



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 Dellizia 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;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 18 - Appartamenti area Morassutti, in Comune di San Vito al Tagliamento;
- 19 - Villa Morassutti, in Comune di San Vito al Tagliamento;
- 20 - Condominio Meridiana, Condominio Biancospino e lotti in Comune di San Vito al Tagliamento frazione di Prodolone;

[REDACTED]

[REDACTED]

- 26 - Zona N2 ed agricola, in Comune di Chions;

[REDACTED]

[REDACTED]

- 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 alto 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 Guido Spanò di Latisana Rep. N. 64675/19837 del 28.02.2008.

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 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 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.

Lotto Via Debussy, in Comune di Lignano Sabbiadoro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

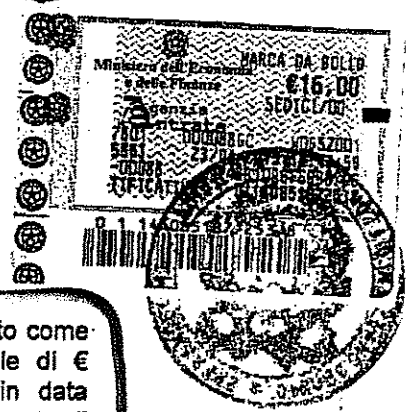
L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Lignano Sabbiadoro come segue:

Foglio 59 mappale 298 Bosco alto Cl. 2 Mq. 1.028 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 Guido Spanò di Latisana Rep. N. 64675/19837 del 28.02.2008.

TRU
171
5



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. 300 dal centro di Pineta.

L'accesso al lotto avviene da Calle Deussy.

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 comparari, 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 come riferito all'intero immobile di € 280.000,00.

1 - 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 Vaibruna sri acquistato con atto a rogito del notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento Rep. N. 145959/35744 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
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 Guido Spanò di Latisana Rep. N. 84575 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 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.

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 carrabile 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.

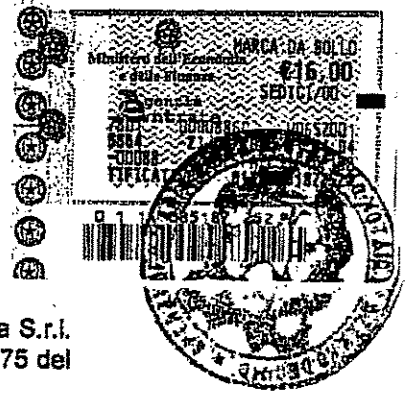
In comune alle ville c'è un percorso pedonale di accesso, e la strada privata interna che è utilizzata come percorso carrabile.

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
E

U
T
E

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 266 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

COLLE
C. SOA
O. A.

M
A

METRI
CEN
N. E

RI
111

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 Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento Rep. N. 150195/38446 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 Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento rep. n. 150196/38447, 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 Parco Heminguei 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, divisori 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.

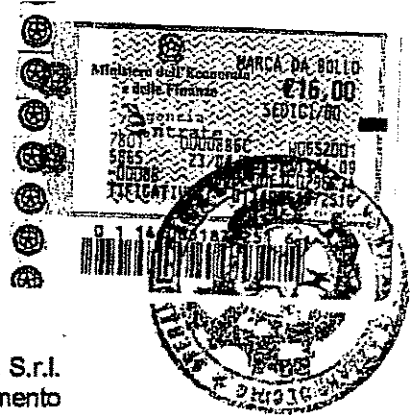
Al piano primo si trova il solarium con piscina.

