

3 - Terreni viabilità

Totale

€ 0,00

Che si arrotonda ad € 67.000,00

€ 67.175,00

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 Meublié.

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 il fabbricato 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 231x € 400,00 = | € 92.400,00 |

TRI
ATI
N. 2

M. STIA
0
5
M. STIA
0
5
M. STIA
0
5
M. STIA
0
5

A
METRI
QUADRATI
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

M
ETA
0
3
METRI
QUADRATI
D N E

TRI
SALI
NE

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 depurato 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

ITA

METRI
CREATI
ONE



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 sri, 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
INE

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 | € | 10.000,00 |
| Totale | € | 191.600,00 |
| 2 - Appartamento Sub. 30 mq 103 x € 1.800,00 = | € | 185.400,00 |
| - Detrazione opere ancora da eseguire | € | 10.000,00 |
| Totale | € | 175.400,00 |
| 3 - Appartamento Sub. 31 mq 105x € 1.800,00 = | € | 189.000,00 |
| - Detrazione opere ancora da eseguire | € | 5.000,00 |
| Totale | € | 184.000,00 |
| 4 - Appartamento Sub. 33 mq 97x € 1.800,00 = | € | 174.600,00 |
| - Detrazione opere ancora da eseguire | € | 10.000,00 |
| 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 = | € | 15.200,00 |
| 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 = | € | 3.200,00 |
| 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 = | € | 3.300,00 |
| Totale | € | 41.700,00 |

TOTALE COMPLESIVO INTERO IMMOBILE

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
INE



ASTRI
REATI
INE

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'

IA

ASTRI
REATI
INE

ETTA
IO
5
GEOMETRI
LAUREATI
NONE



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 Luca Sioni 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

TTA
OMETRI
LAUREATI
ONE

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 Jus Romano di Pordenone del 04.03.2010 rep. n. 129358/28189

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 Romano Jus di Pordenone rep. n. 129633/28326, 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.

TTA
GEOMETRI
LAUREATI
IN ON 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 latero-cemento.

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 | | € | 1.880.000,00 |
| TOTALE | | € | <u>3.130.495,00</u> |

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

NETTA
NO
15
GEOMETRI
LAUREATI
IN ON 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 | | € | <u>2.362.272,00</u> |

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 |