
Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434/20032
Fax: 0434/20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE

A carico di: **SANTAROSSA COMPONENTS S.R.L.**

N° Gen. Rep. **21/2018**

Data udienza di verifica crediti: **25-09-2018 ore 10:30**

Giudice Delegato: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Porcia (PN) 33080 – Via L. Galvani n. 6

Lotto: 001

Corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- **Foglio 6, particella 995**, Ente Urbano di are 11.51

Catasto fabbricati:

Intestazione:

- SANTAROSSA COMPONENTS S.R.L. con sede in Prata di Pordenone–Piena proprietà
(Codice fiscale: 01089630931)

- **Foglio 6, particella 995**, Piano T, categoria D/7, rendita € 3.963,00;

2. Possesso

Bene: Porcia (PN) 33080 – Via L. Galvani n. 6

Lotto: 001

Corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE

Possesso: L'immobile risulta attualmente nella disponibilità della Ditta fallita.

3. Creditori Iscritti

Bene: Porcia (PN) 33080 – Via L. Galvani n. 6

Lotto: 001

Corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI- con sede in Pordenone (partita IVA: 01369030935)

4. Comproprietari

Beni: Porcia (PN) 33080 – Via L. Galvani n. 6

Lotti: 001

Corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE

Comproprietari: Nessuno

5. Prezzo

Bene: Porcia (PN) 33080 – Via L. Galvani n. 6

Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: €150.000,00

Beni in Porcia (PN)
Via Galvani L. n. 6

PERIZIA DI STIMA

Del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone, via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato in data 24.05.2018 dal Curatore Fallimentare, dott. Mauro MORAS, quale perito stimatore dei beni immobili appartenenti alla società:

SANTAROSSA COMPONENTS S.R.L. con sede in Prata di Pordenone – codice fiscale: 01089630931

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente all'immobile catastalmente identificato come segue:

COMUNE DI PORCIA

F.6. mapp. 995

LOTTO: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: OPIFICIO INDUSTRIALE

Opificio industriale [D/7] sito in Comune di Porcia (Pordenone), via Galvani L. n. 6

Quota e tipologia del diritto

SANTAROSSA COMPONENTS S.R.L. con sede in Prata di Pordenone- Piena proprietà

Codice fiscale: 01089630931

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(vedi allegato 1- estratto di mappa)

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 6, particella 995, ente urbano della superficie di are 11,51

(vedi allegato 2- visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

SANTAROSSA COMPONENTS S.R.L. con sede in Prata di Pordenone-Piena proprietà

(Codice fiscale: 01089630931)

Foglio 6, particella 995, piano T, categoria D/7, rendita catastale € 3,963.00

(vedi allegato 3- visura catastale)

(vedi allegato 4 - elaborato planimetrico)

(vedi allegato 5 - planimetria catastale)

Conformità catastale:

In sede dei vari sopralluoghi, da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si è rivelata una lieve difformità nella rappresentazione grafica delle forometrie esterne lungo il lato posto sul retro della proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE :

L'immobile oggetto di stima, facente parte di un ampio complesso industriale suddiviso in più unità lavorative, è ubicato nella zona per impianti produttivi denominata "Zona industriale Talponedo-Pieve" nel Comune di Porcia - via Luigi Galvani n. 6 - ed è direttamente collegato alla viabilità Comunale.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione industriale prevalentemente di dimensioni medio e piccole. La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale n. 13 "Pontebbana" che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 - Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: Industriale a traffico locale.
(vedi allegato 6 - documentazione fotografica esterni)

3. STATO DI POSSESSO:

Il Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico dichiara che l'immobile risulta attualmente nella disponibilità della ditta fallita SANTAROSSA COMPONENTS s.r.l.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) **Iscrizione Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI- con sede in Pordenone (partita IVA: 01369030935) contro [REDACTED]

Rogito rep n. 41076/29917 del 29.12.2011, notaio Guido BEVILACQUA, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 09.01.2012 ai n. 341 R.G./35 R.P.

- Importo capitale: €280.000,00

- Importo totale: €420.000,00

(vedi allegato 7 - atto notarile)

(vedi allegato 8- visura ipotecaria)

- 2) **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SANTAROSSA COMPONENTS SPA.

