

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

LOTTO 2 (rif. 2b pag. 21 del ricorso)▪ **Descrizione generale dell'immobile**

Il Terreno è costituito da alcuni mappali contigui formanti un unico lotto di forma regolare, ubicato in sponda destra del rio Cornia e facente parte del PAC "Cavallina", ad esclusione del mappale n. 30, esterno al perimetro del PAC, che è costituito da un marginale reliquato in area di rispetto ferroviario e risulta inedificabile.

Il lotto, per quanto servito sul lato ovest dalla strada che collega il fabbricato descritto al punto precedente con la viabilità principale del "Banduzzo", non può essere ritenuto area lottizzata in quanto si tratta di un terreno indefinito sotto questo aspetto e non servito dalle opere di urbanizzazione.

- **Confini:** confina a nord-ovest e ad est con l'area del PAC suddetto, mentre a sud è posto in fregio al rio Cornia.
- **Destinazione urbanistica:** Sottozona N2 - Logistica di previsione "del Banduzzo".
- **Consistenza della superficie**

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreno Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni.			
Metodo di misura	Misura da visura catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata m²	Indice	Sup. comm.le mq
Superficie Territoriale	S1	49.135	1,00	49.135
Totale Superficie Commerciale m²				49.135

CONSISTENZA CATASTALE

Comune	Sesto al Reghena			Provincia		PN		
	Catasto	Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Superficie (Ha)	RD (€)	RA (€)
T	12	11		Seminativo	4	02.02.90	172,90	110,03
T	12	13		Seminativo	4	00.69.60	59,31	37,74
T	12	15		Seminativo	4	00.55.50	47,29	30,10
T	12	29		Seminativo	4	01.63.00	138,90	88,39
T	12	30		Incolto pr.	U	00.00.35	0,06	0,01

VALUTAZIONE

Valore = [Valore Monoparametrico] arrotondato

▪ **Caratteristiche immobiliari**

La caratteristica principale considerata per l'immobile è la superficie commerciale, definita come misura nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, che rientrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari; nel caso di un terreno, la superficie catastale coincide con la superficie commerciale. Unità di misura: metro quadrato (mq).

Dott. Ing. Marco PUTTO

Via Divisione Julia n. 22 – 33082 AZZANO DECIMO (PN)

C.F. PTT MRC 77 T24 I403B – P.I. 01508340930

Tel. 347/5755497 – Fax 0434/640621 – E-mail : marco.putto@libero.it – PEC marco.putto@ingpec.eu

▪ **Determinazione del valore mediante procedimento monoparametrico**

Il Valore dell'immobile determinato tramite il procedimento monoparametrico, è pari al prodotto del prezzo medio di terreni simili, reperito da informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, stimato in 45,00 €/mq, moltiplicato per la superficie commerciale (49.135,00 mq) dell'immobile oggetto di valutazione.

Valore terreno = 45,00 €/mq x 49.135 mq = € 2.211.075,00

(Euro duemilioniduecentoundicimilasettantacinque/00)

▪ **Stima del Valore di realizzo**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.

Sulla base dell'esperienza osservata in compravendite analoghe, e considerate le succitate considerazioni, si ritiene che l'immobile in oggetto possa conseguire un abbattimento del suo valore di mercato pari al 25%. Ne consegue un valore di realizzo arrotondato pari a:

€ 1.660.000,00 (Euro Unmilionesecientosessantamila/00).

**2 – Terreno industriale PAC “Cavallina” in Comune di Sesto al
Reghena.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno in oggetto è identificato al catasto terreni del Comune di Sesto al
Reghena come segue:

Foglio 12 mappale 11 Seminativo Cl. 4 di Mq. 20.290	RD. € 172.90	RA. € 110.03
Foglio 12 mappale 13 Seminativo Cl.4 di Mq. 6.960	RD. € 59.31	RA. € 37.74
Foglio 12 mappale 15 Seminativo Cl.4 di Mq. 5.550	RD. € 47.29	RA. € 30.10
Foglio 12 mappale 29 Seminativo Cl.4 di Mq. 16.300	RD. € 138.90	RA. € 88.39
Foglio 12 mappale 30 incolto pro. Cl.U di Mq. 35	RD. € 0,06	RA. € 0,01

Totale Mq. 49.135

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

L'immobile attualmente risulta di proprietà della ditta

acquistato con atto di cessione di quote sociali e

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

TIN
VI
F

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. SIDR/PN/888INO 2663 del 28.04.2011.

In data 08.07.2011 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.

Al momento la pratica è in attesa del parere idraulico della Regione Friuli Venezia Giulia, essendo stato eseguito un ponticello con la sezione per il passaggio dell'acqua diverso da quanto a suo tempo autorizzato, quindi difforme dal progetto oggetto del Decreto Regionale, necessita quindi una procedura di sanatoria.