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 divisori 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
111

STRI
SALI
N° 1

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 =	€	281.865,00
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 =	€	201.825,00
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 =	€	172.845,00
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

Foglio 3 mappale 999 - 1283 - 1284 - 1285 - 28-10-1984-03
Foglio 3 mappale 999 - 1283 - 1284 - 1285 - 28-10-1984-03
IN FIDUCIARIA PER
Foglio 3 mappale 999 - 1283 - 1284 - 1285 - 28-10-1984-03
Foglio 3 mappale 999 - 1283 - 1284 - 1285 - 28-10-1984-03

TRI
PATI
N E

Per la presente stima si fa riferimento al valore unitario della superficie dei lotti edificabili, al netto quindi delle 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 fruizione 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 depurato del valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare

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

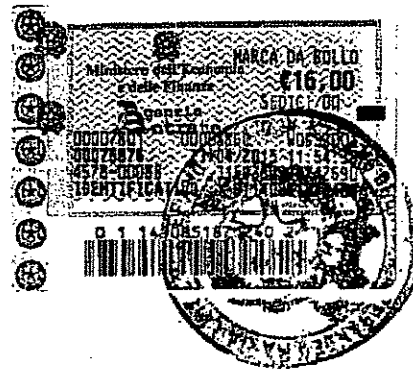
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

ITA

METRI
QUADRATI
O N E



ALTRI
REATTI
INE

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. Guido Bevilacqua e dott. Francesco Simoncini rep. N. 34 del 18.02.2014.

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.

ALTRI
REATTI

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 18x € 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

ASTRI
REATI
I N 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'

ASTRI
REATI
I N E

METRI
CREATI
ON E

La proprietà è della ditta immobiliare Valbruna S.r.l. acquisita con atto del notaio Giovanni Pascatti 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. Guldo Bevilacqua e dott. Francesco Simoncini rep. N. 34 del 18.02.2014.

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 coibentazione. 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		€ 898.550,00

Che si arrotondano ad € 890.000,00

VALORE DI REALIZZO

ITA

METRI
CREATI
ON E

LETTRI
REATI
IN E



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 Blancospino 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 € 18,98 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

LETTRI
REATI
IN E

Luca Sioni di S. Vito al Tagliamento, atto del medesimo notaio del 30.01.2003 rep. n. 22611/3631 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 Luca Sioni di San Vito al Tagliamento rep. N. 40354 del 19.05.2010.

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 notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento rep. n. 26607/4567, nota di iscrizione n. 21538/4484 del 30.12.2003 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. 24254/3995 del 16.06.2003 del notaio Luca Sioni 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. 48280723 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

ETRI
LEATI
N E



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 fidejussoria n. 33895059 esistente a garanzia dell'esecuzione delle medesime. La polizza n. 48280723 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.

TTA

OMETRI
UREATI
O N E

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 =	€	11.520,00
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	€	20.000,00
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	€	20.000,00
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	€	33.000,00
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	€	22.000,00
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	€	8.000,00
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



ITTA
1
GEOMETRI
LAUREATI
D N E

... completo anche l'impianto antincendio centralizzato per le due lottizzazioni "Cavallina" e "Biancospino". Tale impianto ricade nel Lotto 11 del PAO "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 futura 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 PAO 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 scapito degli stessi oneri nella realizzazione della costruzione dei fabbricati nei diversi lotti facenti parte del PAO.

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 sottoporlo a cessione con prezzo convenzionato.

STIMA

Con il metodo di stima comparativo:	
+ Superficie Lotti mq 28.942 x €/mq 65,00 =	€ 1.881.230,00
- Porzione urbanizzazioni mq 13.130 forfettariamente	€ 860,00
- Lotto convenzionato mq 13.500 x €/mq 13,00 =	€ 175.500,00
- Detrazione opere di urbanizzazione ancora da eseguire	€ 170.000,00
TOTALE	€ 1.545.730,00

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 eseguire e dell'incidenza degli oneri della convenzione urbanistica, lo si ritiene pari ad € 1.380,00.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

ITTA
0
5
GEOMETRI
LAUREATI
D N E

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

Terreno agricolo in Comune di Sesto al Tagliamento

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al Catasto terreni del Comune di Sesto al Tagliamento 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 Valbuna S.r.l. acquisita con atto di compravendita del notaio Jus Roman di Udine del 23.05.2001 rep. n. 81/23 e atto di compravendita del notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento del 13.02.2003 rep. n. 22779

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 Luca Sioni 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 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

ITA

METRI
URBANI
ONE