Rogito rep. 21/2018 del 03.05.2018, Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 07.06.2018 ai nn. 8682 R.G/6489 R.P.

(vedi allegato 9- visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestato di Certificazione Energetica: L'attestato di certificazione energetica emesso in data 08.09.2011 con validità decennale, classifica l'immobile industriale, catastalmente identificato nel Comune di Porcia al F. 6, mapp. 995, in classe energetica "E".

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica globale dell'edificio "E"
(vedi allegato 10 - Attestato di Certificazione Energetica)

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso la proprietà e l'ufficio tecnico Comunale si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento ed idrico-sanitario del 09.05.2003, emesso dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 11 - Dichiarazione di conformità impianti di riscaldamento e idrico-sanitario)

- Dichiarazione di conformità per nuovo impianto elettrico del 09.05.2003, emesso dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 12 - Dichiarazione di conformità impianto elettrico)

- Dichiarazione di conformità per nuovo impianto elettrico del sistema di evacuazione naturale fumo del 15.12.2015, emesso dalla Ditta [REDACTED]

(vedi allegato 13 - Dichiarazione di conformità impianto elettrico sistema evacuazione naturale fumo)

- Dichiarazione di conformità per manutenzione straordinaria su rete di distribuzione idrica antincendio per adeguamento normativo di impianto idrico antincendio, con installazione di nuovi idranti UNI45 per soddisfare l'area di copertura, realizzato dalla [REDACTED]

(vedi allegato 14 - Dichiarazione di conformità impianto idrico antincendio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto all'attuale Ditta a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- 1) Atto tra vivi in forza di atto di **Compravendita** n. 40778/29649 di rep. del 25.11.2011, notaio Guido BEVILACQUA, registrato a Pordenone il 30.11.2011 al n. 12588 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 01.12.2011 ai n. 17266 R.G./11953 R.P.

Proprietà:

[REDACTED]
(vedi allegato 15 - atto notarile)

(vedi allegato 16 - nota di trascrizione)

- 2) Verbale di **Assemblea per variazione della denominazione** n. 288158 di rep. del 05.09.2014, notaio Giorgio PERTEGATO, registrato a Pordenone il 24.09.2014 al n. 8060.

Proprietà:

SANTAROSSA COMPONENTS -s.r.l.- con sede in Porcia (c.f.:01089630931)

(vedi allegato 17 - verbale di assemblea)

- 3) Atto di **Trasformazione di società** n. 67602/30760 di rep. del 09.06.2017, notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.07.2017 ai n. 8990 R.G./6139 R.P.

Proprietà:

SANTAROSSA COMPONENTS -s.p.a.- con sede in Porcia (c.f.:01089630931)

(vedi allegato 18 - nota di trascrizione)

- 4) Atto di **Trasferimento sede sociale** n. 67602/30760 di rep. del 09/06/2017, notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04.07.2017 ai n. 8991 R.G./6140 R.P.
Intestazione:
SANTAROSSA COMPONENTS –s.p.a.- con sede in Prata di Pordenone(c.f.:01089630931)
(vedi allegato 19 – nota di trascrizione)
- 5) Atto di **Trasformazione di società** n. 68410/31418 di rep. del 28/11/2017, notaio Gaspare GERARDI, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27/12/2017 ai n. 17189 R.G./11805 R.P.
Intestazione:
SANTAROSSA COMPONENTS –s.r.l.- con sede in Prata di Pordenone (c.f.:01089630931)
(vedi allegato 20 – nota di trascrizione)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Porcia, si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- 1) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 del 25.03.1999
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: INTERVENTO DI NUOVA REALIZZAZIONE, RIGUARDANTE LA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI CON DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
Rilascio in data 25.03.1999 – Concessione edilizia n. 103 – protocollo n. 29752
(vedi allegato 21 – concessione edilizia)
- 2) **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE N. 158 del 06.11.2000
Tipo pratica: Autorizzazione Polizia Municipale
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN PASSO CARRABILE
Rilascio in data 06.11.2000 – Autorizzazione n. 158
(vedi allegato 22 – autorizzazione)
- 3) **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE N. 159 del 06.11.2000
Tipo pratica: Autorizzazione Polizia Municipale
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN PASSO CARRABILE
Rilascio in data 06.11.2000 – Autorizzazione n. 159
(vedi allegato 23 – autorizzazione)
- 4) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 42 del 04.04.2002
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 del 25.03.1999
Rilascio in data 04.04.2002 – Concessione IN VARIANTE n. 42 – protocollo 2258
(vedi allegato 24 – concessione edilizia)
- 5) **Identificativo:** DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. di prot. 11231 del 18.04.2003
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Opere relative alla Concessione edilizia in variante n. 42 del 04.04.2002
(vedi allegato 26 –Denuncia di Inizio Attività)
- 6) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA PER VOLTURA INTESTAZIONE N. 90 del 12.06.2003
Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata per voltura intestazione della concessione edilizia n. 103 del 25.03.1999.
Rilascio in data 12.06.2003 – Concessione edilizia n. 90 – protocollo n. 36681
(vedi allegato 27 – concessione edilizia)

