezzo, via della Capinera	585	585	239	1.250,00		300.000		255.000
#05c - Unifamiliare al grezzo, via della Capinera	501	501	244	1.250,00		310.000		263.500
sub-totale Lignano		8.449	1.472			4.520.000	15,0%	3.842.000
Travisio (UD)								
#06 - via Romana								
#06a - Lavanderia/garage			60	400,00		24.000		20.400
#06b - lastrico solare			32	0,00		0		0
#06c - terreno parzialmente edificabile	1.471	1.471		20,00		29.000		24.600
sub-totale		1.471	92			53.000		45.000
#07 - via Vittorio Veneto								
#07a - Meublé Tarvis 2Star (22 camere)			659	850,00	16.000	560.000		476.000
#07b - Autostazione (adibita a parcheggio)			429	200,00		90.000		76.500
#07c - 8 Cantine			231	300,00		70.000		59.500
#07d - 3 Negozi (sfitti)			279	900,00		250.000		212.500
#07e - Tavola calda "Serenissima Ristorazione"			256	1.200,00	24.000	310.000		263.500
#07f - 5 Uffici (1 affittato)			347	800,00	3.360	280.000		238.000
#07g - 2 Soffitte			176	400,00		70.000		59.500
#07h - Magazzino			52	275,00		14.000		12.000
#07i - Terreni a sedimi stradali ed accessori	1.343	1.343		0,00		0		0
sub-totale		1.343	2.429			1.644.000		1.397.500
#08 - Malborghetto-Valbruna (UD), via Fellis								
#08a - Magazzino			9	300,00		3.000		2.500
#08b - Terreni a sedimi stradali ed accessori	787	787				0		0
sub-totale		787	9			3.000		2.500
sub-totale Tarvisio		3.601	2.530			1.700.000	15,0%	1.445.000
Chions (PN) - I								
#09 via Villatta								
#09a - Compendio industriale/artigianale	10.085	10.085	4.825					
#09a - Uffici			423					
#09a - Soppalchi e tettoie			362					
sub-totale a		10.085	5.610					
#09b - Compendio industriale/artigianale	8.287	8.287	3.218					
#09b - Uffici			635					
#09b - Soppalchi e tettoie			1.231					
#09b - Arca edificabile	4.300	4.300						
sub-totale b		12.587	5.084					
sub-totale Chions-I		22.672	10.694	350,00	235.200	3.740.000	15,0%	3.180.000

consulenza di valutazione

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ord) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ord - 15%)

ubicazione	Superfici			valore - reddito		VM.Ord (€)	valori dep.%	VMPC
	rif. land	net land	fabbr.	€/m²	€/anno			
Chions (PN) - 2								
#10 via Mattei/via Agnelli								
#10a - Compendio industriale/artigianale	12.305	12.305	6.419					
#10a - Uffici			70					
#10a - Tettoia			240					
sub-totale a		12.305	6.729					
#10 via Mattei/via Agnelli								
#10b - Compendio industriale/artigianale	4.180	3.770	1.976					
#10b - Uffici			164					
#10b - Tettoia			140					
sub-totale b		3.770	2.280					
#10 via Mattei/via Agnelli								
#10c - Compendio industriale/artigianale	3.349	3.349	1.464					
#10c - Uffici			160					
#10c - Tettoia			100					
sub-totale c		3.349	1.724					
sub-totale Chions-2		19.424	10.733	300,00	200.000	3.220.000	15,0%	2.740.000
Chions (PN) - 3								
#11 via Mattei								
#011a - Compendio industriale/artigianale	2.195	2.195	1.009					
#011a - Uffici			166					
sub-totale a		2.195	1.175					
#11 via Mattei								
#011b - Compendio industriale/artigianale	2.735	2.575	1.179					
#011b - Uffici			164					
sub-totale b		2.575	1.343					
sub-totale Chions-3		4.770	2.518	340,00	42.300	860.000	15,0%	730.000
#12 Chions (PN) - 4 Centro polifunzionale								
via Mattei								
#12 - Uffici "Immobiliare Valbruna"			335	1.000,00		340.000		290.000
#12 - Negozio (sub.10)			163	1.200,00	14.400	200.000		170.000
#12 - Negozio (sub.27)			187	1.200,00		220.000		187.000
#12 - Negozio (sub.28) (lavori: 60.000€)			120	700,00		80.000		68.000
#12 - Negozio (sub.1-26) (lavori: 400.000€)			304	650,00		520.000		441.000
#12 - Artig/Direz (sub.1-1°P) (lavori: 524.000€)			1.044	600,00		630.000		535.500
#12 - Parcheggio (sub.11)			991	45,00		40.000		34.000
#12 - Terreno	4.478	4.478		50,00		220.000		187.000
sub-totale Chions-4 Centro polifunzionale		4.478	3.644			2.250.000	15,0%	1.912.500
Sesto al Reghena (PN)								
via Cornia								
#13a - Magazzino archivio	16.675	16.675	8.207					
#13b - Uffici			319					
#13c - Impianto antincendio			0					
sub-totale		16.675	8.526	400,00	250.188	3.410.000		2.898.500

consulenza di valutazione

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ord) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ord - 15%)

ubicazione	Superfici			valore - reddito		VM.Ord (€)	valori	
	aff. land	net land	fabbr.	€/m²	€/anno		dep. %	VM.PC
Vis Ceruin "Banduzzo"								
#14a - Capannone grezzo	7.411	7.411	3.785					
#14b - Uffici P.T.			265					
			3.970	230,00		910.000		773.500
#14b - Terreno mapp.165 (capacità edificatoria residua)	500	500		50,00		30.000		26.000
#14b - Terreno mapp.154	5.947	5.947		50,00		300.000		255.000
#14b - Opere urbanizzazione da eseguire (50.400€)	3.592							
sub-totale		13.858	3.970			1.240.000		1.054.500
sub-totale Sesto al Reghena		30.533	12.396			4.650.000	15,0%	3.953.000
Valvasone (PN)								
#15 - via Tabina								
#15a - Laboratorio	11.372	11.372	5.358					
#15b - Uffici			400					
sub-totale		11.372	5.758	260,00	102.600	1.500.000		1.275.000
#16 - via Pentebhana 23								
#16a - Laboratorio	11.000	11.000	4.743					
#16b - Uffici			318					
#16c - Tettoia			100					
#16d - Urbanizzazione da cedere	3.219							
sub-totale		11.000	5.161	260,00	87.435	1.340.000		1.140.000
#17 - via Tabina								
#17a - Lotti da edificare	20.075	20.075		45,00		900.000		765.000
#17b - Strada privata	1.508			0,00		0		
#17c - Opere urbanizzazione da eseguire	3.431							
sub-totale		20.075	0			900.000		765.000
sub-totale Valvasone		42.447	10.919			3.740.000	15,0%	3.180.000
S. Vito al Tagliamento (PN)								
via Falcoa Vial - 1								
#18a - Appartamento 1 (lavori 10.000€)			112	1.600,00		180.000		
#18b - Appartamento 2 (lavori 10.000€)			103	1.600,00		160.000		
#18c - Appartamento 3 (lavori 5.000€)			105	1.600,00		170.000		
#18d - Appartamento 4 (lavori 10.000€)			97	1.600,00		160.000		
#18e - Garage			67	550,00		37.000		
#18f - Posti auto coperti			35	400,00		14.000		
#18g - Cantine			29	400,00		12.000		
#18h - Posti auto scoperti			139	300,00		42.000		
sub-totale		0	687			775.000		660.000
via Falcon Vial - 2								
#19a - Villa Morassutti (1700)	280	280	656					
#19b - Parco	2.695	2.695						
sub-totale		2.975	656	1.250,00		320.000		697.500
Prodolone - via S. Carlo (cond. Meridiana)								
#20a - negozio 1			133	950,00		126.000		106.500
#20a - negozio 2			177	950,00		170.000		145.000
#20a - negozio 3			79	1.050,00	5.400	82.000		70.000

consulenza di valutazione

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ord) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ord - 15%)

ubicazione	Superfici			valore - reddito		valori		
	rif. land	net land	fabbr.	€/m²	€/anno	VM.Ord (€)	dep.%	VM.PC
#20a - garage			26	300,00		8.000		5.500
#20a - Posti auto coperti			95	100,00		10.000		8.000
sub-totale		0	511			396.000		335.000
Prodolone - via S. Carlo (cond. Biancospino)								
#20b - Appartamento 1 (lavori 20.000€)			117	1.200,00		140.000		
#20b - Appartamento 2 (lavori 20.000€)			106	1.200,00		126.500		
#20b - garage			24	500,00		12.000		
#20b - garage			23	500,00		11.500		
sub-totale		0	270			290.000		245.000
Prodolone - via S. Carlo (lotto La Rocca)								
#20c - Lotto edificabile (oneri 34.000€)	1.530	1.530		195,00		300.000		
sub-totale		1.530	0			300.000		255.000
Prodolone - via S. Carlo (lotto Ariston)								
#20d - Lotto edificabile (oneri 25.000€)	1.416	1.416		135,00		190.000		
sub-totale		1.416	0			190.000		162.500
Prodolone - via delle Senfis								
#20e - Terreno Agricolo	1.950	1.950		0,00		0		0
sub-totale		1.950	0			0		0
via Codizza								
#21 - lotto edificabile residenziale	768	768		210,00		160.000		
#21 - eremit da smaltire								
sub-totale		768	0			160.000		135.000
sub-totale S. Vito al Tagliamento		8.659	2.124			2.931.000	15,0%	2.490.000
Lotti di terreno Industriali/artigianali e vari								
Sesto al Reghena (PN) - via Versola/Montezurana								
#022 - lotto agricolo (PAC artigianale - non urbanizzato)	7.690	7.690		15,00		115.000		
sub-totale		7.690	0			115.000		97.500
Sesto al Reghena (PN) - via Cornia								
#23a - Arcece in d'PAC "Cavallina"	78.756	78.756		50,00		3.939.000		
#23b - urbanizzazioni (oneri 148.000)	12.169			0,00		0		
sub-totale		78.756	0			3.939.000		3.347.500
Sesto al Reghena (PN) - vic Cornia/via Banduzzo								
#24a - Opere urb. secondaria - viabilità da cedere	5.634			0,00		0		0
sub-totale		0	0			0		0
Sesto al Reghena (PN) - Z.I. del Banduzzo/via Cornia								
#25a - Lotto artigianale/industriale (PAC "Biancospino")	28.942	28.942		50,00		1.450.000		
#25b - urbanizzazioni (oneri 346.000)	13.130			0,00		0		
sub-totale		28.942	0			1.450.000		1.232.500
Sesto al Reghena (PN) - Z.I. del Banduzzo/via Sesto								
#26a - Lotto "N2-logistica" (con arcece da cedere)	206.422	206.422		20,00		4.130.000		
#26b - Terreno Agricolo Ovest	99.170	99.170		5,00		496.000		
#26c - Terreno Agricolo Est	7.740	7.740		4,50		35.000		
#26d - Terreno comparto "A.1"	5.694	5.694		4,50		26.000		
#26e - Terreno con edifici dismessi e in costruzione	1.540	1.540		37,66		58.000		
sub-totale		320.566	0		12,700	4.745.000		4.032.500

consulenza di valutazione

Immobiliare Valbruna S.r.l.

TRIBUNALE di PORDENONE: Concordato Preventivo 27/2015 del 15.12.2015

Beni afferenti l'attivo della Società: Beni Immobili a Patrimonio e Magazzino

valore mercato in ordinarietà (VM.Ors) e di piano concordatario (VM.PC = VM.Ors - 15%)

ubicazione	Superfici			valore - reddito		valori		
	rif. land	net land	fabbr.	€/m ²	€/anno	VM.Ors (€)	dep. %	VM.PC
Sesto al Reghena (PN) - Z.L. del Banduzzo/via Bernava								
#27a - Terreno agricolo	94.710	94.710		5,00		470.000		
sub-totale		94.710	0			470.000		400.000
Pravissdomini (PN), Z.L. via Europa Unita								
#28b - Terreno agricolo	25.454	25.454		4,50		110.000		
#28a - Area verde e strade (urbanizzazioni - industriale)	1.246			25,00		30.000		
sub-totale		25.454	0			140.000		120.000
Portofruaro (VE), via Sant'Isidoro								
#29a - terreno edificabile industriale	3.343	3.343		50,00		170.000		
sub-totale		3.343	0			170.000		145.000
sub-totale lotti di terreno Industriali/artigianali e vari								
		559.461	0			11.029.000	15,0%	9.375.000
Cantiere - Pordenone (PN), via Latisana								
#30a - Condominio "Ca' Nova" (23 appartamenti)	3.070	3.070	2.807	1.600,00		4.490.000		
#30b - costi di completamento				600,00		(1.880.000)		
sub-totale cantiere Pordenone, via Latisana		3.070	2.807			2.610.000	15,1%	2.215.000
totale generale		707.544	59.937			41.250.000	15,0%	35.062.500

VM.Ors - valore in ordinarietà di mercato

VM.PC - valore piano concordatario = VM.Ors - 15%



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. FABIO MOSCHETTA iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con numero di posizione 925, con studio tecnico in Pasiano di Pordenone (PN) in via Coletti n. 17/E, tel. 0434/625881, mail: f.moschetta@libero.it, pec: fabio.moschetta@geopec.it, fax 0434/429807, C.F. MSCFBA62C31F088A, avendo ricevuto incarico dalla ditta IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L., con sede a Casarsa della Delizia in Via Battaglione Gemona n. 7, P. IVA 00285240933 in procedura di Ristrutturazione del debito ai sensi dell'art. 161 comma 6 della Legge Fallimentare, di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della medesima, formulo la seguente perizia di stima.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

La ditta in oggetto è proprietaria di diversi immobili distribuiti in diversi Comuni in Provincia di Pordenone, Udine e Venezia:

- 1 - Lotto Via Brueghel in Comune di Lignano Sabbiadoro;
 - 2 - Lotto Via Debussy, in Comune di Lignano Sabbiadoro;
 - 3 - Lotto Viale Alisei, in Comune di Lignano Sabbiadoro;
 - 4 - Ville in Via Terme, in Comune di Lignano Sabbiadoro;
 - 5 - Abitazioni in Via della Capinera, in Comune di Lignano Sabbiadoro;
 - 6 - Immobili in Via Romana in Comune di Tarvisio;
 - 7 - Immobili in Via Vittorio Veneto in Comune di Tarvisio;
 - 8 - Cantina e terreni in Comune di Malborghetto - Valbruna;
 - 9 - Capannone [redacted] in Comune di Chions;
 - 10 - Capannoni [redacted] Via Agnelli e Via Mattei, in Comune di Chions;
 - 11 - Capannone [redacted] e magazzino dell'Immobiliare Valbruna S.r.l., in Comune di Chions;
 - 12 - Centro polifunzionale, in Comune di Chions;
 - 13 - Capannone [redacted] in Comune di Sesto al Reghena;
 - 14 - Capannone [redacted] al grezzo, in Comune di Sesto al Reghena;
 - 15 - Capannone [redacted] in Comune di Valvasone;
 - 16 - Capannone [redacted] in Comune di Valvasone;
 - 17 - Lotti edificabili industriali, in Comune di Valvasone;
 - 18 - Appartamenti area [redacted] in Comune di San Vito al Tagliamento;
 - 19 - Villa Morassutti, in Comune di San Vito al Tagliamento;
 - 20 - Condominio [redacted] Condominio Biancospino e lotti in Comune di San Vito al Tagliamento frazione di Prodolone;
 - 21 - Via Codizze, in Comune di San Vito al Tagliamento;
 - 22 - Zona artigianale PAC "Versiola", in Comune di Sesto al Reghena;
 - 23 - Zona PAC [redacted] in Comune di Sesto al Reghena;
 - 24 - [redacted] in Comune di Sesto al Reghena;
 - 25 - PAC "Biancospino", in Comune di Chions;
 - 26 - Zona N2 ed agricola, in Comune di Chions ;
 - 27 - Terreno agricolo, in Comune di Sesto al Reghena;
 - 28 - Terreno industriale ed agricolo, in Comune di Pravisdomini;
 - 29 - Area urbana, in Comune di Portogruaro;
 - 30 - Condominio Ca' Nova, in Comune di Pordenone;
- 1 - Lotto Via Brueghel in Comune di Lignano Sabbiadoro.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 59 mappale 183 Bosco aito Cl. 2 Mq. 920

RA € 0,10

Foglio 59 mappale 184 Bosco alto Cl. 2 Mq. 950 RD € 0,74 RA € 0,10

Foglio 59 mappale 803 Bosco alto Cl. 2 Mq. 80 RD € 0,06 RA € 0,01

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] di Latisana Rep. N. [redacted]

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto, come catastalmente identificato più sopra, è gravato come altri immobili, dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.200.000,00 e l'ipoteca di € 6.400.000,00, come da atto notarile in data 08.10.2009 del notaio [redacted] ep. n. 9372/4107, nota di iscrizione n. 30625/5661 del 14.10.2009 a favore di Unicredit corporate banking spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Lignano Sabbiadoro, è identificato come zona residenziale omogenea "B", con indice di edificabilità di mc/mq 0,5 e con la possibilità di realizzare edifici con 160 mc/alloggio.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto è un lotto di forma regolare rettangolare di mq 1500 sul quale è possibile edificare sei abitazioni.

E' ubicato nella zona pineta di Riviera del Comune di Lignano Sabbiadoro, a circa mt. 500 dalla spiaggia ed a circa km 1 dal centro di Pineta.

L'accesso al lotto avviene da Calle Brueghel, laterale di Viale della Pittura.

Sul terreno in oggetto si può realizzare l'intervento di edificazione diretta, trattandosi di zona urbana di completamento e non di espansione, quindi già dotata di sufficienti opere di urbanizzazione.

VALUTAZIONE

Per la stima dell'area in oggetto si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno nello stato in cui attualmente si trova, terreno residenziale soggetto ad edificazione diretta.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 300,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Terreno mq 1.950 x €/mq 300,00 = € 585.000,00

Che si arrotonda ad € 585.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile di € 470.000,00.

2 - Lotto Via Debussy, in Comune di Lignano Sabbiadoro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 59 mappale 298 Bosco alto Cl. 2 Mq. 1.020 RD € 0,00 RA: € 0,11

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] di [redacted] N. [redacted]



ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto, come catastalmente identificato più sopra, è gravato come altri immobili, dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.200.000,00 e l'ipoteca di € 6.400.000,00, come da atto notarile in data 08.10.2009 del notaio Claudio Volpe di Fontanafredda rep. n. 9372/4107, nota di iscrizione n. 30625/5661 del 14.10.2009 a favore di Unicredit corporate banking spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Lignano Sabbiadoro, è identificato come zona residenziale omogenea "B", con indice di edificabilità di mc/mq 0,5 e con la possibilità di realizzare edifici con 160 mc/alloggio.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto è un lotto di forma regolare rettangolare di mq 1.020 sul quale è possibile edificare tre abitazioni.

E' ubicato nella zona pineta di Riviera del Comune di Lignano Sabbiadoro, a circa mt. 300 dalla spiaggia ed a circa mt. 500 dal centro di Pineta.

L'accesso al lotto avviene da Calle Debussy.

Sul terreno in oggetto si può realizzare l'intervento di edificazione diretta, trattandosi di zona urbana di completamento e non di espansione, quindi già dotata di sufficienti opere di urbanizzazione.

VALUTAZIONE

Per la stima dell'area in oggetto si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno nello stato in cui attualmente si trova, terreno residenziale soggetto ad edificazione diretta.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 345,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Terreno mq 1.020 x €/mq 345,00 = € 351.900,00

Che si arrotonda ad € 350.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile di € 280.000,00.

3 - Lotto Viale Alisei, in Comune di Lignano Sabbiadoro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 52 mappale 179 Bosco alto Cl. 2 Mq. 1.940 RD 0,00 RA € 0,20

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna srl acquistata con atto a rogito del notaio [REDACTED]

Rep. N. [REDACTED] del 04.06.2008.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto, come catastalmente identificato più sopra, non ha ipoteche, decreti ingiuntivi, pignoramenti od altra iscrizione.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Lignano Sabbiadoro, è identificato come zona residenziale omogenea "B", con indice di edificabilità di

ETRI
EATI
N E

mc/mq 0,5 e con la possibilità di realizzare edifici con 160 mc/alloggio per circa la metà dell'area pari a circa mq 950, mentre la restante area è identificata come verde privato inedificabile per una superficie di circa mq 990.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto è un lotto di forma abbastanza regolare rettangolare di mq 1.940 sul quale è possibile edificare tre abitazioni.

E' ubicato nella zona pineta di Riviera del Comune di Lignano Sabbiadoro, a circa mt. 500 dalla spiaggia ed a circa mt. 500 dal centro di Pineta.

L'accesso al lotto avviene da Corso Alisei e da Calle del Fagiano.

Sul terreno in oggetto si può realizzare l'intervento di edificazione diretta, trattandosi di zona urbana di completamento e non di espansione, quindi già dotata di sufficienti opere di urbanizzazione, nell'area a verde privato è possibile mantenere il verde già esistente con eventuali interventi di miglioramento.

VALUTAZIONE

Per la stima dell'area in oggetto si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno nello stato in cui attualmente si trova, terreno residenziale soggetto ad edificazione diretta.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 345,00 per l'area edificabile, mentre per l'area a verde privato si assume il valore unitario di €/mq 95,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Terreno edificabile mq 950 x €/mq 345,00 =	€ 327.750,00
2 - Terreno a verde mq 990 x €/mq 95,00 =	€ 94.050,00
Totale	€ 421.800,00

Che si arrotonda ad **€ 420.000,00**

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile di **€ 340.000,00**.

4 - Ville in Via Terme, in Comune di Lignano Sabbiadoro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 59 mappale 1343 Ente Urbano Mq. 523

Foglio 59 mappale 1344 Ente Urbano Mq. 670

Foglio 59 mappale 1345 Ente Urbano Mq. 443

Foglio 59 mappale 1337 Bosco alto Cl. 2 Mq. 214 RD 0,00 RA € 0,02

PROPRIETA' PER 3/4

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 59 mappale 1344 Sub. 2 Categoria A/7 Cl. 5 vani 9,0 Rendita € 1.440,91

Foglio 59 mappale 1344 Sub. 3 Categoria C/6 Cl. 6 Mq. 37,00 Rendita € 145,23

Foglio 59 mappale 1345 Sub. 2 Categoria A/7 Cl. 4 vani 6,5 Rendita € 872,81

Foglio 59 mappale 1345 Sub. 3 Categoria C/6 Cl. 5 Mq. 29,00 Rendita € 97,35

Il mappale 1343 non risulta ancora eseguita la denuncia di accatastamento dell'abitazione esistente al catasto fabbricati, ma unicamente la sola procedura di introduzione in mappa al catasto terreni.



RI
II
E

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] del 26.02.2008.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto, come catastalmente identificato più sopra, è gravato come altri immobili, dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.200.000,00 e l'ipoteca di € 6.400.000,00, come da atto notarile in data 08.10.2009 del notaio [redacted] ep. n. [redacted] nota di iscrizione n. 30625/5661 del 14.10.2009 a favore di Unicredit corporate banking spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Lignano Sabbiadoro, è identificato come zona residenziale omogenea "B", con indice di edificabilità di mc/mq 0,5 e con la possibilità di realizzare edifici con 160 mc/alloggio.

TITOLI EDIFICATORI

Le tre abitazioni esistenti sono state realizzate sulla scorta dei seguenti titoli edificatori:

- Permesso di Costruire n. 8782 del 04.07.2008 prot. n. 28170
- Permesso di Costruire n. 8869 del 11.08.2009 prot. n. 33809
- Permesso di Costruire n. 88917 del 12.10.2009 prot. n. 41056
- Permesso di Costruire n. 8924 del 13.01.2010 prot. n. 1167

La richiesta di agibilità è stata presentata per la sola abitazione del mappale 1345, mentre per le altre due abitazione non è ancora stata presentata.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le abitazioni in oggetto sono ubicate in Viale Delle Terme in Comune di Lignano Sabbiadoro, con accesso pedonale rispettivamente per il mappale 1345 al civico n. 3/C, il mappale 1343 al civico n. 3 ed infine il mappale 1344 al civico n. 3/B, mentre l'accesso carrai avviene da Calle Mendelssohn attraverso il mappale 1337, comune a tutte le abitazioni.