Il lotto n. 1, di cui una porzione importante è di proprietà della ditta s, 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 anche alla società

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto come già detto è parte del PAC "Cavallina" a destinazione industriale/logistica., ad eccezione del mappale 30 che risulta essere al limite del PAC, è un ritaglio fra la strada comunale ed il corso d'acqua Cornia, praticamente di nessun interesse commerciale. Potrebbe solo essere ceduto al Comune in occasione della cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione del PAC.

MOS
1403
1404

57

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

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione primaria, iniziate, non risultano completate, mancano la finitura superficiale delle asfaltature delle strade, 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. Infine manca la realizzazione del tratto di strada sino al confine del Comune di Chions ad intercettare la viabilità prevista dallo stesso PRGC, manca inoltre la realizzazione del tratto di strada di collegamento diretto con l'uscita dall'autostrada A28, come prevista nella variante N1 al PAC, più sopra già indicata. 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.

La ditta sas ha solo una porzione dell'intera area oggetto del PAC, mq 49.100 su una superficie totale di mq 140.025, pari a circa il 35% dell'intero ambito.

2011
E. 11

Con il metodo di stima comparativo:

1 – Porzione Lotti 1-9-10. mq 42.226 x €/mq 59,00 =	€	2.491.334,00
2 – Porzione urbanizzazioni mq 6.874 forfettariamente	€	4.000,00
3 – Detrazione opere di urbanizzazione ancora da eseguire	€	<u>70.000,00</u>
TOTALE	€	2.425.334,00

Che si arrotonda ad € 2.400.000,00

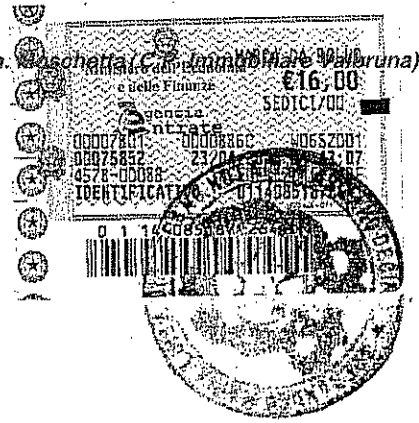
VALORE DI REALIZZO

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- medio termine. Il valore finale di realizzo, già depurato del valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, lo si ritiene pari ad € 1.980.000,00.

MARCA DA BOLLO
dell'Amministrazione
delle Finanze
€ 16,00
SEDICI/00

SECRETARIA
UFFICIO
CORSO
MONTENAPOLEONE, 11-12-13
00187 ROMA -
TELEFONO 06-47594111
FAX 06-47594112
IDENTIFICATIVO : 04111002344706

UNITA' LOCALI: 6



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 Semín. 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 Semín. 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 Semín. 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 Vaibruna S.r.l. a seguito dei seguenti atti di acquisto:

- Atto del 03.01.2002 rep. 86227/14785 notaio Romano Jus di Pordenone,

ASTRI
REATI
N E

TTA
D
)
EOMETRI
LAURATI
NONE

- Atto del 27.12.2002 rep. 94981/16760 notaio Romano Jus di Pordenone,
- Atto del 15.07.2003 rep. 24791/4099 notaio Luca Sioni di S. Vito al Tagliamento,
- Atto del 16.02.2004 rep. 27324/4732 notaio Luca Sioni di S. Vito al Tagliamento,
- Atto del 05.03.2010 rep. 40087/12061 notaio Luca Sioni di S. Vito 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 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

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 parte del PAC "Cavallina", la cui restante area è di proprietà della

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 Luca Sioni 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. 76994639 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 23.06.211 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. SIDR/PN/888INO 2663 del 28.04.2011.

In data 08.07.2011 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 13.02.214 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 sig. [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

TA
METRI
LAUREATI
NONE

La superficie edificabile è fisicamente distribuita su diversi lotti, tra questi i lotti 1-9-10, risultano in proprietà con la ditta

Pertanto per la vendita di questi lotti, oltre a richiedere i frazionamenti del caso, si deve procedere in accordo con la ditta

L'impianto antincendio risulta locato assieme al fabbricato di proprietà di _____ 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	€	<u>-18.000,00</u>
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.

TTA
O
METRI
LAUREATI
NONE

franco facin

ingegnere

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		
	ref. land	net land	labbr.	€/m ²	€/anno	VM.Ord (€)	dep. %	VM.PC
#20a - garage			26	300,00		8.000		5.500
#20a - Posti auto coperti			96	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 Sentis								
#20e - Terreno Agricolo	1.950	1.950		0,00		0		0
sub-totale		1.950	0			0		0
via Codizze								
#21 - lotto edificabile residenziale	768	768		210,00		160.000		
#21 - eternit da smaltire								
sub-totale		768	0			160.000		135.000
sub-totale S. Vito al Tagliamento		8.639	2.124			2.931.000	15,0%	2.490.000
Lotti di terreno Industriali/artigianali e vari								
Sesto al Reghena (PN) - via Versola/Montegrappa								
#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 - Aree in «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) - via 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 aree 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