- 7) **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 100 del 18.06.2003
Tipo pratica: Concessione edilizia in variante
Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 del 25.03.1999 e N. 42 del 04.04.2002.
Rilascio in data 18.06.2003 – Concessione edilizia n. 100 – protocollo n. 12471
(vedi allegato 28 – concessione edilizia)
(vedi allegato 29 – Tavola progetto architettonico n. 3; Piante)
(vedi allegato 30 – Tavola progetto architettonico n. 4; Prospetti)
- 8) **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE N. 31 del 13.05.2010
Tipo pratica: Certificato di Agibilità parziale
Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE
Rilascio in data 13.05.2010 – certificato di agibilità parziale n. 31- protocollo n. 18500
(vedi allegato 31 – Certificato di agibilità parziale)
In data 18.04.2003 al n. 26291 è stato depositato ai Servizi Tecnici di Pordenone il certificato di collaudo statico redatto dall'arch. Massimo Augusto Redigonda.
(vedi allegato 25 – certificato di collaudo)

7.1 Conformità edilizia:

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si è rilevata una lieve difformità nella rappresentazione grafica delle forometrie esterne lungo il lato posto sul retro della proprietà.

7.2 Conformità urbanistica

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Porcia, l'area contraddistinta al F.6, mapp. 995 ricade in zona omogenea "D1" – "zone destinate ad insediamenti produttivi di interesse regionale".

(vedi allegato 32 – Estratto P.R.G.)

DESCRIZIONE OPIFICIO INDUSTRIALE

Trattasi di opificio industriale sito nella zona industriale del Comune di Porcia, via Luigi Galvani n. 6 e catastalmente identificato al F.6, mapp. 995 della superficie catastale di mq. 1.151,00.

La proprietà immobiliare, oggetto di valutazione, costruita agli inizi degli anni duemila, è costituita da un'area a morfologia pianeggiante con sovraeretto opificio industriale in cui sono ubicate l'area produttiva e la zona uffici/servizi. La struttura è parte integrante di un più ampio complesso industriale suddiviso in più unità lavorative/produttive di proprietà di Terzi.

L'area è direttamente collegata alla Viabilità Pubblica attraverso accesso carroia dotato di cancello in ferro con apertura a scorrimento elettrica.

L'area prospiciente l'edificio è pavimentata con asfalto bituminoso, delimitata da recinzione in calcestruzzo armato, sul fronte strada, e cordolo in calcestruzzo armato con sovrastante rete metallica sui restanti lati; tale area è collegata al lotto limitrofo attraverso accesso carroia dotato di

cancello scorrevole in ferro.

L'area esterna posta sul retro è in parte pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbatato, con recinzine in legno e rete metallica.

Nel suo complesso la proprietà immobiliare oggetto di valutazione può essere così descritta:

A) TERRENO DI PROPRIETA'

Area a morfologia pianeggiante di forma rettangolare della superficie catastale complessiva di mq. 1.151,00, costituente l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato, recintata e dotata di accesso carrai, in parte pavimentata con asfalto bituminoso ed in parte sistemata a verde inerbatato.

B) - OPIFICIO INDUSTRIALE -

Trattasi di opificio industriale composto da un unico blocco edilizio formato da un'area produttiva con annesso corpo uffici/servizi, con pianta rettangolare della superficie coperta di mq. 800,00 (circa) ed altezza interna di mt. 6,00 (circa).