Le abitazioni distano circa mt. 150 dalla spiaggia ed a circa mt. 500 dal centro di Pineta. La spiaggia è raggiungibile tramite il Viale delle Terme.

Le tre abitazioni singole sono di disegno moderno, ricercato e con ottime finiture. Ogni villa è diversa sia per architettura che per disposizione interna e dei piani.

In comune alle ville c'è un percorso pedonale di accesso, e la strada privata interna che è utilizzata come percorso carrabile.

Villa mappale 1343, civico n. 3: si sviluppa su due piani più seminterrato e la piccola mansarda. Al piano seminterrato sono ubicati i locali accessori ma con impianti e finiture per abitazione, con un vano ed un bagno aventi accesso anche autonomo diretto dall'esterno, cantina, lavanderia e garage.

Al piano terra si sviluppa un'ampia zona giorno con porticato chiuso e veranda. Al piano primo si trovano un disimpegno, due camere, bagno, terrazza e solarium-portico. Al piano secondo si trova una piccola mansarda ad uso camera da letto. L'area esterna è sistemata a giardino e completamente recintata. I lavori sono completamente ultimati.

Villa mappale 1345 civico n. 3C: si sviluppa su due piani più seminterrato.

Al piano seminterrato si trovano i locali accessori ma con impianti e finiture per abitazione con un vano ed un bagno aventi accesso anche autonomo diretto dall'esterno, cantina, lavanderia e garage.

RI
II
E

VI
PI
B

Al piano terra si trovano un'ampia zona giorno, un porticato e due terrazze. Al piano primo si trovano un disimpegno, due camere, bagno, terrazza e terrazza-solarium. L'area esterna è sistemata a giardino e completamente recintata. I lavori sono completamente ultimati.

Villa mappale 1344 civico n. 3B: si sviluppa su unico piano più seminterrato. Al piano seminterrato si trovano i locali accessori con doppio garage, cantina, lavanderia e due ripostigli.

Al piano terra si trova un ampio locale adibito ad ingresso, pranzo e soggiorno con un porticato, cucina abitabile con affaccio su un'altro portico.

Al piano primo si trovano un disimpegno, tre camere, due terrazzini e due bagni. L'ampia area esterna è sistemata a giardino e completamente recintata. I lavori sono completamente ultimati

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singolo edificio.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di terrazzi, porticati, locali accessori ed area esterna.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 3.400,00.

Nel valore unitario è ricompresa l'incidenza del valore della quota parte della proprietà della stradina di accesso carraio e pedonale.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Abitazione map. 1345 mq 256 x € 3.400,00 =	€	870.400,00
2 - Abitazione map. 1343 mq 234 x € 3.400,00 =	€	795.600,00
3 - Abitazione map. 1344 mq 254 x € 3.400,00 =	€	863.600,00

Che si arrotonda rispettivamente:

1 - Abitazione map. 1345	€	870.000,00
2 - Abitazione map. 1343	€	795.000,00
3 - Abitazione map. 1344	€	860.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per le abitazioni in villa in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ad ogni singola abitazione come segue:

1 - Abitazione map. 1345	€	700.000,00
2 - Abitazione map. 1343	€	630.000,00
3 - Abitazione map. 1344	€	695.000,00

5 - Abitazioni in Via Della Capinera, in Comune di Lignano Sabbiadoro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

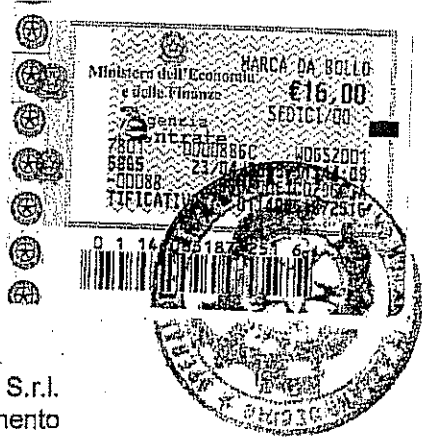
L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

- Foglio 51 mappale 1283 in corso di costruzione
- Foglio 51 mappale 1284 in corso di costruzione
- Foglio 51 mappale 1285 in corso di costruzione

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

- Foglio 51 mappale 1283 Ente Urbano di Mq. 817
- Foglio 51 mappale 1284 Ente Urbano di Mq. 585

M
A
COLLE
C
SON
O
R
METRI
EATI
N
E



Foglio 51 mappale 1285 Ente Urbano di Mq. 501

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento Rep. [redacted] del 30.07.2010.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili in oggetto sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.900.000,00 e l'ipoteca di € 3.800.000,00, come da atto notarile in data 30.07.2010 del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento rep. n. [redacted] nota di iscrizione n. 23192/4303 del 12.08.2010 a favore di Unicredit corporate banking spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Lignano Sabbiadoro, è identificato come zona residenziale omogenea "B", con indice di edificabilità di mc/mq 0,5 e con la possibilità di realizzare edifici con 160 mc/alloggio.

TITOLI EDIFICATORI

Le tre abitazioni esistenti sono state realizzate sulla scorta del Permesso di Costruire n. 8640 del 08.11.2007 e variante del 28.01.2009.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le abitazioni in oggetto sono ubicate in Via Della Capinera in prossimità del Viale delle Palme, zona [redacted] in Comune di Lignano Sabbiadoro, con accesso diretto da Via Delle Capinere.

Le abitazioni distano circa mt. 800 dalla spiaggia e dal centro di Pineta. La zona è costituita dall'edificazione di villette turistiche.

Le tre abitazioni singole in oggetto hanno una architettura dal disegno moderno.

Attualmente le tre abitazioni risultano completate con le sole strutture sino alla copertura, prive di impianti e di qualsiasi opera di finitura.

Abitazione mappale 1283: si sviluppa su due piani fuori terra più seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti i locali accessori predisposti con cavedii, vetrate, impianti e future finiture per uso abitativo (disimpegno, 3 vani, bagno e lavanderia).

Al piano terra si trovano un ampio soggiorno con vetrate sui porticati, cucina, disimpegno, camera, bagno e predisposizione per un piscina.

Al piano primo vi è un ampio solarium. L'ampio lotto esterno è previsto come giardino e posti auto.

Stato delle opere: la costruzione è al grezzo completa di muri, scale, copertura, divisorii interni.

Abitazione mappale 1284: si sviluppa su due piani fuori terra più seminterrato.

Al piano seminterrato si trovano i locali accessori predisposti con cavedii, vetrate, impianti e finiture per abitazione (disimpegno, 4 vani, due bagni).

Al piano terra si trovano un ampio soggiorno-cucina con vetrate sui porticati, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno.

Al piano primo si trova il solarium con piscina.

L'ampio lotto esterno è previsto come giardino e posti auto.

Stato delle opere: la costruzione è al grezzo completa di muri, scale, copertura e divisorii interni.

Abitazione mappale 1285: si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano seminterrato si trovano i locali accessori predisposti con cavedii, vetrate, impianti e finiture per abitazione (disimpegno, 4 vani, bagno, lavanderia).

RI
II

RI
II
E

TRI
ATI
N E

Al piano terra si trovano un ampio soggiorno-cucina con vetrate sul porticato, anti-
wc, bagno e piscina.

Al piano primo si trovano due camere, bagno, terrazza e solarium.

L'ampio lotto esterno è previsto come giardino e posti auto.

Stato delle opere: la costruzione è al grezzo completa di muri, scale, copertura,
divisori interni.

VALUTAZIONE IMMOBILI AL GREZZO

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti
di mercato per immobili costruiti al grezzo, riferito alla superficie commerciale di
ogni singolo edificio. A questo valore va sommato il valore di mercato del terreno di
pertinenza dell'edificio medesimo.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti
correttivi per le porzioni di terrazzi, porticati, locali accessori.

Per il terreno si fa riferimento alla superficie catastale di ogni mappale.

Per i fabbricati in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della
zona, i costi di costruzione ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di
€/mq 500,00.

Per il terreno si assume il valore unitario di €/mq 345,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Abitazione map. 1283 mq 245 x € 500,00 =	€	122.500,00
- Terreno map. 1283 mq 817 x € 345,00 =	€	<u>281.865,00</u>
Totale Abitazione mappale 1283	€	404.365,00
2 - Abitazione map. 1284 mq 239 x € 500,00 =	€	119.500,00
- Terreno map. 1284 mq 585 x € 345,00 =	€	<u>201.825,00</u>
Totale Abitazione mappale 1284	€	321.325,00
3 - Abitazione map. 1285 mq 244 x € 500,00 =	€	122.000,00
- Terreno map. 1285 mq 501 x € 345,00 =	€	<u>172.845,00</u>
Totale Abitazione mappale 1285	€	294.845,00

Che si arrotondano rispettivamente:

1 - Abitazione mappale 1283	€	404.000,00
2 - Abitazione mappale 1284	€	320.000,00
3 - Abitazione mappale 1285	€	295.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per le abitazioni in villa in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del
mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come
sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo
riferito ad ogni singola abitazione come segue:

1 - Abitazione mappale 1283	€	325.000,00
2 - Abitazione mappale 1284	€	255.000,00
3 - Abitazione mappale 1285	€	230.000,00

6 - Immobili in Via Romana in Comune di Tarvisio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Tarvisio come segue:

Foglio 3 mappale 1107/12 Boschi Cl. 2 Mq. 203 RD € 0,52 RA € 0,05

Foglio 3 mappale 1107/13 Boschi Cl. 3 Mq. 137 RD € 0,28 RA € 0,03

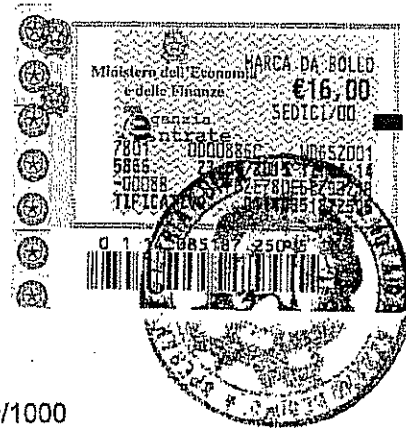
Foglio 3 mappale 1002/4 Prati Cl. 5 Mq. 505 RD € 0,65 RA € 0,65

IN PROPRIETA' PER 19/2000

Foglio 3 mappale 999/1 Prati Cl. 5 Mq. 110 R € 0,14 RA € 0,14

Foglio 3 mappale 999/2 Prati Cl. 5 Mq. 1471 RD € 1,90 RA € 1,90

RI
TI
E



- Foglio 3 mappale 1002/3 Improduttivo Mq. 151
- Foglio 3 mappale 1002/5 Prati Cl. 5 Mq. 77 RD € 0,10 R € 0,10
- Foglio 3 mappale .490/2 Cortile Mq. 150
- Foglio 3 mappale 998/2 Strade Fondiarie Mq. 287 IN PROPRIETA' PER 19/1000
- Foglio 3 mappale 1002/1 Strade Fondiarie Mq. 840 IN PROPRIETA' PER 19/2000
- Foglio 3 mappale 1004 Strade Fondiarie Mq. 117

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Tarvisio come segue:

- Foglio 3 Sez. A mappale .590 Sub. 19 Cat. C/2 Cl. 1 Mq. 16 Rendita € 51,23
- Foglio 3 Sez. A mappale .590 Sub. 22 Lastrico solare
- Foglio 3 Sez. A mappale .590 Sub. 25 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 44 Rendita € 104,53
- Foglio 3 Sez. A mappale .590 Sub. 30 Cat. A/3 Cl. 3 vani 6,5 Rendita € 436,41

Esiste un errore nell'archivio catastale, infatti il sub 30 che formalmente è intestato come proprietà alla società Immobiliare Valbruna srl, in realtà dalla medesima è già stato venduto da tempo a terzi. Ovviamente non è stato inserito nella valutazione, sarà quindi necessario fare la correzione dell'errore.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono una lavanderia, un garage ed un lastrico solare, elementi residuali della costruzione di un fabbricato plurifamiliare realizzato dalla società Immobiliare Valbruna S.r.l. e poi venduto a terzi ad eccezione delle porzioni ancora in proprietà.

Queste porzioni immobiliare sono di scarso interesse per il mercato immobiliare. Gli unici potenziali acquirenti sono i proprietari delle altre unità immobiliare facenti parte del fabbricato.

Il terreno identificato con i mappale 999/2 e un lotto residenziale che data la sua particolare conformazione, abbastanza irregolare è solo parzialmente di fatto utilizzabile per l'edificazione. Gli altri terreni in oggetto sono delle porzioni di sedime stradale, cortili di pertinenza dei fabbricati edificati da Immobiliare Valbruna S.r.l. e poi venduti agli attuali proprietari o comunque aree utilizzate da terzi a vario titolo che difficilmente possono assumere una valenza economica nel mercato immobiliare. Potranno quindi essere ceduti a chi ne fa già un uso, al Comune quale sedime stradale, quindi a titolo gratuito con la complicazione dei costi dell'atto di trasferimento, oppure a prezzi irrisori e/o insignificanti.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione immobiliare.

Per i fabbricati in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- 1 - Lavanderia e garage €/mq 400,00;
- 2 - Lastrico solare €/mq 200,00.
- 3 - Per il terreno identificato con il mappale 999/2 che costituisce un lotto solo parzialmente di fatto edificabile si assume il valore unitario di €/mq 25,00.
- 4 - Gli altri terreni costituiscono porzioni di strade, parte porzioni di cortili di edifici esistenti, tutti terreni che non assumo rilevanza ai fini della commercializzazione per cui si ritiene di assumerli come valore € 0,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Lavanderia e garage mq 60 x € 400,00 =	€	24.000,00
2 - Lastrico solare mq 32x € 200,00 =	€	6.400,00
3 - Terreno edificabile mq 1471 x €/mq 25,00=	€	36.775,00

3 - Terreni viabilità	€	0,00
Totale	€	67.175,00

Che si arrotonda ad € 67.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo pari ad € 53.000,00.

7 - Immobili in Via Vittorio Veneto in Comune di Tarvisio;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Tarvisio come segue:

Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 7 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 5 Rendita € 18,85
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 8 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 14 Rendita € 52,78
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 9 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 13 Rendita € 49,01
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 10 Cat. C/2 Cl. 1 Mq. 67 Rendita € 214,54
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 11 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 27 Rendita € 101,79
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 12 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 28 Rendita € 105,56
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 13 Cat. C/2 Cl. 1 Mq. 63 Rendita € 201,73
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 14 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 14 Rendita € 52,78
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 18 Cat. C/1 Cl. 4 Mq. 85 Rendita € 1.505,73
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 25 Cat. E/3 Rendita € 522,24
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 29 Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 98 Rendita € 2.019,45
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 30 Cat. A/10 Cl. 2 vani 1,5 Rendita € 457,06
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 31 Cat. A/10 Cl. 2 vani 2,5 Rendita € 761,77
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 32 Cat. C/1 Cl. 4 Mq. 256 Rendita € 4.534,90
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 33 Cat. A/10 Cl. 2 vani 2,0 Rendita € 609,42
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 36 Cat. A/10 Cl. 2 vani 2,5 Rendita € 761,77
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 37 Cat. A/10 Cl. 2 vani 2,5 Rendita € 761,77
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 42 Cat. D/2 Rendita € 7.066,44
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 43 Cat. C/2 Cl. 1 Mq. 52 Rendita € 166,51
 Foglio 5 Sez. A mappale .306/1 Sub. 45 Cat. C/1 Cl. 6 Mq. 96 Rendita € 2.305,46

RITAGLI STRADA ECC.

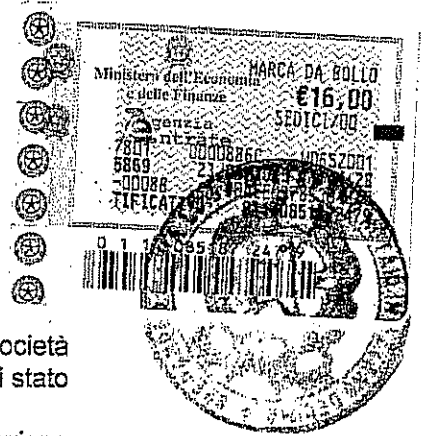
L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Tarvisio come segue:

Foglio 5 mappale 108/36 Prati Cl.1 Mq. 20 RD: € 0,05 RA: € 0,03
 Foglio 5 mappale 108/40 Prati Cl.1 Mq. 37 RD: € 0,10 RA: € 0,06
 Foglio 5 mappale 1178/9 Acque Fondiarie Mq. 125
 Foglio 5 mappale .306/3 Cortile Mq. 22
 Foglio 5 mappale .404/2 Cortile Mq. 8
 Foglio 5 mappale .430/2 Cortile Mq. 25
 Foglio 5 mappale 108/49 Prati Cl. 1 Mq. 566 RD: € 1,46 RA: € 0,88
 Foglio 5 mappale 108/50 Prati Cl. 1 Mq. 115 RD: € 0,30 RA: € 0,18
 Foglio 5 mappale 108/55 Prati Cl. 1 Mq. 103 RD: € 0,27 RA: € 0,16
 Foglio 5 mappale 108/56 Prati Cl. 1 Mq. 10 RD: € 0,03 RA: € 0,02
 Foglio 5 mappale 108/51 Prati Cl. 1 Mq. 125 RD: € 0,32 RA: € 0,19
 Foglio 5 mappale 108/52 Prati Cl. 1 Mq. 67 RD: € 0,17 RA: € 0,10
 Foglio 5 mappale 108/53 Prati Cl. 1 Mq. 23 RD: € 0,06 RA: € 0,04
 Foglio 5 mappale 108/54 Prati Cl. 1 Mq. 97 RD: € 0,25 RA: € 0,15

SOFFITTE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Tarvisio come segue:

Foglio 5 Sez. A mappale .111 Sub. 101 Cat. C/2 Mq. 105 Rendita € 336,21



Foglio 5 Sez. A mappale .111 Sub. 104 Cat. C/2 Mq. 65 Rendita € 208,13
Esiste un errore catastale, infatti il sub 25, che è stato edificato dalla società Immobiliare Valbruna srl su area di sua proprietà e dalla medesima non è mai stato venduto, risulta formalmente di proprietà di terzi.
Ovviamente è stato inserito nella valutazione, si dovrà però fare la correzione dell'errore.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato da Immobiliare Valbruna S.r.l. in centro a Tarvisio, è posto su più livelli ed adibito a destinazioni d'uso diverse.
Nel piano seminterrato trovano ubicazione le cantine ed i locali ad uso magazzino e ripostiglio oltre alla porzione adibita ad autostazione dei bus.

Ai piani superiori si sviluppano i negozi con i diversi usi cui sono destinati, gli uffici e dell'albergo Meublé.

Il fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo, tamponamenti in laterizio, solai in latero - cemento copertura in laterizio con manto in tegole. I serramenti sono in alluminio, pavimenti in piastrelle. Ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico sanitario autonomo.

L'autostazione dei bus è posizionata sotto una porzione dell'albergo. Attualmente non è più utilizzata come autostazione, ha un'altezza utile ed una struttura portante tali da consentire una sua trasformazione in unità abitative od altro di simile.

I terreni in oggetto sono parte delle aree di pertinenza dei fabbricati oggetto della presente valutazione oppure porzione di viabilità.

Nel caso di aree di pertinenza del fabbricato il loro valore è ricompreso nel valore dei fabbricati, mentre nel caso di sedime stradale non hanno rilevanza economica per cui non vengono valorizzate.

Le soffitte fanno parte di un fabbricato nelle immediate vicinanze del restante complesso immobiliare, queste sono valutate come soffitte, come realmente sono state autorizzate e risultano accatastate. Vista l'evoluzione urbanistica della zona e la nuova legge urbanistica regionale, possono essere trasformate in locali abitabili, ovviamente devono essere eseguite le dovute procedure ed eseguiti alcuni lavori di adeguamento e trasformazione.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione immobiliare.

Per i fabbricati in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- 1 - Albergo €/mq 900,00;
- 2 - Autostazione €/mq 200,00;
- 3 - Cantina €/mq 400,00;
- 4 - negozi €/mq 1.000,00;
- 5- trattoria €/mq 1.250,00;
- 6- Uffici €/mq 1.000,00;
- 7 - Soffitta €/mq 400,00;
- 8 - Magazzino €/mq 300,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Albergo	mq 659 x €	900,00 =	€	593.100,00
2 - Autostazione	mq 429 x €	200,00 =	€	85.800,00
3 - Cantine n. 8	mq 231 x €	400,00 =	€	92.400,00

A

OMETRI
UREATI
D N E

4 - Negozi n. 3	mq 279x € 1.000,00 =	€	279.000,00
5 - Trattoria	mq 256x € 1.250,00 =	€	320.000,00
6 - Uffici n. 5	mq 347x € 1.000,00 =	€	347.000,00
7 - Soffitte n. 2	mq 176x € 400,00 =	€	70.400,00
8 - Magazzino	mq 52x € 300,00 =	€	15.600,00
Totale		€	1.803.300,00

Che si arrotonda rispettivamente:

1 - Albergo		€	590.000,00
2 - Autostazione		€	85.000,00
3 - Cantine n. 8		€	92.000,00
4 - Negozi n. 3		€	280.000,00
5 - Trattoria		€	320.000,00
6 - Uffici n. 5		€	347.000,00
7 - Soffitte n. 2		€	70.000,00
8 - Magazzino		€	16.000,00
Totale		€	1.800.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ad ogni singola porzione immobiliare come segue:

1 - Albergo	€	500.000,00
2 - Autostazione	€	75.000,00
3 - Cantine n. 8	€	50.000,00
4 - Negozi n. 3	€	260.000,00
5 - Trattoria	€	280.000,00
6 - Uffici n. 5	€	310.000,00
7 - Soffitte n. 2	€	50.000,00
8 - Magazzino	€	12.000,00
Totale	€	1.537.000,00

8 - Cantina e terreni in Comune di Malborghetto - Valbruna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del comune di Malborghetto - Valbruna come segue:

Foglio 2 mappale 3/2 strade fondiarie Mq. 517

Foglio 2 mappale 2/1 strade fondiarie Mq. 206

Foglio 2 mappale 2/2 strade fondiarie Mq. 64

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Malborghetto - Valbruna come segue:

Foglio 2 Sez. D mappale .250 Sub. 24 Categoria C/2 Cl. 3 Mq. 9,0 Rendita € 22,78

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è una cantina elemento residuale della costruzione di un fabbricato plurifamiliare realizzato dalla società Immobiliare Valbruna S.r.l. e poi venduto a terzi ad eccezione della porzione ancora in proprietà.

Questa porzione immobiliare è di scarso interesse per il mercato immobiliare. Gli unici potenziali acquirenti sono i proprietari delle altre unità immobiliare facenti parte del fabbricato.

I terreni in oggetto sono delle porzioni di sedime stradale, cortili di pertinenza dei fabbricati edificati da Immobiliare Valbruna S.r.l. e poi venduti agli attuali proprietari o comunque aree utilizzate da terzi a vario titolo che difficilmente possono

ETA
O
OMETRI
LAVIATI
NDNE



CA
-
-
OMETRI
UREATI
ONE

assumere una valenza economica nel mercato immobiliare. Potranno quindi essere ceduti a chi ne fa già un uso, al Comune quale sedime stradale, quindi a titolo gratuito con la complicazione dei costi dell'atto di trasferimento, oppure a prezzi irrisori e/o insignificanti.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale della cantina in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 500,00.

Per i terreni parte costituiscono porzioni di strade, parte porzioni di cortili di edifici esistenti. Tutti terreni che non assumo rilevanza ai fini della commercializzazione, per cui si ritiene di assumerli come valore € 0,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

Cantina	mq 9 x € 500,00 =	€	4.500,00
Terreni		€	0,00
Totale		€	4.500,00

Che si arrotonda ad € 4.500,00

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo pari ad € 4.000,00.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Tutti gli immobili in Comune di Tarvisio e Malborghetto - Valbruna non risultano colpiti da ipoteche, pignoramenti, decreti ingiuntivi od altro aggravio.

AGGIORNAMENTI INTESTAZIONI

Le intestazioni dei vari immobili nei Comuni di Tarvisio e Malborghetto - Valbruna non sono sempre aggiornate, manca l'aggiornamento con l'attuale sede della società od altro, questo sia in catasto ma soprattutto all'ufficio Tavolare. Per procedere a qualsiasi atto di vendita o trascrizione di decreti del Tribunale è necessario fare l'aggiornamento dell'intestazione degli immobili a seguito dei diversi atti intervenuti e non trascritti e/o volturati.

9 - Capannone Friulinox, in Comune di Chions.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Chions come segue:

- Foglio 13 mappale 67 Seminativo Arboreo Mq. 60 RD € 0,53 RA € 0,34
- Foglio 13 mappale 129 Prato cl. 3 Mq. 690 RD € 3,03 RA € 1,60
- Foglio 13 mappale 130 Prato cl. 3 Mq. 420 RD € 1,84 RA € 0,98
- Foglio 13 mappale 131 relitto Acque Mq. 555
- Foglio 13 mappale 132 Area Urbana Mq. 170
- Foglio 13 mappale 133 Area Urbana Mq. 70
- Foglio 13 mappale 134 Area Urbana Mq. 160

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

- Foglio 13 mappale 35 Sub. 10 Cat. D/7 Rendita € 28.992,00
- Foglio 13 mappale 99 Sub. 21 Cat. D/7 Rendita € 24.642,00

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della società Immobiliare Valbruna srl acquisita con i seguenti atti:

- Decreto Giudice delegato al fallimento rep. n. 9 del 06.02.2001;

HTA
0
OMETRI
UREATI
ONE

- Atto notaio Romano Jus rep. n. 112067 del 04.05.2005;

- Atto notaio Romano Jus rep. n. 112068 del 04.05.2005.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1 - Gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.600.000,00 e l'ipoteca di € 2.880.000,00, come da atto notarile in data 31.10.2008 del notaio Romano [redacted] rep. n. 125717/26325, nota di iscrizione n. [redacted] del 05.11.2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa e dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.500.000,00 e l'ipoteca di € 6.300.000,00, come da atto notarile in data 30.05.2003 del notaio [redacted] rep. n. 98842, nota di iscrizione n. [redacted] del 06.06.2003 a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa.

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 13 mappale 99 Sub. 21 Cat. D/7 Rendita € 24.642,00

Foglio 13 mappale 134 Area Urbana Mq. 160.

2 - Gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.500.000,00 e l'ipoteca di € 3.000.000,00 come da atto notarile in data 16.07.2002 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 90762, nota di iscrizione n. [redacted] del 18.07.2002 a favore di Unicredit Banca spa.

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 13 mappale 35 Sub. 10 Cat. D/7 Rendita € 28.992,00

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Chions identifica l'immobile come zona omogenea industriale D3.

TITOLI EDIFICATORI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con i seguenti titoli edificatori:

Concessione edilizia n. 035/2001 del 08.06.2001 prot. n. 1063/01,

Agibilità n. 15/2003 del 08.07.2003 prot. n. 6451-2128/194CH,

Concessione edilizia n. 03/2002 del 16.01.2002, Concessione edilizia in sanatoria n. 081 del 11.12.2002, DIA di variante del 02.04.2003, Agibilità n. 15/2003 del 08.07.2003 prot. n. 6451-2128/194CH, agibilità n. 14/2003 del 08.07.2003 prot. n. 6452/03-2127/193.

Concessione edilizia n. 39/2004 del 15.06.2004 prot. n. 7607/04, Concessione edilizia di variante n. 48/2005 del 08.07.2005 prot. n. 8050/6, richiesta agibilità del 07.07.2006, DIA del 08.06.2011.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato industriale in oggetto è di recente costruzione nato sul sito dell'ex impresa stradale Bonfada, i cui vecchi capannoni sono stati demoliti.

L'edificio con uffici (mapp. 35) ha accesso da via Villutta, è di forma rettangolare, su unico piano fuori terra, si sviluppa su due campate e dispone di due soppalchi interni e di corpo uffici-servizi su due piani esterno al capannone.

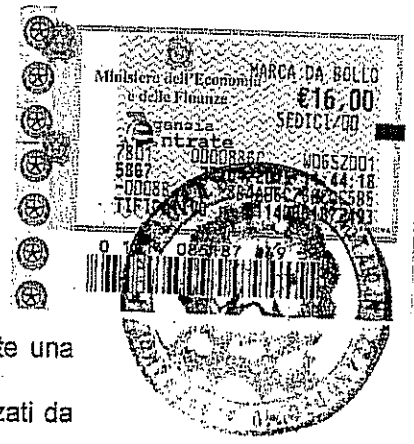
Il corpo uffici disposto su due livelli ed è così suddiviso: al piano terra da ufficio, spogliatoi separati per sesso, 2 anti-wc e 4+4 servizi igienici per addetti e bagno-antibagno per ufficio; al piano primo altri 3 uffici e 2 servizi igienici.

L'edificio con uffici (mapp. 99) ha accesso dalla provinciale via Treviso. Si sviluppa su due campate e dispone di corpo uffici-servizi su due piani.

Tutto è predisposto per la divisione in due unità indipendenti. Il corpo uffici è esterno al capannone, ha forma speculare (per due unità distinte) ed ogni unità è così composta: al piano terra da ufficio, servizio igienico per impiegati, spogliatoi e servizi igienici separati per sesso per gli addetti; al piano primo da ampio ufficio

UTRI
SEATI
VNE

TTA
OMETRI
AREATI
VONE



open space, disimpegno, bagno e altro ufficio. Sull'area esterna è presente una tettoia aperta per la protezione del parcheggio.

I fabbricati, presentano finiture di buon livello e i corpi uffici sono caratterizzati da ampie vetrate strutturali riflettenti.

L'area scoperta è pavimentata parte in manto bituminoso e parte inghiaiaata, è recintata con rete metallica mentre gli accessi carrabili sono dotati da cancelli scorrevoli.

Il fabbricato è realizzato con pilastri di c.a. prefabbricati su fondazioni a plinto, travi reticolari e capriate a sched in acciaio.

I corpi ufficio sono realizzati con telai di c.a., tamponamenti con muratura di laterizio e solai a lastre tralicciate tipo predalles.

I tamponamenti laterali del capannone sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

La copertura del capannone è in acciaio ed è realizzata con manto in pannelli coibentati tipo monopanel.

Le finestre del capannone sono in alluminio elettrocolorato con vetri retinati porte e portoni in monopanel su telaio in acciaio. Nel corpo uffici sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e facciata strutturale, le porte interne sono in legno laminato.

I pavimenti del capannone sono in calcestruzzo liscio al quarzo, mentre quelli degli uffici sono in piastrelle.

L'area di pertinenza dell'intero edificio consente la costruzione di una ulteriore porzione di fabbricato. Questa nuova superficie edificabile, pur essendo in parte generata dal mappale 35, però può essere realizzata di fatto unicamente sul mappale 99, per questo motivo sarà valorizzata solo sul mappale 99.

L'immobile in oggetto è locato con un canone annuo di € 235.200,00

A - VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

1 - Laboratorio	€/mq 370,00
2 - Tettoia	€/mq 280,00
3 - Tettoia aperta	€/mq 120,00
4 - Uffici	€/mq 870,00
5 - Soppalco	€/mq 240,00
6 - Area ancora edificabile	€/mq 48,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

A - Fabbricato mappale 35

1 - Laboratorio	mq 4.825 x € 370,00 =	€ 1.785.250,00
2 - Tettoia	mq 135 x € 280,00 =	€ 37.800,00
3 - Uffici	mq 423 x € 870,00 =	€ 368.010,00
4 - Soppalco	mq 227 x € 240,00 =	€ 54.480,00
Totale		€ 2.245.540,00

Che si arrotonda ad € 2.245.000,00

B - Fabbricato mappale 99 ed altri mappali

1 - Laboratorio	mq 3.218 x € 370,00 =	€ 1.190.660,00
2 - Tettoia	mq 861 x € 280,00 =	€ 241.080,00

3 - Tettoia aperta	mq 370 x € 120,00 =	€ 44.400,00
4 - Uffici	mq 635 x € 870,00 =	€ 552.450,00
5 - Area ancora edificabile	mq 4.300 x € 48,00 =	€ 206.400,00
Totale		€ 2.234.990,00

Che si arrotonda ad € 2.235.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito al fabbricato "A" mappale 35 pari ad € 1.805.000,00 ed al fabbricato "B" mappale 99 ed altri mappali pari ad € 1.795.000,00, per un totale complessivo riferito all'intero immobile pari ad € 3.600.000,00.

B - VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione con il metodo della capitalizzazione del canone di locazione lordo non reperendo nel mercato dati precisi per immobili analoghi a quello in oggetto, la ricerca del saggio di capitalizzazione viene fatta per immobili più simili possibile. Si prendono a riferimento tre immobili simili per destinazione d'uso, tipologie edilizie, ma con dimensioni e valori di mercato diversi. Il saggio lo si determina in proporzione ai valori di mercato degli stessi e dei relativi canoni di locazione.

Questa valutazione è riferita all'intero immobile in quanto locato con un unico contratto di locazione e non è possibile determinare canoni di locazioni distinti per le due porzioni dell'immobile.

Gli immobili presi in riferimento sono:

[redacted] canone € 235.200,00, valore di mercato € 1.940.000,00;
 [redacted] canone € 102.600,00, valore di mercato € 4.480.000,00;
 [redacted] canone € 84.000,00, valore di mercato € 1.455.000,00.
 I - medio $(235.200+102.600+84.000)/(1.940.000+4.480.000+1.455.000) = 5,36\%$

STIMA

Canone € 235.200,00 : 0,0536 = € 4.388.059,70 che si arrotonda ad € 4.388.000,00.

Il valore ricavato è molto simile di quello determinato con la valutazione per comparazione, € 4.480.000,00, viene così confermata la correttezza delle valutazioni.

10 [redacted] Via Agnelli e Via Mattei, in Comune di Chions

VIA AGNELLI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 344 D/1 Rendita € 31.233,00

VIA MATTEI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 297 Seminativo cl. 4 Mq. 410 RD: € 3,39 RA: € 2,22

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 295 Cat. D/7 Rendita € 8.056,73

Foglio 14 mappale 298 Cat. D/7 Rendita € 10.432,43

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

VIA AGNELLI

L'immobile in oggetto è di proprietà di Immobiliare Valbruna srl acquistato con atto di compravendita rep. 66912/11008 del 27.07.1999 del notaio [redacted]



Pordenone ed atto di compravendita rep. 86228/14786 del 03.01.2002 sempre del notaio [redacted] di Pordenone.

VIA MATTEI

L'immobile in oggetto è di proprietà di Immobiliare Valbruna srl acquistato con atto del notaio [redacted] rep. n. 41680/6175 del 14.12.1995 ed atto del medesimo notaio rep. n. [redacted] del 21.12.1995.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

VIA AGNELLI

L'immobile in oggetto è gravato da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.600.000,00 e l'ipoteca di € 2.880.000,00, come da atto notarile in data 31.10.2008 del notaio [redacted] Pordenone rep. n. 125717/26325, nota di iscrizione n. [redacted] del 05.11.2008 a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa e da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.500.000,00 e l'ipoteca di € 6.300.000,00, come da atto notarile in data 30.05.2003 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 98842, nota di iscrizione n. 9064/1878 del 06.06.2003 a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese società cooperativa.

Le ipoteche volontarie vanno a colpire L'immobile catastalmente descritto come segue:

Foglio 14 mappale 344 D/1 Rendita € 31.233,00.

VIA MATTEI

Gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.000.000,00 e l'ipoteca di € 6.000.000,00, come da atto notarile in data 28.03.2007 del notaio [redacted] rep. n. 120714/23967, nota di iscrizione n. 6492/1649 del 03.04.2007 a favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.a..

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 14 mappale 295 Cat. D/7 Rendita € 8.056,73

Foglio 14 mappale 298 Cat. D/7 Rendita € 10.432,43

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Chions identifica l'immobile come zona omogenea industriale artigianale D2.

TITOLI EDIFICATORI

VIA AGNELLI

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con i seguenti titoli edificatori:

Concessione edilizia n. 37/2002 del 02.07.2012 prot. n. 2141/02 e concessione edilizia n. 075/2003 del 08.01.2001 prot. n. 163/04.

VIA MATTEI

I fabbricati in oggetto sono stati edificati con i seguenti titoli edificatori:

Concessione edilizia n. 95/194 del 20.12.1995 prot. n. 10228, concessione edilizia di variante n. 95/194/1 del 13.10.1997 prot. n. 6168/97, agibilità ai fini edilizi n. 95/194 del 22.03.1999 prot. n. 10319, licenza di agibilità n. 03/2000 del 10.04.2000 prot. n. 10576/99.

Concessione edilizia n. 075/2003 del 08.01.2004 prot. n. 163/04.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

VIA AGNELLI

L'edificio in oggetto è un fabbricato industriale di recente costruzione ad uso laboratorio, avente forma rettangolare su unico corpo fuori terra.

All'interno del laboratorio è presente il corpo uffici e servizi per il personale, l'area esterna è urbanizzata, pavimentata in asfalto e recintata.

TRI
VI
E

ITA
I
OMETRI
AREATI
RONE

Sul lato del capannone esiste una tettoia di collegamento con l'attiguo fabbricato identificato con i mappali 295 e 298.

Il capannone è realizzato con struttura di tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T di c.a.v. e copertura in travi a Y di c.a.p. con manto in cupolini di fibrocemento. Il manto di copertura potrebbe contenere delle fibre di amianto come risulta per la normalità dei fabbricati industriali dell'epoca.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

La tettoia esterna è realizzata con colonne in acciaio, copertura in capriate reticolari a shed e manto in lamiera.

I serramenti sono realizzati con vetri u-glass su telaio in lamiera verniciata (parti fisse) ed in alluminio elettrocolorato e vetri retinati (parti apribili), le porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio.

Il corpo uffici è realizzato con muratura di laterizio con solai a lastre tralicciate tipo predalles, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e porte interne in legno laminato.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio al quarzo nel capannone ed in piastrelle negli uffici.

Manca la denuncia la catasto della porzione di tettoia aperta.

VIA MATTEI

Il fabbricato industriale in oggetto è un capannone industriale di recente costruzione, uso laboratorio, avente forma regolare, su unico piano fuori terra.

L'edificio è suddiviso in due unità indipendenti dotate ciascuna di corpo uffici - servizi interno e propria area esterna urbanizzata e recintata.

Ognuna delle porzioni dell'edificio è realizzata su unica campata, formato da unico vano uso laboratorio con all'interno il corpo uffici.

Il corpo uffici è uguale per le due unità e disposto su due livelli, è così suddiviso: al piano terra da ufficio, due spogliatoi, due anti-wc e due servizi igienici; al piano primo altri due uffici.

Sul retro del fabbricato è stata edificata una tettoia di collegamento con il capannone posto a sud.

L'area scoperta è pavimentata in manto bituminoso ed è recintata e dotata di cancelli scorrevoli con apertura motorizzata.

Il capannone è realizzato con struttura di tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T di c.a.v. e copertura in travi a Y di c.a.p. con manto in cupolini di fibrocemento. Il manto di copertura potrebbe contenere delle fibre di amianto come risulta per la normalità dei fabbricati industriali dell'epoca.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

La tettoia esterna è realizzata con colonne in acciaio, copertura in capriate reticolari a shed e manto in lamiera.

I serramenti sono realizzati con vetri u-glass su telaio in lamiera verniciata (parti fisse) ed in alluminio elettrocolorato e vetri retinati (parti apribili), le porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio.

Il corpo uffici è realizzato con muratura di laterizio con solai a lastre tralicciate tipo predalles, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e porte interne in legno laminato.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio al quarzo nel capannone ed in piastrelle negli uffici.

Manca la denuncia la catasto della porzione di tettoia aperta.

TRI
NATI
M

TA

OMETRI
AUREATI
NONE



VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- 1 - Laboratorio €/mq 370,00
- 2 - Uffici €/mq 800,00
- 3 - Tettoia €/mq 260,00

In via Mattei è presente anche una modesta area distinta con il mappale 297 di mq 410, data la sua dimensione la si ritiene ininfluenza sul valore dei fabbricati, il valore della tettoia ricomprende anche l'onere per l'aggiornamento catastale della tettoia.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

A - Via Agnelli mappale 344

1 - Laboratorio	mq 6.419 x € 370,00 =	€ 2.375.030,00
2 - Uffici	mq 70 x € 800,00 =	€ 56.000,00
3 - Tettoia	mq 240 x € 260,00 =	€ 62.400,00
Totale		€ 2.493.430,00

Che si arrotonda ad € 2.500.000,00

B - Via Mattei mappale 298

1 - Laboratorio	mq 1.976 x € 370,00 =	€ 731.120,00
2 - Uffici	mq 164 x € 800,00 =	€ 131.200,00
3 - Tettoia	mq 140 x € 260,00 =	€ 36.400,00
Totale		€ 898.720,00

Che si arrotonda ad € 900.000,00

C - Via Mattei mappale 295

1 - Laboratorio	mq 1.464 x € 370,00 =	€ 541.680,00
2 - Uffici	mq 160 x € 800,00 =	€ 128.000,00
3 - Tettoia	mq 100 x € 260,00 =	€ 26.000,00
Totale		€ 695.680,00

Che si arrotonda ad € 700.000,00

Totale complessivo dei tre fabbricati € 4.100.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ciascun immobile come di seguito indicato:

A - Via Agnelli mappale 344	€ 2.000.000,00
B - Via Mattei mappale 298	€ 720.000,00
C - Via Mattei mappale 295	€ 560.000,00

Totale complessivo valore di realizzo dei tre fabbricati € 3.280.000,00

11 - Capannone ADE e magazzino dell'Immobiliare Valbruna S.r.l., in Comune di Chions.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 278 Seminativo cl. 4 Mq. 160 RD € 1,32 RA € 0,87

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 288 Sub. 1 Cat. D/7 Rendita € 5.990,90

Foglio 14 mappale 288 Sub. 2 Cat. D/7 Rendita € 92,96

(Foglio 14 mappale 288 Sub. 3 BCNC)

Foglio 14 mappale 287 Cat. D/7 Rendita € 6.868,88 (magazzino utilizzato da Immobiliare Valbruna srl)

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono di proprietà di Immobiliare Valbruna srl acquistato con atto del notaio [redacted] rep. n. 41679/6174 del 14.12.1995.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto è gravato dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di £ 800.000.000 e l'ipoteca di £ 1.600.000.000, come da atto notarile in data 22.04.1997 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 50632, nota di iscrizione n. 5024/707 del 29.04.1997 a favore di Rolo Banca 1473 spa.

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 14 mappale 287 Cat. D/7 Rendita € 6.868,88

Foglio 14 mappale 288 Sub. 1 Cat. D/7 Rendita € 5.990,90

Foglio 14 mappale 288 Sub. 2 Cat. D/7 Rendita € 92,96

(Foglio 14 mappale 288 Sub. 3 BCNC)

Il debito dovrebbe essere pagato, manca la cancellazione dell'ipoteca. Il mappale 278 risulta libero da ipoteche.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Chions identifica l'immobile come zona omogenea industriale artigianale D2.

TITOLI EDIFICATORI

I fabbricati in oggetto sono stati edificati con i seguenti titoli edificatori:

Concessione edilizia n. 95/195 del 21.12.1995 prot. n. 9169, autorizzazione di variante n. 95/195 del 25.11.1996 prot. n. 9328/96, certificato di agibilità ai fini edilizi n. 95/195/1 del 07.02.1997 prot. n. 10882/96, licenza di agibilità n. 04/2000 del 10.04.2000 prot. n. 10575/99.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato industriale in oggetto è un capannone industriale di recente costruzione, uso laboratorio, avente forma regolare, su unico piano fuori terra. L'edificio è suddiviso in due unità indipendenti dotate ciascuna di corpo uffici interno e propria area esterna urbanizzata e recintata.

Ognuna delle porzioni dell'edificio è realizzata su unica campata, formato da unico vano uso laboratorio con all'interno il corpo uffici.

Il capannone è realizzato con struttura di tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T di c.a.v. e copertura in travi a Y di c.a.p. con manto in cupolini di fibrocemento. Il manto di copertura potrebbe contenere delle fibre di amianto come risulta per la normalità dei fabbricati industriali dell'epoca.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

I serramenti sono realizzati con vetri u-glass su telaio in lamiera verniciata (parti fisse) ed in alluminio elettrolucido e vetri retinati (parti apribili), le porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio.

Il corpo uffici è realizzato con muratura di laterizio con solai a lastre tralicciate tipo predalles, serramenti in alluminio elettrolucido con vetrocamera e porte interne in legno laminato.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio al quarzo nel capannone ed in piastrelle negli uffici.

VALUTAZIONE



METRI
CATTI
N.E

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

1 - Laboratorio €/mq 370,00

2 - Uffici €/mq 700,00

Nell'immobile in oggetto oltre ai fabbricati è presente anche una modesta area distinta con il mappale 278 di mq 160, data la sua dimensione la si ritiene ininfluenza sul valore dei fabbricati.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

A - Capannone mappale 288

1 - Laboratorio mq 1.009 x € 370,00 = € 373.330,00

2 - Uffici mq 166 x € 700,00 = € 116.200,00

Totale € 489.530,00

Che si arrotonda ad € 490.000,00

B - Capannone mappale 287

1 - Laboratorio mq 1.179 x € 370,00 = € 436.230,00

2 - Uffici mq 164 x € 700,00 = € 114.800,00

Totale € 551.030,00

Che si arrotonda ad € 550.000,00

Totale complessivo dei due fabbricati € 1.040.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ciascun immobile come di seguito indicato:

A - Mappale 288 € 390.000,00

B - Mappale 287 € 440.000,00

Totale complessivo valore di realizzo dei tre fabbricati € 830.000,00

12 - Centro polifunzionale, in Comune di Chions.

FABBRICATI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

Foglio 17 mappale 282 Cat. D/1 Rendita € 60,00

Foglio 17 mappale 276 Sub. 1 in corso di costruzione

Foglio 17 mappale 276 Sub. 3 Cat. A/10 Cl. U vani 5 Rendita € 1.588,10

Foglio 17 mappale 276 Sub. 10 Cat. C/1 Cl. 4 Mq. 119,0 Rendita € 1.364,38

Foglio 17 mappale 276 Sub. 11 Area Urbana Mq. 992,0

Foglio 17 mappale 276 Sub. 23 Cat. D/7 Rendita € 136,20

Foglio 17 mappale 276 Sub. 26 in corso di costruzione

Foglio 17 mappale 276 Sub. 27 Cat. A/10 Cl. U vani 5,5 Rendita € 1.746,92

Foglio 17 mappale 276 Sub. 28 in corso di costruzione

LOTTO DIVA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Chions come segue:

Foglio 17 mappale 275 Semin. arboreo Cl. 3 Mq. 4.478 RD: € 39,32 RA: € 25,44

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

METRI
CATTI
N.E

Gli immobili in oggetto sono di proprietà di Immobiliare Valbruna srl acquistato con atto del notaio [redacted] rep. n. 108237 del 13.10.2004, ed atto del medesimo notaio rep. n. 119668/29980 del 11.12.2006

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili in oggetto sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.500.000,00 e l'ipoteca di € 3.000.000,00, come da atto notarile in data 28.11.2008 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 125954/26408, nota di iscrizione n. 19374/3768 del 01.12.2008 a favore di Banca popolare di Vicenza società cooperativa per azioni.

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

- Foglio 17 mappale 276 Sub. 1 in corso di costruzione
- Foglio 17 mappale 276 Sub. 26 in corso di costruzione
- Foglio 17 mappale 276 Sub. 27 Cat. A/10 Cl. U vani 5,5 Rendita € 1.746,92
- Foglio 17 mappale 276 Sub. 28 in corso di costruzione

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Chions identifica l'immobile come zona omogenea "O5" attrezzature stradali, oggetto di piano attuativo già concluso.

TITOLI EDIFICATORI

- Costruzione fabbricato polifunzionale (sub. 1 - 3 - 26 - 28): Concessione Edilizia n. 024/2004 del 16.04.2004 prot. 13386/03-5026/469/CH, Variante n. 1 Concessione Edilizia n. 015/2007 del 20.03.2007 prot. n. 0013019/06-3763/295/CH e Variante n. 2 DIA del 03.12.2007.
- Completamento ufficio Sub. 3: DIA del 05.10.2009, DIA di Variante del 14.12.20012 e Richiesta di Agibilità del 27.12.2010.
- Completamento negozio Sub. 10: DIA del 05.10.2009, DIA di Variante del 02.05.2011 e Licenza di agibilità n. 25/2011 del 24.06.2011 prot. n. 6587/11.
- Completamento negozio Sub. 27: Permesso di Costruire n. 28/2011 del 26.09.2011, Permesso di Costruire di Variante n. 18710/2012 del 06.11.2012, DIA di variate del 15.11.2012 e Richiesta agibilità del 21.11.2002.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto della presente sono inserite in un edificio multifunzionale di recente costruzione adibito a destinazione commerciale-artigianale di servizio al piano terra e direzionale al piano primo. E' composto da due corpi di fabbrica, uno a ferro di cavallo e l'altro ellittico uniti da un collegamento di un solo livello avente forma curvilinea che caratterizza tutto il prospetto rivolto verso l'autostrada.

L'intero edificio ha una conformazione di carattere moderno, presenta finiture di buon livello ed è completamente rivestito di pannelli in alluminio color argento.

I locali sub. 1 - 26 costituiscono l'intero corpo di sezione ovale che è posto due livelli con doppie scale di accesso. Risulta ultimato esternamente mentre all'interno è al grezzo che potrà essere suddiviso in diversi spazi e quindi operare il completamento.

L'ufficio sub. 3 al piano 1° del corpo a "C", con ingresso indipendente e scala esclusiva, è suddiviso in 7 uffici, archivio, disimpegni e 3 wc (attuale sede della ditta).

Negozi sub. 10: al piano terra del corpo a "C", è suddiviso in negozio, due uffici, magazzino, disimpegno, anti-wc e wc.

Negozi sub. 26: al piano terra del corpo a "C", ultimata esternamente e internamente al grezzo, è composta da unico vano da suddividere e completare.

METRI
CREATI
ON E



Negoziò sub. 27: al piano terra del corpo a "C", è suddiviso in ingresso - attesa, ambulatorio, ufficio, sale radiografia, magazzino, spogliatoi e servizi igienici. Completano la proprietà la corte interna sub. 11, locali tecnici sub. 23 e la cabina elettrica mapp. 282.

L'area scoperta comune al complesso è destinata a parcheggio e a verde. L'edificio in oggetto è del tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T rovescia di c.a.v., solai di piano e di copertura in tegole a TT di c.a.p. Corpo laterale (parte del locale dentisti) in struttura metallica e in legno a vista. Tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in c.a. con rivestimento esterno in pannelli di alluminio ed interno in cartongesso con interposto isolante. La copertura è piana praticabile isolata ed impermeabilizzata con controsoffitti interni in lastre di cartongesso e pannelli di fibra minerale. I serramenti sono in profili di alluminio elettrocolorato a taglio termico con vetro camera e di sicurezza, porte interne in legno laminato/laccato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica ed in laminato. Tutto l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, condizionamento, elettrico, ecc.

A - VALUTAZIONE IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione immobiliare.

Nel valore unitario è ricompresa l'incidenza oltre che del terreno, anche dei vani tecnici comuni e della cabina.

Per le porzioni non complete si esegue una riduzione del valore relativa alle opere di completamento da eseguire.

Per il lotto di terreno si fa riferimento al valore unitario di terreni simili urbanizzati e con la destinazione urbanistica ad uso commerciale, riferito alla superficie del medesimo.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- A - ufficio €/mq 1.200,00
- B - Negoziò €/mq 1.250,00
- C - artigianale/direzionale €/mq 1.200,00
- D - Parcheggio €/mq 50,00

Per il terreno verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume come valore unitario €/mq 60,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

FABBRICATI

A - UFFICIO

1 - Ufficio Sub 3	mq 335 x €	1.200,00 =	€	402.000,00
-------------------	------------	------------	---	------------

B - NEGOZIO

2 - Negoziò Sub. 10	mq 163x €	1.250,00 =	€	203.750,00
---------------------	-----------	------------	---	------------

3 - Negoziò Sub. 27	mq 187x €	1.250,00 =	€	233.750,00
---------------------	-----------	------------	---	------------

4 - Negoziò sub. 28	mq 120x €	1.250,00 =	€	150.000,00
---------------------	-----------	------------	---	------------

Detrazione per completamento			€	60.000,00
------------------------------	--	--	---	-----------

Totale			€	90.000,00
--------	--	--	---	-----------

5 - Negoziò Sub. 1-26 P.T. mq 804x €	1.250,00 =	€	1.005.000,00
--------------------------------------	------------	---	--------------

Detrazione per completamento			€	400.000,00
------------------------------	--	--	---	------------

Totale			€	605.000,00
--------	--	--	---	------------

C - ARTIGIANALE DIREZIONALE

TA

METRI
CREATI
ON E

ITA

METRI
QUADRATI
IN E

6 - Immobile Sub. 1 P.1	mq 1.044x €	1.200,00 =	€	1.252.800,00
Detrazione per completamento			€	<u>524.000,00</u>
Totale			€	728.800,00

D - PARCHEGGIO

7 - Parcheggio Sub. 11	mq 991x €	50,00 =	€	49.550,00
------------------------	-----------	---------	---	-----------

Totale fabbricati € 2.312.850,00

LOTTO DIVA

Terreno mappale 275	mq 4.478x €	60,00 =	€	268.680,00
---------------------	-------------	---------	---	------------

Che si arrotonda rispettivamente:

1 - Ufficio Sub. 3	€	400.000,00
2 - Negozio Sub. 10	€	204.000,00
3 - Negozio Sub. 27	€	234.000,00
4 - Negozio Sub. 28	€	90.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	605.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	729.000,00
7 - Parcheggio Sub. 11	€	<u>50.000,00</u>
Totale fabbricati	€	2.312.000,00
LOTTO DIVA	€	270.000,00

Totale intero complesso immobiliare € 2.582.000,00.

VALORE DI REALIZZO IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ad ogni singola porzione immobiliare come segue:

1 - Ufficio Sub. 3	€	340.000,00
2 - Negozio Sub. 10	€	170.000,00
3 - Negozio Sub. 27	€	200.000,00
4 - Negozio Sub. 28	€	75.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	515.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	580.000,00
7 - Parcheggio Sub. 11	€	<u>40.000,00</u>
Totale fabbricato	€	1.920.000,00
LOTTO DIVA	€	200.000,00

Totale complessivo del valore di realizzo dell'intero complesso immobiliare risulta essere di € 2.120.000,00.

B - VALUTAZIONE IMMOBILE AL GREZZO

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili costruiti al grezzo, riferito alla superficie commerciale delle porzioni di fabbricato realizzate al grezzo, ovvero il sub 28, il sub 1-26 P.T. ed il sub 1 P.1. Le altre porzioni che sono ultimate ed utilizzate la valutazione rimane valida quella esposta più sopra.

A questo valore totale dell'intero immobile va sommato il valore di mercato del terreno di pertinenza delle sole porzioni al grezzo in quanto per le altre è già ricompreso nel valore del fabbricato.

Per il terreno, trattandosi di porzioni di fabbricato e quindi prive di una propria area indipendente, si fa riferimento ad un valore di circa il 10% del valore della costruzione completata.

Per le porzioni di fabbricato in oggetto, dato il grado di completamento, la tipologia costruttiva, anche se con destinazioni d'uso eventualmente diverse, verificata la

METRI
QUADRATI
IN E



ETRE
EATI
N E

situazione del mercato immobiliare della zona, i costi di costruzione ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario del costo di costruzione di €/mq 600,00.

Per l'incidenza del terreno si assumono i seguenti valori:

- negozio Sub. 28. € 12.000,00
- negozio Sub. 1-26 P.T. € 80.000,00
- negozio Sub. 1 P.1 € 105.000,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

4 - Negozio Sub. 28	mq 120x €	600,00 =	€	72.000,00
- Terreno			€	12.000,00
Totale			€	84.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	mq 804x €	600,00 =	€	482.400,00
- Terreno			€	80.000,00
Totale			€	562.400,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	mq 1.044x €	600,00 =	€	626.400,00
- Terreno			€	105.000,00
Totale			€	731.400,00

Che si arrotonda rispettivamente:

4 - Negozio Sub. 28	€	84.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	560.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	730.000,00
Totale	€	1.374.000,00

RIEPILOGO:

A - VALORE IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

4 - Negozio Sub. 28	€	90.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	605.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	729.000,00
Totale	€	1.424.000,00

B - VALUTAZIONE IMMOBILE AL GREZZO

4 - Negozio Sub. 28	€	84.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	560.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	730.000,00
Totale	€	1.374.000,00

La presente valutazione comporta una riduzione del valore di mercato data dalla differenza fra il valore di mercato per il completamento e quello al grezzo delle sole porzioni dell'intero immobile non ancora completate:

€ 1.424.000,00 - € 1.374.000,00 = € 50.000,00.

B - VALORE DI REALIZZO IMMOBILE AL GREZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari a:

4 - Negozio Sub. 28	€	60.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	420.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€	540.000,00
Totale	€	1.020.000,00

RIEPILOGO:

A - VALORE DI REALIZZO IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

4 - Negozio Sub. 28	€	75.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€	515.000,00

TA
OMETRI
LUREATI
O N 3

TTA
)
)
)
EOMETRI
LAUREATI
N O N E

6 - Immobile Sub. 1 P.1	€ 580.000,00
Totale	€ 1.170.000,00
B - VALORE DI REALIZZO IMMOBILE AL GREZZO	
4 - Negozio Sub. 28	€ 60.000,00
5 - Negozio Sub. 1-26 P.T.	€ 420.000,00
6 - Immobile Sub. 1 P.1	€ 540.000,00
Totale	€ 1.020.000,00

La presente valutazione comporta una riduzione del valore di realizzo data dalla differenza fra il valore di realizzo per il completamento e quello al grezzo delle sole porzioni dell'intero immobile non ancora completate:

€ 1.170.000,00 - € 1.020.000,00 = € 150.000,00.

13 - Capannone FDM, in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Sesto al Reghena come segue:

Foglio 12 mappale 149 Cat. D/1 Rendita € 41.406,00

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistata con i seguenti atti:

- Atto del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento Rep. N. 29118/5276 del 22.07.2004;
- Atto del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento Rep. N. 29119/5277 del 22.07.2004

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile in oggetto è gravato dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 4.750.000,00 e l'ipoteca di € 7.600.000,00, come da atto notarile in data 23.12.2010 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. [redacted] nota di iscrizione n. 19500/3905 del 29.12.2010 a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena, è identificato come zona omogenea Z.T.O. "D2.b" industriale - artigianale di previsione [redacted]

TITOLI EDIFICATORI

- Concessione edilizia n. 04/C04169 del 12.02.2005 prot. n. 13172
- Prima Variante al Permesso di Costruire n. 08/P05344 del 23.06.2008 prot. n. 5366
- Seconda Variante DIA n. 09/005741 del 14.12.2009
- Terza Variante DIA n. 10/005793 del 11.02.2010
- Certificato di Agibilità n. 11/A028182 del 28.11.2011 prot. n. 1653/10
- Costruzione soppalco interno DIA del 15.07.2010 prot. n. 21253
- Costruzione impianto antincendio Permesso di Costruire n. 10/P05836 del 14.06.2010 prot. n. 4271

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il capannone industriale in oggetto è di nuova costruzione per uso magazzino ma predisposto per laboratorio (rapporti aero-illuminanti e uscite di sicurezza), avente forma rettangolare, su unico piano fuori terra.

Si sviluppa su tre campate predisposte per altrettanti carroponti, formato da unico vano.

TTA
)
)
)
EOMETRI
LAUREATI
O N E



L'edificio è dotato di corpo uffici - servizi interno così suddiviso: al piano terra da ufficio, spogliatoi e servizi igienici separati per sesso; al piano primo due uffici e doppi servizi igienici; al piano terzo da spazio per archivio.

Il fabbricato dispone di impianto antincendio composto da vasca di accumulo in acciaio da 560 mc, vano pompe prefabbricato esterno, rete con idranti esterna e impianto sprinkler interno.

L'area scoperta è pavimentata in manto bituminoso ed è recintata con griglie metalliche su zoccolo in c.a., il lotto dispone di tre accessi carrabili.

Il capannone è di tipo prefabbricato con pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi ad I di c.a.p. e copertura in travi a canale tipo Eagle di c.a.p.

Il corpo Uffici e realizzato con struttura a telaio in c.a. con muratura di tamponamento di laterizio e solai a lastre tralicciate tipo predalles.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. di tipo a taglio termico con finitura in graniglia di marmo verde esternamente e staggiata internamente con dipintura. La copertura è realizzata con cupolini in pannelli sandwich curvi. I serramenti della copertura sono a shed in policarbonato alveolare su telaio in alluminio, porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio, negli uffici sono in alluminio elettrocolorato e vetro camera con porte interne in legno laminato. I pavimenti nel capannone sono in calcestruzzo liscio al quarzo, mentre negli uffici sono in piastrelle.

L'immobile è locato con un canone annuo di € 240.000,00.

A - VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, apprezzando la particolare dotazione dell'impianto antincendio a sprinkler, si assumono i seguenti valori unitari:

1 - Magazzino archivio	€/mq	400,00
2 - Impianto antincendio	€/mq	40,00
3 - Uffici	€/mq	800,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Magazzino archivio	mq 8.207 x € 400,00 =	€ 3.282.800,00
2 - Impianto antincendio	mq 8.207 x € 40,00 =	€ 328.280,00
3 - Uffici	mq 319 x € 800,00 =	€ 255.200,00
Totale		€ 3.866.280,00

Che si arrotonda ad € 3.865.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile pari ad € 3.600.000,00.

B - VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione con il metodo della capitalizzazione del canone di locazione lordo non reperendo nel mercato dati precisi per immobili analoghi a quello in oggetto, la ricerca del saggio di capitalizzazione viene fatta per immobili più simili possibile. Si prendono a riferimento tre immobili simili per destinazione d'uso, tipologie edilizie, ma con dimensioni e valori di mercato diversi. Il saggio lo si

determina in proporzione ai valori di mercato degli stessi e dei relativi canoni di locazione.

Gli immobili presi in riferimento sono:

██████████ canone	€ 235.200,00, valore di mercato	€ 1.940.000,00;
██████████ canone	€ 102.600,00, valore di mercato	€ 4.480.000,00;
██████████ canone	€ 84.000,00, valore di mercato	€ 1.455.000,00.

i - medio $(235.200+102.600+84.000)/(1.940.000+4.480.000+1.455.000) = 5,36\%$

Considerato che il fabbricato in oggetto ha una destinazione d'uso a magazzini particolare con una dotazione di impianti particolare, si considera un incremento del saggio di capitalizzazione del 15% aggiornandolo quindi al 6,16%

STIMA

Canone € 240.000,00 : 0,0616 = € 3.896.103,80 che si arrotonda ad € 3.896.000,00.

Il valore ricavato è molto simile di quello determinato con la valutazione per comparazione, € 3.865.000,00, viene così confermata la correttezza delle valutazioni.

14 - Capannone Banduzzo 2 al grezzo, in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Reghena come segue:

Foglio 13 mappale 137 Area Urbana Mq. 1168

Foglio 13 mappale 153 Seminativo Cl. 4 Mq. 716 RD: € 6,10 RA: € 3,88

Foglio 13 mappale 154 Seminativo Cl. 4 Mq. 5947 RD: € 50,68 RA: € 32,25

Foglio 13 mappale 180 Seminativo Cl. 4 Mq. 830 RD: € 7,07 RA: € 4,50

Foglio 13 mappale 182 Seminativo Cl. 4 Mq. 878 RD: € 7,48 RA: € 4,76

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Sesto al Reghena come segue:

Foglio 13 mappale 165 in corso di costruzione

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio ██████████ di Pordenone Rep. N. ██████████ del 15.11.2007.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili oggetto della presente valutazione non sono gravati da ipoteche, pignoramenti od altra iscrizione.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena, è identificato come zona industriale omogenea "D2.b.1", oggetto ██████████

TITOLI EDIFICATORI

L'immobile in oggetto è composto da un capannone con corpo uffici entrambi al grezzo ed un lotto ancora libero per l'edificazione.

Il ██████████ è stato autorizzato con il Permesso di Costruire n. P05702 del 21.11.2009 prot. n. 13319, a seguito della convenzione urbanistica rep. n. 43866/15214 del 28.12.2012 del notaio Luca Sioni da San Vito al Tagliamento, di variante alla precedente convenzione di cui all'atto del 16.10.2009 rep. n. 39552/11611, sempre del medesimo notaio. Successiva DIA alternativa al Permesso di Costruire del 21.11.2014 per il completamento delle opere di urbanizzazione.



ETRI
LEATI
N E

Il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 10/P05838 del 29.06.2010 prot. n. 4003 e successiva variante con Permesso di Costruire n. 10/P05877 del 03.03.2011 prot. n. 17015/10.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in oggetto è un capannone di due campate privo di pavimento interno serramenti ed impianti, la struttura antisismica è realizzata in pilastri prefabbricati di c.a. su plinti a bicchiere con cordoli di collegamento in c.a., travi prefabbricate in c.a. con sezione a I e ad L, con mensola per carroponete. I tamponamenti esterni sono realizzati con pannelli prefabbricati in c.a. a taglio termico, con finitura in graniglia di marmo. La copertura è realizzata in travi - canale Eagle di c.a.p. e shed metallici con finestratura continua a nastro in alluminio, apertura predisposta per la motorizzazione.

Per il completamento del capannone mancano i pavimenti, i serramenti, l'impiantistica e la sistemazione dell'area esterna ad accezione della recinzione.

Gli uffici sono previsti in palazzina separata dal fabbricato principale, su tre piani fuori terra di cui sono state eseguite solo le strutture portanti prefabbricate senza solai di interpiano e senza copertura.

Per il completamento del corpo uffici devono essere realizzati i solai, la copertura, i serramenti, le pavimentazioni, gli impianti e tutte le opere di finitura.

Sul lotto di pertinenza del capannone è ancora utilizzabile ai fini edificatori una superficie di circa mq 500.

Il mappale 154 identifica il lotto ancora edificabile, su corpo staccato ed indipendente da quanto già realizzato, oppure anche in continuità con il medesimo. Questo lotto è l'ultimo rimasto in proprietà alla società e già facente parte del [REDACTED]

Del [REDACTED] sono state realizzate buona parte delle opere di urbanizzazione, previste dalla convenzione urbanistica.

La convenzione urbanistica è stata sottoscritta da entrambe le ditte originariamente proprietarie dell'intero comparto, Immobiliare Valbruna S.r.l. ed [REDACTED]

[REDACTED]. La prima proprietaria per circa il 16% dell'intero comparto e la seconda per circa l'84%.

Il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione previste in convenzione è stato stabilito in anni cinque dalla data della sottoscrizione della medesima, ovvero entro il 27.12.2017, ad oggi quindi nel termine per poterle eseguire e completare.

Con la sottoscrizione della prima convenzione è stata prodotta la polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'importo di € 1.670.000,00. Con la convenzione del 28.12.2012 a seguito dell'esecuzione parziale delle opere di urbanizzazione la fidejussione è stata ridotta ad € 913.100,00 (polizza [REDACTED])

Attualmente sono state realizzate altre opere di urbanizzazione, tanto che il residuo ancora da realizzare è pari a circa € 315.000,00. Tale importo dovrebbe essere ripartito in rapporto alla quota di proprietà e quindi € 50.400,00 ad Immobiliare Valbruna s.r.l. ed € 264.600,00 ad [REDACTED]

La fidejussione attualmente in essere ed in capo alla società Immobiliare Valbruna S.r.l., essendo state eseguite ulteriori opere di urbanizzazione, con le dovute procedure, è possibile avere la restrizione da parte del Comune di Sesto al Reghena alla parte ancora da eseguire.

VALUTAZIONE IMMOBILI AL GREZZO

A

ETRI
LEATI
N E

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili costruiti al grezzo, riferito alla superficie commerciale del capannone ed a quella del corpo uffici in questo valore si ricomprende pure l'incidenza del terreno. Al valore così determinato, va sommato il valore di mercato del terreno non utilizzato per l'edificazione nonché quello del lotto attiguo disponibile per l'edificazione.

Per il terreno si fa riferimento alla superficie catastale di ogni mappale.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona, i costi di costruzione ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 350,00 per il capannone ed €/mq 150,00 per il corpo uffici, per il terreno edificabile si considera il valore di €/mq 50,00.

In riferimento alle opere di urbanizzazione ancora da eseguire si provvede alla decurtazione del valore per l'importo di € 50.400,00 corrispondente la quota parte della società Immobiliare Valbruna S.r.l..

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Capannone grezzo	mq 3.705 x € 350,00 =	€ 1.296.750,00
2 - Uffici solo P.T.	mq 265 x € 150,00 =	€ 39.750,00
3 - Terreno mappale 165	mq 500 x € 50,00 =	€ 25.000,00
4 - Terreno map. 154	mq 5.947 x € 50,00 =	€ 297.350,00
5 - Detrazione opere urbanizzazione da eseguire		€ - 50.400,00
Totale		€ 1.608.450,00

Che si arrotonda ad € 1.600.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile di € 1.300.000,00.

15 - Capannone Tiziano, in Comune di Valvasone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Valvasone come segue:

Foglio 43 mappale 547 Sub. 1 Cat. D/7 Rendita € 14.403,00

Foglio 43 mappale 547 Sub. 2 Cat. D/7 Rendita € 14.144,19

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento Rep. N. [redacted] del 10.01.2000.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.000.000.000 e l'ipoteca di € 6.000.000.000 come da atto notarile in data 16.10.2001 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 84383, nota di iscrizione n. [redacted] del 26.10.2001 a favore di Rolo Banca 1473 spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Valvasone, è identificato come zona industriale omogenea "D3", insediamenti industriali esistenti.

TITOLI EDIFICATORI

Il capannone in oggetto è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n. 03/2001 del 31.01.2001
- Prima variante n. 35/2001 del 27.07.2001



- Seconda variante n. 26/2002 del 09.08.2002
- Terza variante DIA del 30.08.2002
- Richiesta di agibilità del 16.09.2002

Il sopralco interno per gli uffici è stato edificato con DIA del 26.09.2007 e per il ricavo del locale magazzino interno è stata presentata una DIA in data 05.12.2008.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il capannone industriale in oggetto è di recente costruzione e ad uso laboratorio, di forma rettangolare su unico piano fuori terra, suddiviso in due unità con altrettanti corpi uffici-servizi interni, su due piani.

Il capannone Sub. 1 (porzione che prospetta verso l'incrocio) è composto da unico vano uso laboratorio disposto su due campate.

Il corpo uffici interno è così suddiviso: al piano terra da ingresso, ufficio, due spogliatoi, tre servizi igienici e archivio; al piano primo da ampio ufficio, archivio e due servizi igienici.

Il capannone Sub. 2 è composto da unico vano uso laboratorio disposto su due campate.

Il corpo uffici interno è così suddiviso: al piano terra da ufficio, due spogliatoi, tre servizi igienici e archivio, al piano primo da ufficio e due servizi igienici.

L'area scoperta è pavimentata in manto bituminoso nelle zone carrabili e sistemata a verde alberato lungo il perimetro; è recintata con pannelli prefabbricati di c.a., gli accessi carrabili sono dotati di cancelli scorrevoli.

Il capannone è realizzato da struttura di tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T di c.a.v. e copertura in travi a Y di c.a.p. con manto in cupolini di lamiera peditonabile di alluminio tipo aluzinch. Il controsoffitto interno è in lastre piane di fibrocemento, queste ultime potrebbero contenere delle fibre di amianto come risulta per molti dei fabbricati industriale dell'epoca.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

I serramenti sono realizzati con vetri u-glass su telaio in lamiera verniciata (parti fisse) ed in alluminio elettrocolorato e vetri retinati (parti apribili), le porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio.

Il corpo uffici è realizzato con muratura di laterizio con solai a lastre tralicciate tipo predalles, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e porte interne in legno laminato.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio al quarzo nel capannone ed in piastrelle negli uffici.

L'immobile è locato con un canone annuo di € 102.600,00.

A - VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- 1 - Laboratorio €/mq 310,00
- 2 - Uffici €/mq 700,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Laboratorio	mq 5.358 x € 310,00 =	€ 1.660.980,00
2 - Uffici	mq 400 x € 700,00 =	€ 280.000,00
Totale		€ 1.940.980,00

ETRI
REATI
N° 5

Che si arrotonda ad € 1.940.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile pari ad € 1.555.000,00.

B - VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione con il metodo della capitalizzazione del canone di locazione lordo non reperendo nel mercato dati precisi per immobili analoghi a quello in oggetto, la ricerca del saggio di capitalizzazione viene fatta per immobili più simili possibile. Si prendono a riferimento tre immobili simili per destinazione d'uso, tipologie edilizie, ma con dimensioni e valori di mercato diversi. Il saggio lo si determina in proporzione ai valori di mercato degli stessi e dei relativi canoni di locazione.

Gli immobili presi in riferimento sono:

- Capannone Friulinox canone € 235.200,00, valore di mercato € 1.940.000,00;
- Capannone Tiziano canone € 102.600,00, valore di mercato € 4.480.000,00;
- Capannone Italica canone € 84.000,00, valore di mercato € 1.455.000,00.

i - medio $(235.200 + 102.600 + 84.000) / (1.940.000 + 4.480.000 + 1.455.000) = 5,36\%$

STIMA

Canone € 102.600,00 : 0,0536 = € 1.914.179,10 che si arrotonda ad € 1.914.000,00.

Il valore ricavato è molto simile di quello determinato con la valutazione per comparazione, € 1.940.000,00, viene così confermata la correttezza delle valutazioni.

16 - Capannone Italica, in Comune di Valvasone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CAPANNONE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Valvasone come segue:

Foglio 43 mappale 331 Sub. 6 Cat. D/1 Rendita € 18.886,83

Foglio 43 mappale 331 Sub. 7 Cat. D/1 Rendita € 11.155,47

STRADE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Valvasone come segue:

Foglio 43 mappale 477 Incolto sterrato Mq. 429

Foglio 43 mappale 478 Incolto sterrato Mq. 113

Foglio 43 mappale 367 Seminativo Cl. 2 Mq. 191 RD € 2,12 RA € 1,33

PROPRIETA' 33.020/100.000

Foglio 43 mappale 373 Incolto sterrato Mq. 1.782 PROPRIETA' [REDACTED]

Foglio 43 mappale 369 Incolto sterrato Mq. 361 PROPRIETA' [REDACTED]

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Valvasone come segue:

Foglio 43 mappale 385 Area Urbana Mq. 343

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con Decreto di trasferimento Tribunale di Pordenone n. 1508 del 22.11.1988 e con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 26.09.1999 rep. n. 31421

ISCRIZIONI IPOTECARIE

A

ETRI
REATI
N° 5



Gli immobili in oggetto sono gravati da ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 3.000.000,00 e l'ipoteca di € 6.000.000,00, come da atto notarile in data 28.03.2007 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. 120714/23967, nota di iscrizione n. 6492/1649 del 03.04.2007 a favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.a..

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 43 mappale 331 Sub. 6 Cat. D/1 Rendita € 18.886,83

Foglio 43 mappale 331 Sub. 7 Cat. D/1 Rendita € 11.155,47

Gli altri immobili oggetto della presente valutazione non sono gravati da ipoteche, pignoramenti od altra iscrizione.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Gli immobili in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Valvasone, sono identificati come zona omogenea "D3" insediamenti industriali esistenti

TITOLI EDIFICATORI

Per la costruzione del capannone:

- Concessione Edilizia n. 89/89 del 12.10.1989 prot. n. 6810,

- Variante alla Concessione Edilizia n. 7/91 del 11.02.1991

- Licenza di Agibilità n. 44/91 del 18.05.1991 prot. n. 3433

Per l'ampliamento del capannone stesso:

- Concessione Edilizia n. 35/95 del 03.05.1995 prot. n. 3284

- Variante alla Concessione Edilizia n. 57/96 del 04.09.1996 prot. n. 6448

Autorizzazione di Agibilità n. 78/96 del 26.11.1996 prot. n. 8706

Per il rifacimento del manto di copertura :

- DIA del 22.10.2009 prot. n. 8362

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Il capannone industriale in oggetto è di recente costruzione ed è a pianta rettangolare. La prima porzione dell'edificio è posta su 4 campate (di cui 2 predisposte per carroponete) con corpo uffici interno, disposto su due livelli e composto da ufficio con doppi servizi al P.T. e ufficio con doppi servizi al P.1°.

Il successivo ampliamento è su 2 campate più tettoia a sbalzo a protezione delle buche di carico e corpo uffici interno su unico piano composto da ufficio, spogliatoio, ripostiglio e doppi servizi igienici.

L'area scoperta è pavimentata in manto bituminoso ed è recintata.

Il capannone è realizzato con struttura di tipo prefabbricato in pilastri di c.a. su fondazioni a plinto, travi a T di c.a.v. e copertura in travi a Y di c.a.p. con manto in cupolini di fibrocemento. Il manto di copertura potrebbe contenere delle fibre di amianto come risulta per la normalità dei fabbricati industriali dell'epoca.

I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in c.a. con finitura in ghiaio lavato esternamente e staggiata internamente con dipintura.

I serramenti sono realizzati con vetri u-glass su telaio in lamiera verniciata (parti fisse) ed in alluminio elettrocolorato e vetri retinati (parti apribili), le porte e portoni sono in monopanel su telaio in acciaio.

Il corpo uffici è realizzato con muratura di laterizio con solai a lastre tralicciate tipo predalles, serramenti in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e porte interne in legno laminato.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio al quarzo nel capannone ed in piastrelle negli uffici.

L'immobile è locato con un canone annuo di € 84.000,00.

A - VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione dell'edificio.

Al valore totale, determinato come detto, andrà detratto il costo presunto per il completamento delle opere di urbanizzazione, segnaletica stradale e simile nonché gli oneri per collaudo e cessione delle aree al Comune, in capo ad Immobiliare Valbruna S.r.l., pari a circa € 10.000,00. Per queste aree, dovendo essere cedute gratuitamente al Comune e sono già utilizzate come viabilità pubblica non si valorizzano, si attribuisce valore € 0,00.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- 1 - Laboratorio €/mq 260,00
- 2 - Uffici €/mq 680,00
- 3 - Tettoia €/mq 150,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Laboratorio	mq 4.743 x € 260,00 =	€ 1.233.180,00
2 - Uffici	mq 318 x € 680,00 =	€ 216.240,00
3 - Tettoia	mq 100 x € 150,00 =	€ 15.000,00
4- Detrazione per urbanizzazioni		€ -10.000,00
Totale		€ 1.454.420,00

Che si arrotonda ad € 1.455.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile pari ad € 1.300.000,00.

B - VALUTAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la valutazione con il metodo della capitalizzazione del canone di locazione lordo non reperendo nel mercato dati precisi per immobili analoghi a quello in oggetto, la ricerca del saggio di capitalizzazione viene fatta per immobili più simili possibile. Si prendono a riferimento tre immobili simili per destinazione d'uso, tipologie edilizie, ma con dimensioni e valori di mercato diversi. Il saggio lo si determina in proporzione ai valori di mercato degli stessi e dei relativi canoni di locazione.

Gli immobili presi in riferimento sono:

- Capannone Friulinox canone € 235.200,00, valore di mercato € 1.940.000,00;
 - Capannone Tiziano canone € 102.600,00, valore di mercato € 4.480.000,00;
 - Capannone Italica canone € 84.000,00, valore di mercato € 1.455.000,00.
- i - medio $(235.200+102.600+84.000)/(1.940.000+4.480.000+1.455.000) = 5,36\%$

STIMA

Canone € 84.000,00 : 0,0536 = € 1.567.164,10 che si arrotonda ad € 1.567.000,00.

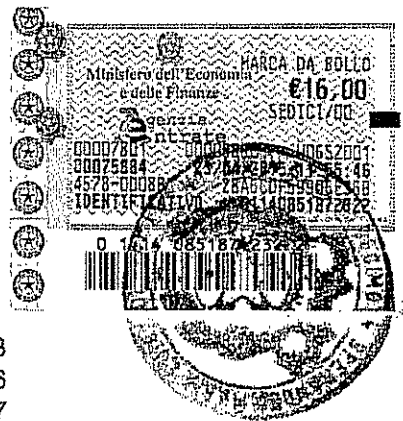
Il valore ricavato è simile a quello determinato con la valutazione per comparazione € 1.455.000,00, viene così confermata la correttezza delle valutazioni.

17 - Lotti edificabili industriali, in Comune di Valvasone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Valvasone come segue:

- Foglio 43 mappale 558 Seminativo Cl. 3 Mq. 5185 RD € 46,86 RA € 30,80
- Foglio 43 mappale 559 Seminativo Cl. 3 Mq. 1972 RD € 17,82 RA € 11,71
- Foglio 43 mappale 560 Seminativo Cl. 3 Mq. 2368 RD € 21,40 RA € 14,06



Foglio 43 mappale 561 Seminativo Cl. 3 Mq. 4231 RD € 38,24 RA € 25,13
Foglio 43 mappale 562 Seminativo Cl. 3 Mq. 2469 RD € 22,31 RA € 14,66
Foglio 43 mappale 563 Seminativo Cl. 3 Mq. 3850 RD € 34,80 RA € 22,87

Strada privata

Foglio 43 mappale 557 Seminativo Cl. 3 Mq. 1508 RD: € 13,63 RA € 8,96

Strade

Foglio 43 mappale 536 Seminativo Cl. 3 Mq. 1.454 RD € 13,14 RA € 8,64
Foglio 43 mappale 538 Seminativo Cl. 3 Mq. 455 RD € 4,11 RA € 2,70
Foglio 43 mappale 541 Vigneto Cl. 3 Mq. 302 RD € 2,50 RA € 1,56
Foglio 43 mappale 545 Seminativo Cl. 3 Mq. 522 RD € 4,72 RA € 3,10
Foglio 43 mappale 543 Prato Cl. 3 Mq. 698 RD € 3,42 RA € 1,80

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l. acquistato con i seguenti atti:

- Compravendita a rogito del notaio [redacted] Pordenone Rep. N. [redacted] del 31.10.2001;
- Compravendita a rogito del notaio [redacted] Pordenone Rep. N. [redacted] del 05.11.2001;
- Compravendita a rogito del notaio [redacted] Pordenone Rep. N. [redacted] del 07.11.2001;
- Compravendita a rogito del notaio [redacted] Pordenone Rep. N. [redacted] del 08.11.2001;
- Compravendita a rogito del notaio [redacted] Pordenone Rep. N. [redacted] del 24.12.2001.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili in oggetto sono gravati dall'ipoteca volontaria per accertamento con adesione per un debito di imposte del capitale di € 177.827,60 e l'ipoteca totale di € 355.655,20, come da atto notarile in data 10.06.2011 del notaio [redacted] di Pordenone rep. n. [redacted] nota di iscrizione n. 9121/1636 del 17.06.2011 a favore dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone.

L'ipoteca volontaria va a colpire gli immobili catastalmente descritti come segue:

Foglio 43 mappale 562 Seminativo Cl. 3 Mq. 2469 RD: € 22,31 RA: € 14,66
Foglio 43 mappale 563 Seminativo Cl. 3 Mq. 3850 RD: € 34,80 RA: € 22,87

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Valvasone, è identificato come zona territoriale omogenea "02" artigianale ed industriale di espansione, dotato di piano attuativo.

TITOLI EDIFICATORI

Le opere di urbanizzazione in oggetto sono state autorizzate con Concessione Edilizia n. 49/2001 del 09.10.2001

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di parte di una lottizzazione artigianale/industriale con opere di urbanizzazione praticamente ultimate, manca la segnaletica stradale il collaudo finale e quindi la cessione al Comune delle relative aree occupate dalle medesime.

L'area comprende ancora le opere di urbanizzazione da cedere al Comune (viabilità di via delle Industrie, marciapiedi e verde pubblico) e comprende anche una strada di penetrazione che rimane privata e quindi edificabile. La capacità edificatoria di questa può essere recuperata sul lotto limitrofo.

L'area edificabile (sup. fondiaria) è un corpo unico, suddiviso in 5 lotti da frazionare.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie dei lotti edificabili, al netto quindi della aree occupate per le opere di urbanizzazione che andranno cedute al Comune di Valvasone a titolo gratuito a scomputo degli stessi oneri nella realizzazione della costruzione dei fabbricati nei lotti.

Al valore totale, determinato come detto, andrà detratto il costo presunto per il completamento delle opere di urbanizzazione, segnaletica stradale e simile nonché gli oneri per collaudo e cessione delle aree al Comune, in capo ad Immobiliare Valbruna S.r.l., pari a circa € 10.000,00.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 48,00 riferito alla superficie dei lotti di mq. 20.075.

Esiste poi la stradina privata che pur non essendo edificabile contribuisce alla formazione della superficie coperta edificabile, per questo si determina un valore unitario di €/mq 20,00 riferito alla superficie di mq 1508.

La superficie delle strade da cedere gratuitamente al Comune come opere di urbanizzazione, e già pubblicamente utilizzate, non vengono valorizzate, ma considerate come valore € 0,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 – superficie Lotti	mq 20.075 x €/mq 48,00 =	€	963.600,00
2 – superficie Stradina privata	mq 1.508 x €/mq 20,00 =	€	30.160,00
3 – Detrazione opere di urbanizzazione ancora da eseguire		€	-10.000,00
TOTALE		€	983.760,00

Che si arrotonda ad € **983.000,00**

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, già deperato del valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare lo si ritiene pari ad € **780.000,00**.

18 – Appartamenti area Morassutti, in Comune di San Vito al Tagliamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 20 mappale 113 Sub. 29 Cat. A/2 Cl. 4 vani 5,5 Rendita € 710,13
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 30 Cat. A/2 Cl. 4 vani 5 Rendita € 645,57
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 31 Cat. A/2 Cl. 4 vani 5 Rendita € 645,57
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 33 Cat. A/2 Cl. 4 vani 5 Rendita € 645,57
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 43 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 4 Rendita € 16,53
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 44 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 4 Rendita € 16,53
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 54 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 8 Rendita € 33,05
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 56 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 9 Rendita € 37,18
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 61 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 4 Rendita € 16,53
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 72 Cat. C/6 Cl. 4 Mq. 16 Rendita € 57,84
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 73 Cat. C/6 Cl. 4 Mq. 19 Rendita € 68,69
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 74 Cat. C/6 Cl. 4 Mq. 67 Rendita € 242,22
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 82 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 83 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 84 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
- Foglio 20 mappale 113 Sub. 91 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 11 Rendita € 24,43



Foglio 20 mappale 2772 Sub. 2 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 3 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 4 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 5 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 6 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 7 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87
 Foglio 20 mappale 2772 Sub. 8 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 13 Rendita € 28,87

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dal verbale di pignoramento per un valore complessivo di € 25.000,00 del 18.02.2014 del Tribunale di Pordenone, nota di iscrizione n. 3343/2673 del 19.03.2014 a favore dello Studio Notarile Associato dott. [redacted] rep. N. [redacted] de [redacted].

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono delle unità abitative, cantine e posti auto coperti e scoperti di proprietà della società Immobiliare Valbruna srl, che dopo l'acquisto dell'immobile originario ha provveduto alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio esistente.

L'edificio era un vecchio fabbricato storico ubicato in centro a San Vito al Tagliamento.

La ristrutturazione è stata radicale con la sostituzione di parti anche strutturali, il rifacimento della copertura in legno a vista con coibentazione e manto di copertura in coppi di laterizio.

La distribuzione interna degli spazi è stata completamente rivista con il ricavo delle diverse unità immobiliari. Sono stati rifatti tutti gli impianti, elettrico, riscaldamento, condizionamento, ecc. Tutti i serramenti sono nuovi in legno con vetro camera ed ante di oscuro, porte interne in legno laminato e gli accessi agli appartamenti sono dei portoncini blindati.

Le pareti del fabbricato sono in laterizio, internamente è stata eseguita la coibentazione, i pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno e nei locali accessori, mentre nelle camere da letto sono in legno.

Urbanisticamente l'area in cui ricade l'edificio, dal vigente P.R.G.C. è identificata come zona omogenea entro il "Perimetro del centro storico".

Le unità immobiliari ancora in proprietà sono una parte minoritaria dell'intero complesso immobiliare che è già stato dichiarato agibile e venduto a terzi.

Tutti i posti auto coperti e scoperti sono ultimati in ogni loro parte, in tre dei quattro appartamenti mancano solo i pavimenti e le porte interne, pochissime cose per essere consegnati ai futuri acquirenti.

L'area esterna di pertinenza dell'edificio in oggetto è sistemata in parte a parcheggi, posti auto scoperti con la pavimentazione realizzata con elementi autobloccanti in calcestruzzo.

La restante area è sistemata a verde in continuità con il parco della vicina villa settecentesca.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili in zona, riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione immobiliare.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di porticati, locali accessori.

Per gli appartamenti non ancora ultimati, si esegue una detrazione per le poche opere ancora da eseguire.

A

METRI
REATI
I N E

Per i fabbricati in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

A - Appartamento	€/mq	1.800,00
B - Garage	€/mq	400,00
C - Posto auto coperto	€/mq	800,00
D - Cantina	€/mq	800,00
E - Posto auto scoperto	€/mq	300,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

A - APPARTAMENTI:

1 - Appartamento Sub. 29 mq 112 x € 1.800,00 =	€	201.600,00
- Detrazione opere ancora da eseguire	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	191.600,00
2 - Appartamento Sub. 30 mq 103 x € 1.800,00 =	€	185.400,00
- Detrazione opere ancora da eseguire	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	175.400,00
3 - Appartamento Sub. 31 mq 105x € 1.800,00 =	€	189.000,00
- Detrazione opere ancora da eseguire	€	<u>5.000,00</u>
Totale	€	184.000,00
4 - Appartamento Sub. 33 mq 97x € 1.800,00 =	€	174.600,00
- Detrazione opere ancora da eseguire	€	<u>10.000,00</u>
Totale	€	164.600,00
Totale appartamenti	€	715.600,00

B - GARAGE:

1 - Garage Sub. 74 mq 67x € 400,00 =	€	26.800,00
--------------------------------------	---	-----------

C - POSTO AUTO COPERTO

1 - Posto auto coperto Sub. 72 mq 16x € 800,00 =	€	12.800,00
2 - Posto auto coperto Sub. 73 mq 19x € 800,00 =	€	<u>15.200,00</u>
Totale	€	28.000,00

D - CANTINA

1- Cantina Sub. 43 mq 4 x € 800,00 =	€	3.200,00
2- Cantina Sub. 44 mq 4 x € 800,00 =	€	3.200,00
3- Cantina Sub. 54 mq 8 x € 800,00 =	€	6.400,00
4- Cantina Sub. 56 mq 9 x € 800,00 =	€	7.200,00
5- Cantina Sub. 61 mq 4 x € 800,00 =	€	<u>3.200,00</u>
Totale	€	23.200,00

E - POSTO AUTO SCOPERTO MAPPALI 113 E 2772

1 - Posti auto n. 3 mq 39 x € 300,00 =	€	11.700,00
2 - Posti auto n. 1 mq 11 x € 300,00 =	€	3.300,00
3 - Posti auto n. 6 mq 78 x € 300,00 =	€	23.400,00
4 - Posti auto n. 1 mq 11 x € 300,00 =	€	<u>3.300,00</u>
Totale	€	41.700,00

TOTALE COMPLESIVO INTERO IMMOBILE

€ 870.300,00

Che si arrotonda rispettivamente:

A - Appartamenti	€	715.000,00
B - Garage	€	27.000,00
C - Posti auto coperti	€	28.000,00
D - Cantine	€	23.000,00
E - Posti auto scoperti	€	42.000,00
TOTALE COMPLESIVO ARROTONDATO INTERO IMMOBILE	€	835.000,00

TA

METRI
REATI
I N E



ALTRI
REATI
IN E

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ad ogni singola porzione immobiliare come segue:

A - APPARTAMENTI:

1 - Appartamento Sub. 29	€	150.000,00
2 - Appartamento Sub. 30	€	140.000,00
3 - Appartamento Sub. 31	€	145.000,00
4 - Appartamento Sub. 33	€	130.000,00
Totale	€	565.000,00

B - GARAGE:

1 - Garage Sub. 74	€	20.000,00
--------------------	---	-----------

C - POSTO AUTO COPERTO

1 - Posto auto coperto Sub. 72	€	10.000,00
2 - Posto auto coperto Sub. 73	€	12.000,00
Totale	€	22.000,00

D - CANTINA

1- Cantina Sub. 43	€	2.000,00
2- Cantina Sub. 44	€	2.000,00
3- Cantina Sub. 54	€	4.000,00
4- Cantina Sub. 56	€	5.000,00
5- Cantina Sub. 61	€	2.000,00
Totale	€	15.000,00

E - POSTO AUTO SCOPERTO MAPPALI 113 E 2772

1 - Posti auto n. 3	€	9.000,00
2 - Posti auto n. 1	€	2.000,00
3 - Posti auto n. 6	€	18.000,00
4 - Posti auto n. 1	€	2.000,00
Totale	€	31.000,00

Che si riepilogano rispettivamente:

A - Appartamenti	€	565.000,00
B - Garage	€	20.000,00
C - Posti auto coperti	€	22.000,00
D - Cantine	€	15.000,00
E - Posti auto scoperti	€	31.000,00
TOTALE COMPLESIVO INTERO IMMOBILE	€	653.000,00

19 - Villa Morassutti, in Comune di San Vito al Tagliamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 20 mappale 2789 Vigneto Cl. 1 Mq. 29 RD € 0,37 RA € 0,21
- Foglio 20 mappale 2790 Vigneto Cl. 1 Mq. 1.811 RD € 23,38 RA € 13,09
- Foglio 20 mappale 2787 Incolto sterrato Mq. 77 PROPRIETA' 8/16
- Foglio 20 mappale 2788 Incolto sterrato Mq. 83 PROPRIETA' 8/16
- Foglio 20 mappale 2710 Area Urbana Mq. 1.550 PROPRIETA' 1/2

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 20 mappale 762 Cat. A/2 Cl.4 vani 19 Rendita € 2.453,17

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

ALTRI
REATI
IN E

ALTRI
REATI
IN E

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento del 30.07.2002 rep. n. 111164.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dal verbale di pignoramento per un valore complessivo di € 25.000,00 del 18.02.2014 del Tribunale di Pordenone, nota di iscrizione n. 3343/2673 del 19.03.2014 a favore dello Studio Notarile Associato dott. [redacted]

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è una abitazione in villa del 1700, denominata "Villa Morassutti", è ubicata in centro a San Vito al Tagliamento nella zona omogenea del "Perimetro del Centro Storico", come definito dal P.R.G.C. attualmente vigente. L'area esterna dell'edificio è sistemata a parco, parte in proprietà esclusiva e parte in comproprietà di terzi, i quali sono proprietari degli edifici confinanti con la villa in oggetto.

La villa pur essendo fabbricato di sicuro pregio storico non risulta vincolata dal Ministero della sovrintendenza se non con un vincolo della sola facciata.

L'edificio è realizzato con pareti in laterizio, solai in legno, copertura in legno con manto in coppi di laterizio e colibentazione. La copertura è stata oggetto di un recente intervento di ristrutturazione con il rifacimento delle travature e del manto di copertura.

Internamente le pareti ed i soffitti sono decorati con delle pitture ad affresco, che di recenti hanno subito un intervento di restauro.

Per ripristinare l'antico splendore dell'abitazione devono essere restaurati i pavimenti in legno ed in graniglia di marmo alla veneziana, sostituiti i serramenti, ristrutturati e/o rifatti gli impianti, di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico.

Nonostante lo stato di parziale abbandono, l'edificio si presenta comunque in buono stato, necessita ovviamente l'esecuzione delle opere mancanti per il definitivo completamento delle opere di restauro già iniziate che possono riportare l'abitazione all'originario splendore.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili di carattere storico, riferito alla superficie commerciale dell'abitazione. A questo valore va sommato il valore di mercato del parco di pertinenza dell'edificio medesimo, anche per questo si fa riferimento a valore di immobili simili presenti in zona.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di terrazzi e locali accessori.

Per il terreno si fa riferimento alla superficie catastale di ogni mappale con una riduzione in funzione della quota di proprietà quando ci si trova in presenza di comproprietà con terzi.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 1.000,00.

Per il terreno a parco si assume il valore unitario di €/mq 90,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Abitazione	mq 656 x € 1.000,00 =	€	656.000,00
2 - Parco	mq 2.695 x € 90,00 =	€	242.550,00
Totale		€	<u>898.550,00</u>

Che si arrotondano ad € 890.000,00

VALORE DI REALIZZO



Per l'abitazione in villa con parco in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito all'intero immobile lo si assume pari ad € 700.000,00.

20 - Condominio Meridiana, Condominio Biancospino e lotti in Comune di San Vito al Tagliamento frazione di Prodolone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONDOMINIO MERIDIANA

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 9 mappale 926 Sub. 71 Cat. C/1 Cl. 6 Mq. 159 Rendita €2.496,35
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 2 Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 63 Rendita €849,21
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 3 Cat. C/1 Cl. 5 Mq. 107 Rendita €1.442,31
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 34 Cat. C/6 Cl. 3 Mq. 22 Rendita € 68,17
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 42 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 43 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 46 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 47 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 48 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 63 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 64 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 12 Rendita € 26,65
- Foglio 9 mappale 926 Sub. 65 Cat. C/6 Cl. 1 Mq. 17 Rendita € 37,75

CONDOMINIO BIANCOSPINO

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 9 mappale 1011 Sub. 1 in corso di costruzione
- Foglio 9 mappale 1011 Sub. 6 in corso di costruzione
- Foglio 9 mappale 1011 Sub. 7 in corso di costruzione
- Foglio 9 mappale 1011 Sub. 12 in corso di costruzione

L'immobile è identificato al catasto terreni del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

LOTTO LA ROCCA

- Foglio 9 mappale 932 Seminativo Cl. 1 Mq. 1530 RD € 18,96 RA € 11,85

LOTTO ARISTON

- Foglio 9 mappale 1028 Seminativo Cl. 3 Mq. 754 RD € 7,01 RA € 4,67
- Foglio 9 mappale 1033 Relitto stradale Mq. 341,0
- Foglio 9 mappale 1031 Seminativo Cl. 1 Mq. 17,0 RD € 0,21 RA € 0,13
- Foglio 9 mappale 1025 Seminativo Cl. 2 Mq. 192,0 RD € 2,18 RA € 1,39
- Foglio 9 mappale 1034 Seminativo Cl. 3 Mq. 106,0 R: € 0,99 RA € 0,66
- Foglio 9 mappale 990 Relitto stradale Mq. 6,0

Strade, verde, parchi ecc

- Foglio 9 mappale 994 Seminativo Cl. 1 Mq. 17.601,0 RD € 218,16 RA € 136,35
- Foglio 9 mappale 977 Seminativo Cl. 1 Mq. 340,0 RD € 4,21 RA € 2,63
- Foglio 9 mappale 985 Relitto stradale Mq. 1270,0
- Foglio 9 mappale 852 Seminativo Cl. 1 Mq. 5 RD € 0,06 RA € 0,04

Terreno agricolo

- Foglio 9 mappale 859 Seminativo Cl. 2 Mq. 1.950,0 RD € 22,16 RA € 14,10

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà alla società Immobiliare Valbruna S.r.l. con atto di acquisto del terreno del 29.01.2003 rep. n. 22593/3618 notaio

[REDACTED] Vito al Tagliamento, atto del medesimo notaio del 30.01.2003 rep. n. [REDACTED] ed atto del medesimo notaio del 13.10.2004 rep. n. 29712. I negozi del condominio "Meridiana" identificati con il mappale 926 sub 2 e 3, sono stati riacquistati con atto del notaio [REDACTED] al Tagliamento rep. N. [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.100.000,00 e l'ipoteca di € 1.650.000,00, come da atto notarile in data 18.12.2003 del [REDACTED] di San Vito al Tagliamento rep. n. [REDACTED] nota di iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Banca Popolare Friuladria spa.

L'ipoteca volontaria va a colpire tutti gli immobili ad eccezione del terreno identificato dal mappale 859 e del condominio "Meridiana" identificato al mappale 926.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Gli immobili in oggetto dal vigente P.R.G.C. del Comune di San Vito al Tagliamento sono identificati come zona residenziale di espansione "C1 e C.2", oggetto del piano attuativo PAC "San Carlo", il mappale 859 è identificato come zona agricola E4.

TITOLI EDIFICATORI

Il PAC cui fa riferimento l'intero comparto è stato autorizzato con la sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui all'atto notarile rep. n. [REDACTED] del 16.06.2003 del notaio [REDACTED] di San Vito al Tagliamento. A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione è vigente la polizza fideiussoria Aurora n. 33895059 dell'importo di € 717.691,00 e la polizza fideiussoria Aurora n. [REDACTED] dell'importo di € 191.211,00.

Del PAC risultano ancora liberi per l'edificazione i lotti più sopra denominati "La Rocca" ed "Ariston", oltre a questi vi sono unità abitative e garage nel condominio "Biancospino" ed unità commerciali e posti auto nel condominio "Meridiana".

Entrambe le costruzioni sono state autorizzate con specifici titoli autorizzativi, per il condominio Biancospino permesso di costruire n. 30707 del 18.03.2010 e permesso di costruire n. 15577 del 27.07.2010, non esiste la richiesta di agibilità in quanto non sono ultimati.

Per il condominio Meridiana non si riportano i dati dei titoli autorizzativi all'edificazione, però il fabbricato risulta completato e dichiarato agibile in ogni sua parte.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Per l'intero comparto distinguiamo diverse posizioni:

- Condominio Meridiana, trattasi di tre negozi posti al piano terra del fabbricato le cui restanti porzioni sono adibite a residenza.

L'edificio è realizzato con struttura antisismica in telai di c.a., fondazioni a platea in c.a., muratura di tamponamento in laterizio con intercapedine e rivestimento esterno a cappotto in polistirene, copertura a nido d'ape su solaio in latero - cemento.

I serramenti sono in metallo con vetro-camera, i posti auto scoperti sono posizionati nell'area esterna con pavimentazione in calcestruzzo.

- Condominio Biancospino, trattasi di due unità abitative poste al piano terra ed al piano primo.

L'edificio è realizzato con struttura antisismica in telai di c.a. su piano interrato in c.a., fondazioni a platea in c.a., muratura di tamponamento in laterizio con



intercapedine e rivestimento esterno in muratura da 13, copertura a nido d'ape su solaio in latero - cemento.

I serramenti sono in legno con vetro-camera, protezione con avvolgibili di alluminio motorizzati, porta ingresso blindata, basculante garage in monopanel con apertura motorizzata. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura e le scale in marmo, l'impianto di riscaldamento è autonomo a pavimento radiante.

- Lotti edificabili "La rocca" ed "Ariston"

Entrambi i lotti fanno parte del PAC "San Carlo" con le opere di urbanizzazione quasi ultimate, per l'edificazione si deve solo presentare la richiesta del permesso di costruire con il relativo progetto e pagare unicamente gli oneri di urbanizzazione secondari ed il contributo al costo di costruzione.

Per il completamento delle opere di urbanizzazione manca solo parte del manto stradale, alcuni punti luce dell'impianto di illuminazione e la segnaletica stradale, dopo di ciò le opere sono collaudabili e cedibili al Comune di San Vito al Tagliamento. I termini per il completamento di dette opere sono già scaduti da tempo per cui il Comune ha titolo per procedere all'escussione della polizza fideiussoria [redacted] esistente a garanzia dell'esecuzione delle medesime. La polizza n. [redacted] è relativa ad opere collaterali al comparto che sono completamente realizzate. Entrambe le polizze sono comunque riducibili ai soli valori previsti dalla convenzione per la manutenzione delle opere sino alla consegna al Comune e per le sole opere ancora da realizzare.

L'importo dei costi previsti per il completamento delle opere e le spese per il collaudo e trasferimento sono valutabili in circa € 55.000,00.

VALUTAZIONE

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili a quelli in oggetto, applicando delle decurtazioni per opere ancora da realizzare e riferito alla superficie commerciale di ogni singola porzione di edificio.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di terrazzi, porticati, locali accessori.

Per i lotti edificabili, considerato che hanno una volumetria notevolmente superiore alla superficie, si determina un valore unitario riferito alla volumetria edificabile. Si applica la decurtazione proporzionale al volume di ogni singolo lotto data dall'incidenza delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire.

Il terreno agricolo è un piccolo appezzamento a lato della strada comunale che non ha molta valenza ai fini agricoli e non consente un'agevole coltivazione.

Per i fabbricati in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- Negozio map. 926 Sub. 3 e 71 €/mq 1.000,00
- Negozio map. 926 Sub. 2 €/mq 1.200,00
- Garage map. 926 Sub. 34 €/mq 400,00
- Posti auto scoperti map. 926 €/mq 120,00
- Appartamenti map. 1011 €/mq 1.400,00
- Garage map. 1011 €/mq 600,00

Per i lotti si assumono i seguenti valori unitari diversificati sulla base dell'incidenza della volumetria edificabile sull'area del lotto:

- La rocca €/mc 70,00
- Ariston €/mc 80,00

Per il terreno agricolo, vista la sua particolare dimensione, si assume il valore unitario di €/mq 4,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

CONDominio MERIDIANA

1 - Negozio map. 926 Sub. 3 mq 133 x € 1.000,00 =	€	133.000,00
2 - Negozio map. 926 Sub. 71 mq 177 x € 1.000,00 =	€	177.000,00
3 - Negozio map. 926 Sub. 2 mq 79 x € 1.200,00 =	€	94.800,00
4 - Garage map. 926 Sub. 34 mq 26 x € 400,00 =	€	10.400,00
5 - Posti auto coperti n. 8 mq 96 x € 120,00 =	€	<u>11.520,00</u>
Totale	€	426.720,00

Arrotondato ad € 425.000,00

CONDominio BIANCOSPINO

1 - Appartamento Sub. 1 mq 117 x € 1.400,00 =	€	163.800,00
Detrazione opere di completamento	€	<u>20.000,00</u>
Totale	€	143.800,00

Arrotondato ad € 144.000,00

2 - Appartamento Sub. 6 mq 106 x € 1.400,00 =	€	148.400,00
Detrazione opere di completamento	€	<u>20.000,00</u>
Totale	€	128.400,00

Arrotondato ad € 128.000,00

3- Garage Sub. 7 mq 24 x € 600,00 =	€	14.400,00
Arrotondato ad € 14.000,00		
4- Garage Sub. 12 mq 23 x € 600,00 =	€	13.800,00
Arrotondato ad € 13.000,00		

LOTTO LA ROCCA

- Terreno mc 4940 x € 70,00 =	€	345.800,00
Detrazione opere di completamento urbanizzazioni	€	<u>33.000,00</u>
Totale	€	312.800,00

Arrotondato ad € 312.000,00

LOTTO ARISTON

- Terreno mc 2870 x € 80,00 =	€	229.600,00
Detrazione opere di completamento urbanizzazioni	€	<u>22.000,00</u>
Totale	€	207.600,00

Arrotondato ad € 205.000,00

Terreno agricolo ml. 1.950 x €/mq. 4,00 =	€	7.800,00
---	---	----------

RIEPILOGO IMMOBILI

Condominio Meridiana	€	425.000,00
Condominio Biancospino	€	299.000,00
Lotto La Rocca	€	312.000,00
Lotto Ariston	€	205.000,00
Terreno agricolo	€	<u>8.000,00</u>
Totale	€	1.249.000,00

Totale complessivo arrotondato € 1.249.000,00.

VALORE DI REALIZZO

Per gli immobili in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine ed a corpo riferito ad ogni singola abitazione come segue:

Condominio Meridiana	€	400.000,00
Condominio Biancospino appartamento sub1 garage sub 7	€	134.000,00
Condominio Biancospino appartamento sub6 garage sub 12	€	121.000,00



LETTRI
REATI
N E

Lotto La Rocca	€	275.000,00
Lotto Ariston	€	185.000,00
Terreno agricolo	€	6.000,00
Totale	€	1.121.000,00

21 - Via Codizze, in Comune di San Vito al Tagliamento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di San Vito al Tagliamento come segue:

- Foglio 19 mappale 340 Sub. 1 Cat. C/3 Cl. 3 Mq. 356 Rendita € 1.213,47
- Foglio 19 mappale 340 Sub. 2 Cat. C/3 Cl. 3 Mq. 79 Rendita € 269,28
- Foglio 19 mappale 340 Sub. 3 Cat. C/3 Cl. 3 Mq. 234 Rendita € 797,62
- Foglio 19 mappale 340 Sub. 4 Cat. C/2 Cl. 2 Mq. 99 Rendita € 214,74

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto del notaio [redacted] San Vito al Tagliamento del 16.09.2008 rep. N 146485.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dal verbale di pignoramento per un valore complessivo di € 25.000,00 del 18.02.2014 del Tribunale di Pordenone, nota di iscrizione n. 3343/2673 del 19.03.2014 a favore dello Studio Notarile Associato dott. [redacted]

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'area in oggetto è ubicata alla periferia dell'abitato di San Vito al Tagliamento lungo Via Codizze.

E' un'area con dei vecchi fabbricati ad uso artigianale in cattivo stato di conservazione, che per qualsiasi intervento edilizio da eseguirsi devono per forza di cose essere demoliti.

Il manto di copertura di questi fabbricati è realizzato in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto visto la vetustà dell'edificio.

Gli edifici esistenti sono in tali condizioni di precarietà che non assumono alcun valore, ma nella valutazione si farà riferimento all'area con la sua capacità edificatoria stabilita dal piano attuativo che il Comune ha a suo tempo approvato, ed al quale si può dar corso con la realizzazione delle poche opere di urbanizzazione, ma soprattutto con la realizzazione degli edifici che possono avere destinazione residenziale ed altre destinazioni comunque compatibili con la residenza.

Il P.R.G.C. del comune di San Vito la Tagliamento identifica l'area in oggetto come zona omogenea industriale artigianale "D3a*", oltre a questo è vigente un Piano attuativo di iniziativa privata P.R.P.C. con il quale si prevede il recupero dell'area con il cambio di destinazione d'uso in residenziale e la possibilità di edificare mc. 2.492.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario del volume edificabile, a questo si esegue una detrazione per l'onere dello smaltimento della copertura in amianto presente sugli edifici esistenti e valutata in € 24.000,00.

Per l'immobile in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mc 80,00 riferito alla volumetria edificabile del lotto di mq. 2.492.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Superficie Lotto mc 2.492 x €/mc 80,00 = € 199.360,00

A

LETTRI
REATI
N E

METRI
ORE
OK

2 - Detrazione per smaltimento amianto

€ - 24.000,00

TOTALE

€ 175.360,00

Che si arrotonda ad € 175.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, già depurato del costo per la rimozione dell'amianto lo si ritiene pari ad € 150.000,00.

22 - Zona artigianale PAC "Versiola", in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Reghena come segue:

Foglio 31 mappale 17 Seminativo Cl. 2 Mq. 7.690 RD: € 85,39 RA: € 53,62

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile è di proprietà della società Immobiliare Valbruna srl, acquistato con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento del 31.10.2003 rep. n. 260567.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile oggetto della presente valutazione non è gravato da ipoteche, pignoramenti od altra iscrizione.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena identifica l'area in oggetto come zona omogenea "D2.b" industriale artigianale di nuova individuazione.

TITOLI EDIFICATORI

Su iniziativa della società proprietaria dell'area il Comune di Sesto al Reghena ha approvato il piano attuativo della zona in oggetto, "PAC Versiola", lo stesso è stato oggetto della stipula della convenzione urbanistica a rogito del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento con atto rep. n. [redacted] del 06.04.2011.

Successivamente è stato rilasciato il permesso di costruire n. 11/P5750 del 11.04.2011 prot. n. 1769/09.

La sottoscrizione della convenzione è stata accompagnata dalla predisposizione di una fidejussione [redacted]

I lavori delle opere di urbanizzazione non sono mai iniziati e formalmente non è mai stato comunicato l'inizio.

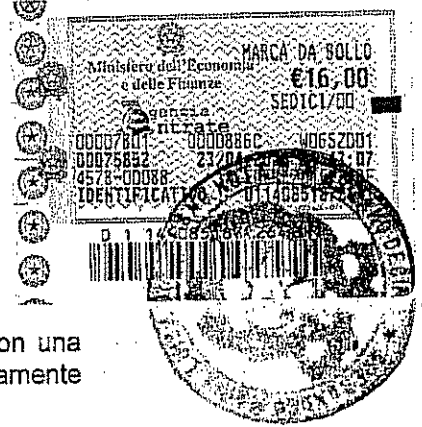
In questa situazione entro il termine di scadenza del PAC, la ditta lottizzante ha titolo per comunicare l'inizio dei lavori. Nel momento in cui scade il termine per il completamento dei lavori, che sulla base della convenzione sottoscritta è in scadenza il prossimo 05.04.2016 si possono attuare due scenari alternativi.

Il Comune potrebbe dar corso all'escussione della fidejussione e dar il via all'appalto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. In alternativa potrebbe annullare definitivamente il tutto, compresa la convenzione urbanistica e quindi restituire la fidejussione che possiede a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Visto l'andamento della situazione in generale, il Comune di Sesto al Reghena non ha nessuna motivazione e convenienza per dar corso all'escussione della fidejussione ed esecuzione dell'urbanizzazione, ma ha invece interesse all'archiviazione della pratica edilizia ed alla restituzione della fidejussione.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto attualmente si presenta come un normale terreno agricolo adibito alla coltivazione a seminativo. Presenta una forma abbastanza regola e la

ALTRI
REATI
I N E



sua urbanizzazione è abbastanza semplice, una strada di penetrazione con una rotatoria per l'inversione della marcia, alcuni parcheggi e del verde. Ovviamente devono essere realizzate tutti le reti tecnologiche previste.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie dell'area da urbanizzare, considerato che non è mai stato dato l'inizio dei lavori per l'urbanizzazione della medesima, si considera appunto l'area come da urbanizzare ma con il piano attuativo già approvato.

Per l'immobile in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 20,00 riferito alla superficie catastale del lotto di mq. 7690.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Superficie Lotto mq 7690 x €/mq 20,00 = € 153.800,00

Che si arrotonda ad € 150.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € 130.000,00.

23 - Zona PAC "Cavallina", in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Reghena come segue:

- Foglio 12 mappale 10 Prato Cl. 3 Mq. 5.330 RD € 20,65 RA € 11,01
 - Foglio 12 mappale 14 Seminativo Cl. 2 Mq. 3.240 RD € 35,98 RA € 22,59
 - Foglio 12 mappale 16 Seminativo Cl. 3 Mq. 25.120 RD € 227,03 RA € 149,19
 - Foglio 12 mappale 33 Prato Cl. 3 Mq. 300 RD € 1,16 RA € 0,62
 - Foglio 12 mappale 42 Seminativo Cl. 4 Mq. 3.140 RD € 26,76 RA € 17,03
 - Foglio 12 mappale 43 porz. AA Seminativo Cl. 4 Mq. 3.100 RD € 26,42 RA € 16,81
 - Foglio 12 mappale 43 porz. BB Prato Cl. 2 Mq. 220 RA € 0,91 RA € 0,45
 - Foglio 12 mappale 49 Prato Cl. 3 Mq. 110 RD € 0,43 RA € 0,23
 - Foglio 12 mappale 70 Prato Cl. 3 Mq. 4.210 RD € 16,31 RA € 8,70
 - Foglio 12 mappale 71 Prato Cl. 3 Mq. 920 RD € 3,56 RA € 1,90
 - Foglio 12 mappale 72 porz. AA Seminativo Cl. 4 Mq. 110 RD € 0,94 RA € 0,60
 - Foglio 12 mappale 72 porz. AB Semin. irriguo Mq. 1.200 RD € 14,56 RA € 8,99
 - Foglio 12 mappale 73 porz. AA Seminativo Cl. 4 Mq. 1.210 RA € 10,31 RA € 6,56
 - Foglio 12 mappale 73 porz. AB Semin. irriguo Mq. 9.800 RD € 118,94 RA € 73,39
 - Foglio 12 mappale 134 Prato Cl. 3 Mq. 1.445 RA € 5,60 RA € 2,99
 - Foglio 12 mappale 135 Semin. Arboreo Cl. 4 Mq. 1.700 RD € 14,05 RA € 8,78
 - Foglio 12 mappale 150 Prato Cl. 1 Mq. 500 RD € 2,45 RA € 1,16
 - Foglio 12 mappale 157 Seminativo Cl. 4 Mq. 28.376 RD € 241,81 RA € 153,88
 - Foglio 12 mappale 158 in attesa di dichiarazione (relativo all'impianto antincendio)
- L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Sesto al Reghena come segue:

Foglio 12 mappale 159 Cat. D/1 Rendita € 56,00

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà della società immobiliare Valbruna S.r.l. a seguito dei seguenti atti di acquisto:

- Atto del 03.01.2002 rep. 86227/14785 notaio [redatto] di Pordenone,

ETTA
O
)
EOMETRI
LAURONZI
NONE

- Atto del 27.12.2002 rep. 94981/16760 notaio [redacted] Pordenone,
- Atto del 15.07.2003 rep. 24791/4099 notaio [redacted] al Tagliamento,
- Atto del 16.02.2004 rep. 27324/4732 notaio [redacted] al Tagliamento,
- Atto del 05.03.2010 rep. 40087/12061 notaio [redacted] al Tagliamento.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1 Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 4.250.000,00 e l'ipoteca totale di € 6.800.000,00, come da atto notarile in data 24.02.2011 del notaio [redacted] Tagliamento rep. n. 41498/13234, nota di iscrizione n. 3091/502 del 25.02.2011 a favore Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. .

2 Gli stessi immobili sono gravati da ipoteca volontaria di secondo grado per il mutuo fondiario del capitale di € 6.200.000,00 e l'ipoteca totale di € 12.400.000,00, come da atto notarile in data 06.10.2013 del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento rep. n. 44227/15499, nota di iscrizione n. 6379/859 del 09.05.2013 a favore Banca di Treviso spa, entrambi come terzo datore d'ipoteca.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena è identificato come zona omogenea "N" – Sottozona N2 logistica di previsione del Banduzzo.

TITOLI EDIFICATORI

Il terreno in oggetto è [redacted] e cui restante area è di proprietà della [redacted]

Il PAC è stato approvato con la delibera della Giunta Comunale n. 59 del 09.05.2011 e successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica come da atto notarile del notaio [redacted] di San Vito Tagliamento in data 16.06.2011 Rep. n. 41944 registrato a Pordenone in data 11.06.2011 al n. 7716 mod. 1T.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è pure coperta da polizza fideiussoria Aurora n. [redacted] di € 1.085.000,00, il cui importo è riducibile, seguendo le opportune procedure, alle sole opere ancora attualmente da eseguire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è infine stata autorizzata con il Permesso di Costruire n. 10/P05962 del 23.06.2011 prot. n. 15501/10.

Per la realizzazione dei ponticelli sopra il corso d'acqua pubblico Cornia, la Regione Friuli Venezia Giulia ha rilasciato la specifica autorizzazione con Decreto n. [redacted]

In data [redacted] è stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

In data 11.10.2013 con prot. n. 11972, è stata presentata la richiesta di Variante n. 1. Alla medesima ha fatto seguito, in data 28.01.2014 prot. n. 731/1190, una richiesta di integrazioni ed aggiornamenti a seguito dell'esame da parte della commissione edilizia comunale nella seduta del 22.01.2014. In data 13.02.2014 sono stati prodotti gli aggiornamenti ed integrazioni.

A seguito del sopralluogo dei tecnici della Regione F.V.G. è stata evidenziata la realizzazione di un ponticello sul fossato Cornia in difformità dall'autorizzazione idraulica, cui ha fatto seguito una segnalazione alla procura della Repubblica conclusasi con una condanna penale a carico del [redacted] tramutata in sanzione pecuniaria di € 1.280,00.

Rimane da definire l'iter procedurale che la Regione F.V.G. intenderà adottare per il rilascio di una nuova autorizzazione idraulica, visto e considerato, che il ponticello realizzato ha una sezione uguale a quella dei ponticelli già autorizzati a valle dello

TTA

OMETRI
AUREALI
IONE



stesso, e per tanto idraulicamente conforme. Si precisa comunque che nella prima autorizzazione, erano previsti cinque ponticelli che nella realtà rimarranno solo due. Con il completamento di questo iter il Comune di Sesto al Reghena potrà dar compimento all'istruttoria della variante al PAC già richiesta.

Nella malaugurata ipotesi che non venisse rilasciata la nuova autorizzazione idraulica e quindi si dovesse procedere alla demolizione e ricostruzione del ponticello i relativi costi potrebbero essere di circa € 18.000,00.

Il lotto n. 1 di cui una porzione importante è di proprietà della ditta [redacted] è gravato da una servitù di metanodotto, con il relativo rispetto di inedificabilità. Questa servitù attraversa la porzione marginale del lotto che risulta in proprietà alla società Immobiliare Valbruna S.r.l..

Oltre alle opere di urbanizzazione è stato realizzato un serbatoio e relativo gruppo di pompaggio per l'impianto antincendio a servizio del PAC "Cavallina" e del PAC "Biancospino" in Comune di Chions e una cabina elettrica. Per questa costruzione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 11/P06109 del 12.10.2011 prot. n. 9905, successiva variante con Permesso di Costruire n. 12/P06282 del 15.07.2013 prot. n. 14106/12, SCIA del 20.01.2014 per la realizzazione della recinzione.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto come già detto è parte del PAC "Cavallina" a destinazione industriale/logistica.

L'area è posta all'uscita dell'autostrada A28 di Villotta di Chions, oviante in una posizione logistica particolarmente favorevole ed interessante.

Le opere di urbanizzazione primaria sono, come detto sopra, iniziate.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria non risultano completate, mancano la finitura superficiale delle asfaltature delle strada, parcheggi e piste ciclabili, il completamento dell'impianto di illuminazione pubblica, le aree verdi e le fasce di rispetto del corso d'acqua pubblico "Cornia", l'eventuale adeguamento del ponticello sullo stesso corso d'acqua realizzato in modo difforme dal progetto, la predisposizione del collegamento al futuro depuratore, la formazione di un tratto di viabilità di collegamento con l'uscita autostradale e la formazione di un tratto di viabilità a fondo cieco fra i lotti 9 e 10. Infine manca la realizzazione del tratto di strada sino al confine del Comune di Chions ad intercettare la viabilità prevista dallo stesso PRGC.

Ovviamente tutte le opere di urbanizzazione devono essere sottoposte a collaudo da parte di un tecnico incaricato dal Comune di Sesto al Reghena con oneri a carico del proponente.

Le aree occupate dalle opere di urbanizzazione devono essere frazionate e con esse anche i vari lotti edificabili, per poter essere cedute al Comune di Sesto al Reghena dopo la positiva approvazione del collaudo più sopra indicato.

Allo stato attuale non risulta siano stati eseguiti collaudi, anche parziali, delle opere di urbanizzazione, in quanto non ancora ultimate ed il collaudo al momento non è necessario. Lo scrivente, non essendo previsto nell'incarico e perché trattasi di un lavoro molto complesso, non ha svolto le verifiche analoghe al collaudo.

Le opere di urbanizzazione ancora da eseguire son pari a circa € 200.000,00, che sulla base della quota di proprietà (65%) risultano in capo alla società Immobiliare Valbruna S.r.l. per l'importo di € 130.000,00.

La porzione di area di lotti edificabili vendibili, della quota parte di proprietà della ditta in oggetto è pari a mq 78.756, mentre l'area della quota parte delle opere di urbanizzazione è di mq 12.169.

TTA

OMETRI
AUREALI
IONE

La superficie edificabile è fisicamente distribuita su diversi lotti, tra questi i lotti 1-9-10, risultano in comproprietà con la ditta [redacted]. Pertanto per la vendita di questi lotti, oltre a richiedere i frazionamenti del caso, si deve procedere in accordo con la ditta [redacted]. L'impianto antincendio risulta locato assieme al fabbricato di proprietà di [redacted] alla [redacted] con atto di locazione del 21.11.2013 rep. n. 3283 del notaio Michela Merighi di Verona.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie dei lotti edificabili, al netto quindi della aree occupate per le opere di urbanizzazione che andranno cedute al Comune di Sesto al Reghena a titolo gratuito a scomputo degli stessi oneri nella realizzazione della costruzione dei fabbricati nei diversi lotti.

Al valore totale, determinato come detto, andrà detratto il costo presunto per il completamento delle opere di urbanizzazione in capo ad Immobiliare Valbruna S.r.l., pari a circa € 130.000,00. Oltre a questo si detrae a titolo cautelativo il costo per l'eventuale rifacimento del ponticello sul fossato "Cornia" pari ad € 18.000,00.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 59,00 riferito alla superficie dei lotti di mq. 78.756.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 – Superficie Lotti mq 78.756 x €/mq 59,00 =	€	4.646.604,00
2 – Porzione urbanizzazioni mq 12.169 forfettariamente	€	8.000,00
3 – Detrazione opere di urbanizzazione ancora da eseguire	€	-130.000,00
4 – Detrazione per eventuale rifacimento ponticello	€	-18.000,00
TOTALE	€	4.506.604,00

Che si arrotonda ad € 4.500.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, già depurato del valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e dell'eventuale incidenza del rifacimento del ponticello, lo si ritiene pari ad € 3.600.000,00.

24 – Banduzzo 2, in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Reghena come segue:

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO

Foglio 25 mappale 303 Seminativo cl. 1 Mq. 1.904 RD € 23,11 RA € 14,26

Foglio 25 mappale 305 Porz. AA Seminativo Cl. 2 Mq. 2.500 RD € 27,76 RA € 17,43

Foglio 25 mappale 305 Porz. AB Semin. arboreo Cl. 3 Mq. 616 RD € 5,41 RA € 3,50

RELITTO STRADALE

Foglio 25 mappale 316 Seminativo cl. 4 Mq. 614 RD € 5,23 RA € 3,33

DATI RELATIVIALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della società Immobiliare Valbruna srl acquistato con atto a rogito del notaio [redacted] San Vito al Tagliamento

S. Vito al Tagliamento ed atto del medesimo notaio rep. [REDACTED] del 15.03.2011.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1 Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 4.250.000,00 e l'ipoteca totale di € 6.800.000,00, come da atto notarile in data 24.02.2011 del notaio [REDACTED] al Tagliamento rep. n. 41498/13234, nota di iscrizione n. 3091/502 del 25.02.2011 a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. .

2 Gli stessi immobili sono gravati da ipoteca volontaria di secondo grado per il mutuo fondiario del capitale di € 6.200.000,00 e l'ipoteca totale di € 12.400.000,00, come da atto notarile in data 06.10.2013 del notaio [REDACTED] di San Vito al Tagliamento rep. n. 44227/15499, nota di iscrizione n. 6379/859 del 09.05.2013 a favore Banca di Treviso spa, entrambe come terzo datore d'ipoteca.

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Chions è identificato come zona omogenea "D2.2-C" Industriale di nuovo impianto oggetto del piano attuativo PAC "Biancospino".

TITOLI EDIFICATORI

Il terreno in oggetto è parte del PAC "Biancospino", approvato con la delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 07.07.2011 e successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica come da atto notarile del notaio Luca Sioni di San Vito Tagliamento in data 29.07.2011 Rep. n. 42122/13758.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è pure coperta da polizza fideiussoria [REDACTED] di € 1.341.130,00 e [REDACTED] di € 91.000,00. L'importo della prima è riducibile, seguendo le opportune procedure, alle sole opere ancora attualmente da eseguire, mentre la seconda potrebbe essere eliminata a seguito di una variante al P.R.G.C., e quindi al PAC, con l'eliminazione del tratto di viabilità esterno al comparto in quanto la viabilità interna ed il collegamento con l'attigua zona industriale è di fatto già garantito dalla viabilità già eseguita con le opere di urbanizzazione già realizzate.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è infine stata autorizzata con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 021/2011 del 27.06.2011 prot. n. 6660., DIA di variante n. 1 del 06.08.2012, SCIA di variante n. 2 del 21.11.2013.

Per la costruzione di una cabina elettrica è stato rilasciato il provvedimento unico SUAP prot. n. 15960 del 19.08.2011 DIA di variante n. 1 prot. n. 8257 del 13.08.2012, SCIA SUAP di variante n. 2 prot. n. 3107 del 15.10.2013 e richiesta di agibilità SUAP prot. n. 3233 del 21.10.2013. SCIA del 20.01.2014 per la realizzazione della recinzione dell'impianto antincendio.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di lottizzazione artigianale/industriale in fase di urbanizzazione. In particolare l'area comprende il macrolotto n. 2 (l'altro Lotto n. 1 è stato ceduto [REDACTED] posto fronte Autostrada e le aree per le opere di urbanizzazione di futura cessione al Comune (viabilità, parcheggi, fitodepurazione, bacino di laminazione, verde pubblico, ecc.).

Le opere di urbanizzazione eseguite ad oggi sono: viabilità interna, linea acque meteoriche, rete fognatura nera e fitodepurazione, gas metano, acquedotto, antincendio, linea elettrica, linea telefonica, illuminazione pubblica, marciapiedi, piste ciclabili, aluole, bacino di laminazione e una cabina elettrica con locale Enel a servizio del Comparto e locale utente a servizio del Capannone Eurospin.

ITA
—
—
—
OMFTRI
URLOCI
O N E



Risulta completato anche l'impianto antincendio centralizzato per le due lottizzazioni "Cavallina" e "Biancospino". Tale impianto ricade nel Lotto 11 del PAC "Cavallina" in Comune di Sesto al Reghena, comunque non rientrante fra le opere di urbanizzazione sottoposte alla convenzione urbanistica.

Per il completamento mancano ancora pali e corpi illuminanti dell'impianto di illuminazione pubblica, linea di predisposizione per il collegamento alla futuro depuratore, il tappeto d'usura, segnaletica orizzontale e verticale, piantumazioni verde di mitigazione.

Inoltre, a carico del lottizzante 1° stralcio, previa acquisizione e messa a disposizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, risulta da eseguire un tratto di viabilità "al grezzo". Detto tratto di viabilità, si dovrebbe unire con la viabilità del PAC Cavallina tra i lotti 1 e 9 in quanto previsione di PRGC. Tale previsione però, può essere superata con la variante al P.R.G.C. come detto più sopra.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie del lotto edificabile, al netto quindi della aree occupate per le opere di urbanizzazione che andranno cedute al Comune di Chions a titolo gratuito a scomputo degli stessi oneri nella realizzazione della costruzione dei fabbricati nei diversi lotti facenti parte del PAC.

Al valore totale, determinato come detto, andrà detratto il costo presunto per il completamento delle opere di urbanizzazione collaudo e cessione gratuita al Comune in capo ad Immobiliare Valbruna S.r.l., pari a circa € 170.000,00.

Per il terreno in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 65,00 riferito alla superficie del lotto di mq. 28.942.

In riferimento all'art. 15 della convenzione urbanistica, cautelativamente, si opera una decurtazione del valore unitario del 20%, pari quindi ad €/mq 13,00, riferito alla superficie del lotto di mq. 13.500 corrispondente alla superficie coperta di mq. 8.100 come indicato nell'art. 15 sopradetto che il Comune ha titolo per sottoporio a cessione con prezzo convenzionato.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 – superficie Lotti mq 28.942 x €/mq 65,00 =	€	1.881.230,00
2 – Porzione urbanizzazioni mq 13.130 forfettariamente	€	8.000,00
3 – Lotto convenzionato mq 13.500 x €/mq 13,00 =	€	-175.500,00
4 – Detrazione opere di urbanizzazione ancora da eseguire	€	-170.000,00
TOTALE	€	1.543.730,00

Che si arrotonda ad € 1.545.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, già depurato del valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e dell'incidenza dell'art. 15 della convenzione urbanistica, lo si ritiene pari ad € 1.235.000,00.

26 – Zona N2 ed agricola, in Comune di Chions.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Chions come segue:

ETTA
0
5
—
GEOMETRI
LAUREATI
N O N E

Foglio 14 mappale 14 Semin. Arboreo Cl. 3 Mq. 44.680,0 RD: € 392,28 RA: € 253,83

Foglio 14 mappale 17 Seminativo Cl. 3 Mq. 43.966 RD € 386,01 RA € 261,13

Foglio 14 mappale 33 Vigneto Cl. 2 Mq. 3.840 RD € 31,73 RA € 17,85

Foglio 14 mappale 34 Vigneto Cl. 2 Mq. 1.320 RD € 10,91 RA: € 6,14

Foglio 14 mappale 44 Semin. arboreo Cl. 1 Mq. 1.210 RD: € 14,37 RA € 8,75

Foglio 14 mappale 51 Porz. AA Prato Cl. 2 Mq. 7.800 RD € 38,27 RA € 20,14

Foglio 14 mappale 51 Porz. AB Prato Cl. 4 Mq. 840 RD € 3,25 RA € 1,74

Foglio 14 mappale 52 Semin. Irriguo Cl. U Mq. 84.200 RD € 1.000,17 RA € 630,54

Foglio 14 mappale 68 Seminativo Cl. 4 Mq. 8.330 RD € 68,83 RA € 45,17

Foglio 14 mappale 110 Semin. Arboreo Cl. 2 Mq. 70.686 RD € 766,63 RA: € 474,58

Foglio 14 mappale 116 Seminativo Cl. 3 Mq. 2.240 RD € 19,67 RA € 13,30

Foglio 14 mappale 117 Semin. Arboreo Cl. 3 Mq. 12.100 RD € 106,24 RA € 68,74

Foglio 14 mappale 120 Area urbana Mq. 2.320

Foglio 14 mappale 132 Semin. Arboreo Cl. 2 Mq. 4.484 RD € 48,63 RA € 30,11

Foglio 14 mappale 339 semin. Arboreo Cl. 3 Mq. 7.980 RD € 70,06 RA € 45,33

Foglio 14 mappale 340 Porz. AA semin. Cl. 3 Mq. 5.800 RD € 50,92 RA € 34,45

Foglio 14 mapp. 340 Porz. AB Semin. Arboreo Cl. 3 Mq. 630 RD € 5,53 RA € 3,58

Foglio 14 mappale 341 Seminativo Cl. 3 Mq. 14.020 RD € 123,09 RA € 83,27

Foglio 14 mappale 342 Porz. AA Seminativ. Cl. 3 Mq. 2.000 RD € 17,56 RA € 11,88

Foglio 14 mappale 342 Porz. AB Seminativo Cl. 4 Mq. 580 RD € 4,79 RA € 3,00

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Chions come segue:

Foglio 14 mappale 13 Sub.1 in corso di costruzione

Foglio 14 mappale 13 Sub. 2 Cat. C/2 cl. 1 Mq. 119 Rendita € 221,25

(Foglio 14 mappale 13 Sub. 3 BCNC)

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto sono di proprietà della società Immobiliare Valbruna S.r.l., acquistati con i seguenti atti:

- Compravendita con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento del 15.06.2004 rep. N. 28699/5110

- Compravendita con atto del notaio [redacted] di Pordenone del 04.04.2007 rep. 120766/24001

- Compravendita con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento del 18.03.2008 rep. 37510/9991

- Compravendita con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento del 24.03.2011 rep. 41597/13317.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1 Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 4.250.000,00 e l'ipoteca totale di € 6.800.000,00, come da atto notarile in data 24.02.2011 del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento rep. n. 41498/13234, nota di iscrizione n. 3091/502 del 25.02.2011 a favore Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a. .

2 Gli stessi immobili sono gravati da ipoteca volontaria di secondo grado per il mutuo fondiario del capitale di € 6.200.000,00 e l'ipoteca totale di € 12.400.000,00, come da atto notarile in data 06.10.2013 del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento rep. n. [redacted] nota di iscrizione n. [redacted] del 09.05.2013 a favore Banca di Treviso spa, entrambi come terzo datore d'ipoteca.

Non sono coperti da ipoteca i soli mappali 44 e 132.

DESCRIZIONE URBANISTICA

TA
-
OMETRI
LAUREATI
ONE



Gli immobili in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena, sono identificati come Z.T.O. "N2" Logistica di interesse comunale di nuova formazione, Z.T.O. "E6" agricola e Z.T.O. "A1" edifici e complessi di interesse storico architettonico ad attuazione diretta, l'area ricade entro i limiti di tutela paesaggistica del D. Lgs. 42/04.

TITOLI EDIFICATORI

La ristrutturazione dell'abitazione è stata autorizzata con concessione Edilizia n. 045/2003 del 01.07.2003 prot. n. 3157/03 e la demolizione parziale dell'abitazione ed annesso rustico è stata autorizzata con SCIA del 08.02.2012.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'area comprende un intero comparto edificabile ai fini logistici con opere di urbanizzazione da eseguire. Tale comparto non è ancora frazionato catastalmente. Su questa zona logistica di nuova formazione sono consentite attività terminali per automezzi e conducenti, logistica, depositi, magazzini, trasporto, spedizionieri, depositi e magazzini per attività produttive e commerciali, officine, impianti distribuzione carburanti, uffici doganali e consortili, attività ricettive e ristorazione, attrezzature e servizi pubblici, impianti tecnologici e alloggi custode.

La parte al di fuori del comparto logistico, ricade in area agricola. Essendo adiacente è possibile ampliare il comparto del 10% con le flessibilità previste dalle normative urbanistiche. L'area logistica è affiancata da un'area a bacini di laminazione, questa è comunque parte del comparto, pur fungendo da bacino di laminazione nel contempo può essere utilizzata come superficie a verde dell'intero comparto.

L'area è attraversata da una condotta del metano, tale asservimento nella scheda urbanistica allegata al P.R.G.C. del Comune di Chions è evidenziato, con l'ipotesi di urbanizzazione proposta, la condotta ricade nelle aree adibite alla realizzazione della viabilità di piano e per le opere di urbanizzazione primaria, quindi non crea aggravii per l'edificazione dell'area.

Nel caso in cui l'intervento edificatorio dovesse essere realizzato come lotto unico, la condotta del metano eventualmente può essere spostata per realizzare la costruzione del fabbricato. Il costo per lo spostamento, almeno in parte, può essere compensato con il minore costo delle opere di urbanizzazione primaria dato dalla minore viabilità e reti tecnologiche da realizzare.

Le aree attorno alla zona N2 sono tutte definite come zona agricola. L'intera proprietà attualmente è comunque coltivata a seminativo senza alcun distinguo fra le diverse zone urbanistiche.

A lato di Via Treviso si trovano i due mappali 44 e 132 identificati urbanisticamente come zona "A1", edifici e complessi di interesse storico architettonico ad attuazione diretta, che rientrano in un comparto immobiliare più ampio e di proprietà di terzi. Il tutto attualmente si trova in uno stato di quasi abbandono. Comunque nel mercato immobiliare attualmente questo tipo di immobili trova uno scarsissimo interesse.

All'interno del comparto più sopra descritto vi sono dei fabbricati distinti al mappale 13. Trattasi di fabbricati in disuso con stato di conservazione sufficiente, ma che in caso d'uso necessitano di interventi di ristrutturazione.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno distinguendo la porzione edificabile, la zona agricola, la zona A1 ed un valore forfettario per gli edifici dismessi.

Per l'immobile in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

TTA
0
-
OMETRI
LAUREATI
ONE

TA

METRI
URBANI
ONE

- 1 - Terreno edificabile zona N2/Laminazione di €/mq 25,00;
- 2 - Terreno agricolo ad Ovest €/mq 5,00;
- 3 - Terreno agricolo ad Est €/mq 4,50;
- 4 - Terreno zona A1 €/mq 4,50;
- 5 - Edifici dismessi forfettariamente € 80.000,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Terreno N2/Laminazione mq 206.422 x €/mq 25,00 =	€	5.160.550,00
2 - Terreno agricolo ovest mq 99.170 x €/mq 5,00 =	€	495.850,00
3 - Terreno agricolo est mq 7740 x €/mq 4,50 =	€	34.830,00
4 - Terreno zona A1 mq 5694 x €/mq 4,50 =	€	25.623,00
5 - Edifici dismessi forfettariamente	€	80.000,00
TOTALE	€	5.796.853,00

Che si arrotonda ad € 5.800.000,00

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € 4.900.000,00

27 - Terreno agricolo, in Comune di Sesto al Reghena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Reghena come segue:

- Foglio 12 mappale 5 Seminativo Cl. 2 Mq. 11.300 RD € 125,47 RA € 78,79
- Foglio 12 mappale 7 Seminativo Cl. 4 Mq. 18.450 RD € 157,22 RA € 100,05
- Foglio 12 mappale 8 Seminativo Cl. 4 Mq. 23.260 RD € 198,21 RA € 126,13
- Foglio 12 mappale 31 Seminativo Cl. 4 Mq. 6.800 RD € 57,95 RA € 36,88
- Foglio 12 mappale 38 Seminativo Cl. 2 Mq. 6.830 RD € 75,84 RA € 47,62
- Foglio 12 mappale 39 Seminativo Cl. 3 Mq. 13.830 RD € 125,00 RA € 82,14
- Foglio 12 mappale 57 Seminativo Cl. 3 Mq. 5.140 RD € 46,46 RA € 30,53
- Foglio 12 mappale 105 area urbana Mq. 1090
- Foglio 12 mappale 106 Seminativo Cl. 3 Mq. 8.010 RD € 72,39 RA € 47,57

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto di compravendita del notaio [redacted] di Pordenone del 23.05.2001 rep. n. 81323 e atto di compravendita del notaio [redacted] del 13.02.2003 rep. n. [redacted]

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 4.250.000,00 e l'ipoteca totale di € 6.800.000,00, come da atto notarile in data 24.02.2011 del notaio [redacted] al Tagliamento rep. n. 41498/13234, nota di iscrizione n. 3091/502 del 25.02.2011 a favore Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia s.p.a.

2 Gli stessi immobili son gravati da ipoteca volontaria di secondo grado per il mutuo fondiario del capitale di € 6.200.000,00 e l'ipoteca totale di € 12.400.000,00, come da atto notarile in data 06.10.2013 del notaio [redacted] San Vito al Tagliamento rep. n. 44227/15499, nota di iscrizione n. 6379/859 del 09.05.2013 a favore Banca di Treviso spa, entrambi come terzo datore d'ipoteca.

DESCRIZIONE URBANISTICA

TA

METRI
URBANI
ONE



TTA
3
1
EOMETRI
LAUREATI
ND NE

L'immobile in oggetto dal vigente P.R.G.C. del Comune di Sesto al Reghena è identificato come zona omogenea agricola sottozona "E6" ambiti di interesse agricolo.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo di conformazione abbastanza regolare che si presta bene per la coltivazione. Attualmente è coltivato a seminativo.

E' attraversato dallo scolo pubblico "Cornia" ed è attestato con due lati su fronte strada comunale, uno su via Bernava e uno su via Cornia.

L'area è pure confinante con la zona "N" - Sottozona N2 logistica di previsione del Banduzzo che in futuro potrebbe costituire il naturale ampliamento di quest'ultima. La ferrovia che separa le due aree è dismessa da diversi anni e non rileva più interesse per la viabilità ferroviaria per cui potrebbe essere dismessa e quindi acquisita dai confinanti.

L'ampia dimensione dell'area in oggetto è tale da essere apprezzata per investimenti di trasformazione colturale con coltivazioni a vigneto o simili, coltivazioni più redditizie del seminativo che negli ultimi periodi hanno subito un forte incremento.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno agricolo, che verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono il valore unitario di €/mq 4,50, riferito alla superficie catastale del terreno.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

Terreno agricolo mq 94.710x €/mq 4,50 = € 425.000,00

Che si arrotonda ad **425.000,00**

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine lo si ritiene pari ad **€ 400.000,00**

28 - Terreno industriale ed agricolo, in Comune di Pravidomini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TERRENO INDUSTRIALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Pravidomini come segue:

Foglio 16 mappale 683 Semin. arb. Cl. 2 Mq. 304 RD € 3,06 RA € 1,96

Foglio 16 mappale 689 Seminativo Cl. 3 Mq. 942 RD € 7,30 RA € 4,87

TERRENO AGRICOLO

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Pravidomini come segue:

Foglio 16 mappale 684 Seminativo Cl. 2 Mq. 8040 RD € 76,82 RA € 47,75

Foglio 16 mappale 686 Seminativo Cl. 3 Mq. 6680 RD € 51,75 RA € 34,50

Foglio 16 mappale 690 Seminativo Cl. 3 Mq. 8664 RD € 67,12 RA € 44,75

Foglio 16 mappale 692 Seminativo Cl. 3 Mq. 1120 RD € 8,68 RA € 5,78

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Pravidomini come segue:

Foglio 16 mappale 101 Sub. 5 Area urbana Mq. 950

STRADE

TTA
0
1
EOMETRI
LAUREATI
ND NE

PIRELLA
GÖTTSCHE LOWE
15
GEOMETRI
LAUREATI
IN ON E

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Pravisdomini come segue:

Foglio 13 mappale 188 Semin. arboreo cl. 4 Mq. 10 RD € 0,08 RA € 0,05

Foglio 13 mappale 179 Semin. arboreo cl. 3 Mq. 80 RD € 0,66 RA € 0,43

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto di compravendita del notaio [redacted] di Pordenone del 07.10.2002 rep. n. 92621 e con Verbale assemblea straordinaria del notaio [redacted] di Pordenone del 11.05.2000 rep. n. 72659

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili oggetto della presente valutazione non sono gravati da ipoteche, pignoramenti od altra iscrizione.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Pravisdomini identifica i mappali 683 e 689 come zona omogenea industriale "D2" con P.R.P.C. approvato, mentre i restanti mappali ricadono in zona agricola "E4".

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto urbanisticamente è diviso in due porzioni fra loro contigue tali da costituire un corpo unico.

La porzione industriale è limitrofa ad fabbricato industriale di proprietà di terzi per i quali potrebbe essere la naturale porzione per un'eventuale ampliamento, inoltre è direttamente collegata con la viabilità della zona industriale di Pravisdomini via Europa Unità.

L'area agricola è un corpo unico di forma regolare, coltivato a seminativo e confinante con la strada comunale via G. Marconi da un lato e su un lato con la ferrovia in disuso, l'appezzamento è attraversato da una servitù di passaggio a favore di terzi.

Ha una dimensione apprezzabile per eventuali investimenti per la trasformazione colturale e l'impianto di essenze arboree quali vigneto e simili che costituiscono coltivazioni più redditizie rispetto al seminativo.

I due mappali a la strada, si trovano all'interno della zona industriale di Pravisdomini e già adibiti a viabilità pubblica. Devono solo essere ceduti al Comune.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno distinguendo la porzione edificabile industriale e la zona agricola.

I terreni a strada non vengono valorizzati perché vanno ceduti gratuitamente al Comune di Pravisdomini; quindi valore € 0,00.

Per l'immobile in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

1 - Terreno edificabile industriale €/mq 40,00;

2 - Terreno agricolo €/mq 4,50.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Terreno industriale mq 1.246 x €/mq 40,00 = € 49.840,00

2 - Terreno agricolo mq 25.454 x €/mq 4,50 = € 114.543,00

TOTALE € 164.383,00

Che si arrotonda ad € 164.000,00

VALORE DI REALIZZO

PIRELLA
GÖTTSCHE LOWE
15
GEOMETRI
LAUREATI
IN ON E



Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € 40.000,00 per il terreno industriale ed € 100.000,00 per terreno agricolo per un totale di € **140.000,00**.

29 – Area urbana, in Comune di Portogruaro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Portogruaro come segue:

Foglio 12 mappale 382 Sub. 12 Area urbana Mq. 3343

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della società Immobiliare Valbruna srl acquisita con atto del notaio [redacted] di San Vito al Tagliamento rep. n. 24607 del 01.07.2003.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'immobile è gravato dall'ipoteca giudiziale del valore capitale di € 191.082,03 per un totale di € 210.096,15, come da decreto ingiuntivo rep. n. 10373 DEL 14.12.2012 del Tribunale di Pordenone, nota di iscrizione n. 5352/696 del 05.03.2014 a favore di [redacted]

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto dal vigente P.R.G. del Comune di Portogruaro è identificato come zona omogenea per attività produttive e servizi di completamento "D3".

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'area in oggetto è una porzione di terreno industriale confinante con un attiguo lotto già edificato con il fabbricato posto a confine, per tanto, l'eventuale edificazione può essere fatta direttamente in aderenza con l'edificio confinante.

L'area è parte di un piano attuativo completo di tutte le opere di urbanizzazione che consentono l'immediata edificabilità dell'area, è completamente recintata ed inghiaiaata. è confinante a due lati con la viabilità di piano attuativo.

Data la particolare ubicazione a confine con un edificio esistente, potrebbe essere di interesse per il confinante acquisire l'area in oggetto per un eventuale futuro ampliamento del suo edificio.

VALUTAZIONE

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie del terreno edificabile industriale.

Per l'immobile in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assumono il valore unitario di €/mq 65,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

Terreno industriale mq. 3.343 x €/mq 65,00 = € 217.295,00
Che si arrotonda ad € **217.000,00**

VALORE DI REALIZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € **175.000,00**

30 – Condominio Ca' Nova, in Comune di Pordenone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Pordenone come segue:

Foglio 17 mappale 101 Bosco ceduo cl. 2 Mq. 130 RD € 0,17 RA € 0,02

Foglio 17 mappale 249 Bosco ceduo cl. 1 Mq. 1.500 RD € 3,49 RA € 0,39

Foglio 17 mappale 250 Ente Urbano Mq. 270
Foglio 17 mappale 251 Ente Urbano Mq. 323
Foglio 17 mappale 649 Ente Urbano Mq. 30
Foglio 17 mappale 817 Bosco ceduo cl. 2 Mq. 140 RD € 0,18 RA € 0,02
Foglio 17 mappale 818 Ente Urbano Mq. 80
Foglio 17 mappale 819 Ente Urbano Mq. 80
Foglio 17 mappale 820 Ente Urbano Mq. 40
Foglio 17 mappale 822 Ente Urbano Mq. 477
Totale mq 3070

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Pordenone come segue:

Foglio 17 mappale 250 Cat. A/4 Cl. 2 vani 5,5 Rendita € 278,37
Foglio 17 mappale 649 Cat. C/7 Cl. 1 Mq. 30 Rendita € 9,61
Foglio 17 mappale 251 Sub. 7 Cat. C/3 Cl. 2 Mq. 287 Rendita € 563,25
Foglio 17 mappale 251 Sub. 8 Cat. A/3 Cl. 3 vani 3 Rendita € 271,14
Foglio 17 mappale 822 Sub. 1 Cat. A/4 Cl. 2 vani 5 Rendita € 253,06
Foglio 17 mappale 822 Sub. 2 Cat. A/3 Cl. 3 vani 2 Rendita € 180,76
Foglio 17 mappale 822 Sub. 3 Cat. A/3 Cl. 3 vani 1 Rendita € 90,38
Foglio 17 mappale 822 Sub. 4 Cat. C/3 Cl. 2 Mq. 78 Rendita € 153,08
(Foglio 17 mappale 251 Sub. 9 BCNC)
(Foglio 17 mappale 822 Sub. 5 BCNC)

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

La proprietà è della ditta Immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto di Compravendita del notaio [REDACTED] di Pordenone del 04.03.2010 rep. n. [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Gli immobili sopra descritti sono gravati dall'ipoteca volontaria per il mutuo fondiario del capitale di € 1.800.000,00 e l'ipoteca totale di € 3.600.000,00, come da atto notarile in data 12.04.2010 del notaio [REDACTED] di Pordenone rep. n. [REDACTED], nota di iscrizione n. 5689/1122 del 13.04.2010 a favore Unicredit corporate banking spa.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Gli immobili in oggetto, dal vigente P.R.G.C. del Comune di Pordenone, sono identificati come Zona omogenea "B1.5"

TITOLI EDIFICATORI

Il fabbricato in oggetto è stato autorizzato con i seguenti atti:

- Permesso di Costruire n. 23717 del 11.06.2008 prot. n. 40626/P
- Permesso di Costruire di variante in sanatoria n. 8830/2010 del 03.03.2010
- Permesso di Costruire seconda variante n. 37875/2010 del 30.11.2010 prot. n. 85030/P
- Permesso di Costruire terza variante n. 88792/2011 del 16.05.2012 prot. n. 34800/P
- Proroga lavori n. altro - 20 - 2014 del 26.01.2015 prot. n. 46272

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è un edificio residenziale a condominio composto con un piano seminterrato adibito a garages e cantine sul quale si elevano due diverse torri per un totale di 23 alloggi. Torre A 13 alloggi e Torre B 10 alloggi, ci sono inoltre 24 garages e 12 cantine.

Gli appartamenti hanno consistenze, dimensioni e vani variabili.

ITA

GEOMETRI
LAURICATI
IN O.N.E.

NETTA

NO

15

GEOMETRI
LAURICATI
IN O.N.E.



L'edificio è realizzato con struttura completamente in calcestruzzo armato nel piano seminterrato poggiante su platea di fondazione sempre in calcestruzzo armato. I piani fuori terra sono realizzati con struttura intelaiata in calcestruzzo, ad eccezione della sopraelevazione autorizzata sulla base del piano casa, dove è stata realizzata una struttura in acciaio con solai pure in lamiera d'acciaio e getto di calcestruzzo per rendere più leggera la sopraelevazione, gli altri solai sono realizzati in laterocemento.

I tamponamenti laterali sono eseguiti in laterizio con cappotto esterno in polistirene dello spessore di cm 20.

La copertura è realizzata con struttura in acciaio, coibentazione e manto in lamiera grecata.

Il fabbricato sarà dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema automatizzato del conteggio dei consumi delle singole unità immobiliari, di impianto elettrico con domotica, condizionamento e trattamento dell'aria. I serramenti sono previsti in PVC con triplo vetro camera. Le pavimentazioni sono previste in piastrelle ed in legno, comunque con finiture di pregio. L'edificio potrà essere certificato con prestazione energetica sicuramente in classe A od A+.

Allo stato attuale la torre A è ad uno stadio avanzato dei lavori pari a circa il 62% del totale. Tutte le strutture, la copertura ed i tamponamenti sono eseguiti, mancano le opere di finitura, il completamento degli impianti, i serramenti interni ed esterni ed i pavimenti.

La torre B è ad uno stadio di completamento inferiore, circa il 46% del totale.

Manca il completamento della copertura dei tamponamenti e quindi a seguire gli impianti, le finiture varie ed i serramenti.

Nel piano seminterrato, adibito a garages e cantine, manca il completamento degli impianti e la posa dei serramenti.

Dovranno pure essere installati i due ascensori a servizio delle due torri.

Anche l'area esterna dovrà essere completata con la realizzazione delle reti tecnologiche delle pavimentazioni dei percorsi e delle aree a parcheggio.

A - VALUTAZIONE IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili finiti e simili a quelli in oggetto, applicando delle decurtazioni per le opere ancora da realizzare e riferito alla superficie commerciale dell'intero complesso immobiliare.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di terrazzi, porticati, locali accessori.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona ed i relativi comparatori, si assume il valore unitario di €/mq 1.785,00.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

1 - Superficie commerciale mq 2.807 x €/mq 1.785,00 =	€	5.010.495,00
2 - Decurtazione per opere di completamento	€	<u>1.880.000,00</u>
TOTALE	€	3.130.495,00

Che si arrotonda ad € 3.130.000,00

A - VALORE DI REALIZZO IMMOBILE PER COMPLETAMENTO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € 3.130.000,00.

B - VALUTAZIONE IMMOBILE AL GREZZO

ETTA
0
5
GOMETRI
LAUREATI
NON E

Il metodo di stima usato è quello comparativo con l'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili costruiti al grezzo, riferito alla superficie commerciale dell'intero complesso immobiliare suddivisa, fra le due torri che hanno livelli di completamento diversi e quindi valori unitari diversi ed il piano garages e cantine, che ha un grado di completamento più avanzato, ma con un costo di costruzione inferiore conseguente ad un grado di finitura inferiore alle unità abitative. A questo valore totale dell'intero immobile va sommato il valore di mercato del terreno di pertinenza.

Per la determinazione della superficie commerciale si assumono dei coefficienti correttivi per le porzioni di terrazzi, porticati, locali accessori, ecc.

Per il terreno si fa riferimento alla superficie catastale dell'intero lotto ricomprendendo nel valore unitario anche l'indice di edificabilità che risulta essere di mc/mq 1,50.

Per il fabbricato in oggetto, verificata la situazione del mercato immobiliare della zona, i costi di costruzione ed i relativi comparatori, si assumono i seguenti valori unitari:

- Torre "A" completata al 62% €/mq 806,00
- Torre "B" completata al 46% €/mq 598,00
- Garages e cantine completati all'80% €/mq 520,00

Per il terreno si assume il valore unitario di €/mq 125,00

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:

- Torre "A"	mq 1.559 x € 806,00 =	€ 1.256.554,00
- Torre "B"	mq 936 x € 598,00 =	€ 559.728,00
- Garages cantine	mq 312 x € 520,00 =	€ 162.240,00
- Terreno	mq 3.070 x € 125,00 =	€ 383.750,00
Totale		€ 2.362.272,00

Che si arrotonda ad € 2.360.000,00.

La presente valutazione comporta una riduzione del valore dell'intero immobile rispetto la valutazione "A" con il precedente metodo di € 770.000,00.

B - VALORE DI REALIZZO IMMOBILE AL GREZZO

Per l'immobile in oggetto, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del valore come sopra determinato per giungere ad un valore di realizzo a breve termine. Il valore finale di realizzo, lo si ritiene pari ad € 1.770.000,00.

La presente valutazione comporta una riduzione del valore dell'intero immobile rispetto la valutazione "A" con il precedente metodo di € 1.360.000,00.

RIEPILOGO VALORI DI TUTTI I COMPENDEI IMMOBILIARI:

1 - Lotto Via Brueghel	€ 585.000,00	Valore di realizzo	€ 470.000,00
2 - Lotto Via Debussy	€ 350.000,00	Valore di realizzo	€ 280.000,00
3 - Lotto Viale Alisei	€ 420.000,00	Valore di realizzo	€ 340.000,00
4 - Ville in Via Terme, in Comune di Lignano Sabbiadoro:			
- Mappale 1345	€ 870.000,00	Valore di realizzo	€ 700.000,00
- Mappale 1343	€ 795.000,00	Valore di realizzo	€ 630.000,00
- Mappale 1344	€ 860.000,00	Valore di realizzo	€ 695.000,00
Tot. parziale Valore di mercato	€ 2.525.000,00	Valore di realizzo	€ 2.025.000,00
5 - Abitazioni in Via della Capinera, in Comune di Lignano Sabbiadoro:			
- Mappale 1283	€ 404.000,00	Valore di realizzo	€ 325.000,00
- Mappale 1284	€ 320.000,00	Valore di realizzo	€ 255.000,00
- Mappale 1385	€ 295.000,00	Valore di realizzo	€ 230.000,00

ETTA
0
5
GOMETRI
LAUREATI
NON E



Tot. parziale	Valore di mercato	€1.019.000,00	Valore di realizzo	€	810.000,00
6 – Immobili in Via Romana in Comune di Tarvisio					
-	Via Romana, lavanderia, garage, lastrico solare e terreno	€ 67.000,00	Valore di realizzo	€	53.000,00
7 – Magazzino in Via Vittorio Veneto in Comune di Tarvisio					
-	Albergo	€ 590.000,00	Valore di realizzo	€	500.000,00
-	Stazione bus	€ 85.000,00	Valore di realizzo	€	75.000,00
-	N. 8 Cantine	€ 92.000,00	Valore di realizzo	€	50.000,00
-	N. 3 Negozi	€ 280.000,00	Valore di realizzo	€	260.000,00
-	Trattoria	€ 320.000,00	Valore di realizzo	€	280.000,00
-	N. 5 Uffici	€ 347.000,00	Valore di realizzo	€	310.000,00
-	N. 2 Soffitte	€ 70.000,00	Valore di realizzo	€	50.000,00
-	Magazzino	€ 16.000,00	Valore di realizzo	€	12.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 1.800.000,00	Valore di realizzo	€	1.537.000,00
8 –	Cantina	€ 4.500,00	Valore di realizzo	€	4.000,00
9 –	Capannone	€ 4.480.000,00	Valore di realizzo	€	3.600.000,00
10 – Capannoni [redacted] Via Agnelli e Via Mattei, in Comune di Chions;					
-	Mappale 344	€ 2.500.000,00	Valore di realizzo	€	2.000.000,00
-	Mappale 298	€ 900.000,00	Valore di realizzo	€	720.000,00
-	Mappale 295	€ 700.000,00	Valore di realizzo	€	560.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 4.100.000,00	Valore di realizzo	€	3.280.000,00
11 – Capannone [redacted] e magazzino dell'Immobiliare Valbruna S.r.l., in Comune di Chions;					
-	Mappale 288	€ 490.000,00	Valore di realizzo	€	390.000,00
-	Mappale 287	€ 550.000,00	Valore di realizzo	€	440.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 1.040.000,00	Valore di realizzo	€	830.000,00
12 – Centro polifunzionale, in Comune di Chions					
-	Ufficio Sub. 3	€ 400.000,00	Valore di realizzo	€	340.000,00
-	Negozi Sub. 10	€ 204.000,00	Valore di realizzo	€	170.000,00
-	Negozi Sub. 27	€ 234.000,00	Valore di realizzo	€	200.000,00
-	Negozi Sub. 28	€ 90.000,00	Valore di realizzo	€	75.000,00
-	Commerciale Sub. 1-26	€ 605.000,00	Valore di realizzo	€	515.000,00
-	Artigianale Sub. 1 P1°	€ 729.000,00	Valore di realizzo	€	580.000,00
-	Parcheggio sub. 11	€ 50.000,00	Valore di realizzo	€	40.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 2.312.000,00	Valore di realizzo	€	1.920.000,00
-	Lotto "Diva"	€ 270.000,00	Valore di realizzo	€	200.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 2.582.000,00	Valore di realizzo	€	2.120.000,00
13 –	Capannone [redacted]	€ 3.865.000,00	Valore di realizzo	€	3.600.000,00
14 –	Capannone [redacted]	€ 1.600.000,00	Valore di realizzo	€	1.300.000,00
15 –	Capannone [redacted]	€ 1.940.000,00	Valore di realizzo	€	1.555.000,00
16 –	Capannone [redacted]	€ 1.455.000,00	Valore di realizzo	€	1.300.000,00
17 –	Lotti edificabili	€ 983.000,00	Valore di realizzo	€	780.000,00
18 – Appartamenti area Morassutti					
-	N. 4 Appartamenti	€ 715.000,00	Valore di realizzo	€	565.000,00
-	Garage – box	€ 27.000,00	Valore di realizzo	€	20.000,00
-	N. 2 Posti auto coperti	€ 28.000,00	Valore di realizzo	€	22.000,00
-	N. 5 Cantine	€ 23.000,00	Valore di realizzo	€	15.000,00
-	N. 11 Posti auto scoperti	€ 42.000,00	Valore di realizzo	€	31.000,00
Tot. parziale	Valore di mercato	€ 835.000,00	Valore di realizzo	€	653.000,00
19 –	Villa Morassutti e parco	€ 890.000,00	Valore di realizzo	€	700.000,00

SETTA
 0
 5
 GEOMETRI
 LAUREATI
 IN O N E

SETTA
 10
 15
 GEOMETRI
 LAUREATI
 IN O N E

STTA
O
RI
TI
N E

20 – Condominio Meridiana, Condominio Biancospino e lotti in Comune di San Vito al Tagliamento frazione di Prodolone			
- Condominio Meridiana	€ 425.000,00	Valore di realizzo	€ 400.000,00
- Condominio Biancospino	€ 299.000,00	Valore di realizzo	€ 255.000,00
- Lotto La Rocca	€ 312.000,00	Valore di realizzo	€ 275.000,00
- Lotto Ariston	€ 205.000,00	Valore di realizzo	€ 185.000,00
- Terreno agricolo	€ 8.000,00	Valore di realizzo	€ 6.000,00
Tot. Parziale Valore di mercato	€ 1.249.000,00	Valore di realizzo	€ 1.121.000,00
21 – Via Codizze	€ 175.000,00	Valore di realizzo	€ 150.000,00
22 – Zona artigianale	€ 150.000,00	Valore di realizzo	€ 130.000,00
23 – Zona PAC "Cavallina"	€ 4.500.000,00	Valore di realizzo	€ 3.600.000,00
24 – Banduzzo 2	€ 5.000,00	Valore di realizzo	€ 4.000,00
25 – Lott.ne Biancospino	€ 1.545.000,00	Valore di realizzo	€ 1.235.000,00
26 – Zona N2	€ 5.800.000,00	Valore di realizzo	€ 4.900.000,00
27 – Terreno agricolo	€ 425.000,00	Valore di realizzo	€ 400.000,00
28 – Terreno industriale ed agricolo, in Comune di Pravisdomini			
- Terreno industriale	€ 50.000,00	Valore di realizzo	€ 40.000,00
- Terreno agricolo	€ 114.000,00	Valore di realizzo	€ 100.000,00
Tot. parziale Valore di mercato	€ 164.000,00	Valore di realizzo	€ 140.000,00
29 – Area urbana	€ 217.000,00	Valore di realizzo	€ 175.000,00
30 – Condominio Ca' Nova	€ 3.130.000,00	Valore di realizzo	€ 3.130.000,00
Totale del valore degli immobili sopraelencati:			
Valore di mercato	€ 47.900.500,00	Valore di realizzo	€ 40.222.000,00
RIDUZIONE VALORI DEI PUNTI 12 E 30 PER VALUTAZIONE AL GREZZO:			
12 – Centro polifunzionale, in Comune di Chions			
Tot. RIDUZIONE Valore mercato	€ 50.000,00	RIDUZIONE Valore di realizzo	€ 150.000,00
30 – Condominio Ca' Nova			
RIDUZIONE Valore mercato	€ 770.000,00	RIDUZIONE Valore di realizzo	€ 1.360.000,00
Totale del valore degli immobili sopraelencati con valori al grezzo dei punti 12 e 30:			
Valore di mercato	€ 47.080.500,00	Valore di realizzo	€ 38.712.000,00
Pasiano di Pordenone: 24.04.2015			

Il perito
Geom. Fabio Moschetta

MOSCHETTA
FABIO
925
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

MOSCHETTA
FABIO
925
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquindici, il giorno ventiquattro del mese di aprile

In Azzano Decimo, nel mio studio in via Maestri del Lavoro n. 12/1.

Avanti a me dottor Maria Luisa Sperandeo, Notaio in Azzano Decimo, iscritta nel Collegio Notarile del Distretto di Pordenone,

è presente il signor

[redacted] nato a [redacted] residente a [redacted] via [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certa, il quale mi esibisce la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Componente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Sulle generalità dichiara: **Moschetta Fabio**, nato a Meduna di Livenza (TV) il 31 marzo 1962, residente a Pasiano di Pordenone (PN), Via S.A. Celledoni n. 25, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone al numero 925 - con studio professionale in Pasiano di Pordenone (PN) Via Coletti n. 17/E.

Si dà atto che la suddetta perizia consta di sessantaquattro fogli scritti su una pacciatà.

Inizia con la parola "PERIZIA DI STIMA" e termina con la firma dello stesso geometra Moschetta Fabio.