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato precompresso, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati tipo "sandwich" con finitura esterna in graniglia, copertura formata da una serie di tegoli posti in opera ad intervalli regolari con sovrastante manto, parte in guaina bituminosa ardesiata e in parte in pannelli di fibrocemento, con interposto materiale isolante.

Le superfici illuminanti "a shed", poste a livello della copertura, sono costituite da finestre continue con telaio in alluminio ed elementi in plastica tipo "u-glass" in parte con apertura a sporgere motorizzata.

I tamponamenti interni divisorii sono costituiti da blocchi di calcestruzzo finteleggiati per un'altezza di mt. 3,00 (circa) con sovrastante parete in cartongesso.

L'impianto elettrico è costituito da canalizzazioni a vista correnti a soffitto (blindosbarre) ed elementi di illuminazione ai neon, alimentato attraverso quadro generale posto su proprietà di Terzi.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso caldaia posta su proprietà di Terzi.

L'area è dotata di anello anticendio di uso comune.

La distribuzione interna del fabbricato può essere così suddivisa:

B.1 - Corpo uffici e servizi igienici

Corpo realizzato su un unico livello avente pianta rettangolare, con struttura portante in muratura e soletta in c.a. formato da ingresso, ufficio e due servizi igienici.

I divisorii interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e finteleggiata, pavimenti in piastrelle di ceramica, bagni con sanitari in ceramica e rivestimenti in piastrelle, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, porte in legno tamburato, impianto elettrico con elementi ai neon.

L'area soprastante il corpo uffici è raggiungibile attraverso scala in ferro ancorata alla struttura esistente.

B.2 - Area produttiva e magazzino

Area adibita all'attività lavorativa, magazzino di materie prime e prodotto finito. Le finiture interne prevalenti sono costituite da pavimento in conglomerato cementizio del tipo industriale trattato al quarzo, portone d'ingresso in ferro e monopanel con apertura elettrica, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, porte interne e uscite di sicurezza in ferro ed elementi in monpanel.

(vedi allegato 33 - documentazione fotografica)

DATI PLANIVOLUMETRICI RIEPILOGATIVI:

- Superficie di proprietà - F. 6, mapp. 995 = mq. 1.151,00
- Superficie coperta opificio industriale = mq. 800,00 (circa)

OPIFICIO ARTIGIANLE F.6.Mapp.995	sup lorda di pavimento	800,00	1,00	800,00	€ 220,00
-------------------------------------	---------------------------	--------	------	--------	----------

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Premesse:**

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare il "**Valore di liquidazione (o realizzo)**".

Il "Valore di Liquidazione o realizzo" rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre "a corpo come visto e piaciuto", non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda l'impiantistica.

La situazione attuale del mercato immobiliare di immobili a destinazione terziaria (industriale, artigianale, commerciale) ubicati nella Provincia di Pordenone è caratterizzata da una elevata offerta di complessi industriali/artigianali di varie dimensioni usati e, per la massima parte oggetto di procedure, a fronte di una domanda estremamente ridotta e che non accenna a riprendere vigore.

Tale situazione è dovuta oltre che dagli effetti della recensione economica anche dal fatto che la disponibilità di complessi terziari è superiore non solo all'attuale domanda ma all'effettivo fabbisogno.

La conseguenza di tutto ciò è una forte riduzione dei valori degli immobili a destinazione terziaria.

E' evidente che tale difficoltà di alienazione/locazione, legata al mercato, è ancora più accentuata dalle notevoli dimensioni del bene oggetto della presente relazione.

Criteri di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.1 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.)

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORCIA

Secondo semestre anno 2017

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Capannoni industriali - Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 250,00 a € 350,00

Valore unitario adottato = €/mq 220

8.2 Valutazione a corpo:

Destinazione	Parametro	Superficie stimata per destinazione	Valore unitario	Valore complessivo
OPIFICIO INDUSTRIALE F.6. Mapp. 995	Sup. lorda di pavimento	800,00	€220,00	€ 176.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)

€26.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 149.600,00

ARROTONDATO A

€ 150.000,00

Data generazione:
13-06-2018 10:06:34

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti