Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **145/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:	Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale:	CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:	
Studio in:	Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono:	340.7655427
Fax:	
Email:	geom.massimocolautti@libero.it
Pec:	massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Dati Catastali: , foglio 9, particella 2, indirizzo via Silvio Pellico n. 32, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria D/7, rendita € € 47.689,63, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 9, particella 2, qualità Ente Urbano, superficie catastale 23.363 mq

2. Possesso

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Possesso: Altro Parzialmente occupato da con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2017 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si evince dal contratto stipulato che il canone di locazione è pari a 2.500 € mensili. Tale canone risulta non vile in quanto trattasi di porzione dell'immobile pari a circa 3.000 mq di superficie locata, rappresentata dalla porzione di opificio al solo piano terra realizzata in ampliamento dal 1996 ed a porzione di area scoperta per accesso. Il CPI risulta scaduto e non è stato rinnovato. Il prezzo concordato risulta lievemente inferiore ad un prezzo di mercato che si aggira a circa 3.200 € per immobili similari, non risulta comunque inferiore di oltre un terzo al giusto canone. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. Vi è inoltre un contratto di modifica del contratto di locazione sopraccitato datato 28.07.2018 che comprende la rimante porzione del fabbricato. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.06.2018, pertanto non opponibile alla procedura. Si precisa che il contratto di locazione attivo, ha come prima scadenza la data del 31.01.2023 e si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni..Registrato a Conegliano il 30/01/2017Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - Società Cooperativa, STUDIO NOTARILE ASSOCIATO DOTT. GUIDO BEVILACQUA E DOTT. FRANCESCO SIMONCINI, Veneto Banca S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Equitalia servizi di riscossione spa

5. Comproprietari

Beni: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: lotto unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: lotto unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Silvio Pellico n. 32 - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 1.050.000,00
Prezzo da occupato: arr. € 895.000,00
Considerato che l'immobile è parzialmente locato con contratto in scadenza il 31/01/2023 si reputa di decurtare il 15% del valore dallo stato libero.

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Silvio Pellico n. 32

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: lotto unico.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in via Silvio Pellico n. 32

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: , foglio 9, particella 2, indirizzo via Silvio Pellico n. 32, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria D/7, rendita € € 47.689,63
Derivante da: AMPLIAMENTO del 31/05/1999 in atti dal 31/05/1999 (n.B01375.1/1999)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 9, particella 2, qualità Ente Urbano, superficie catastale 23.363 mq
Derivante da: TIPO MAPPALE del 27/08/1998 in atti dal 27/08/1998 (n. 3503.1/1998)
Confini: Confini: -nord: altro foglio di mappa; -est: parte fabbricato ed area scoperta part 786, parte altro foglio di mappa e parte strada via Silvio Pellico; -sud: parte fabbricati ed aree scoperte part 577-328-443-679, parte terreni part 326-680 e parte strada via Silvio Pellico; -ovest: parte terreno part 1037 e parte altro foglio di mappa.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata rappresentazione nella mappa silos e tettoie esterne; - diversa distribuzione interna opificio e uffici; - discrepanza altezze interne; - discrasia forometrie esterne ed interne; - assenza di porzione di uffici interni; - discrepanza suddivisione interna opificio per mancata rappresentazione demolizioni e nuove costruzioni.
Regolarizzabili mediante: pratica aggiornamento mappa e planimetria
Descrizione delle opere da sanare: - rappresentazione mappa silos e tettoie esterne; - aggiornamento planimetria catastale allo stato di fatto.
Aggiornamento mappa e planimetrie: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un opificio in Comune di Prata di Pordenone (PN), via Silvio Pellico n. 32, edificato su due piani fuori terra (p. T-1) ed area scoperta destinata a verde, spazi di manovra e parcheggi. L'immobile è costituito da un blocco originario edificato anteriormente al 01.09.1967 e successi ampliamenti sino all'anno 1998. Accessi carrai e pedonali da via Silvio Pellico e carraio da via Enrico Gabbana.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Portobuffolè-Gorgo al Monticano-Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro Parzialmente occupato da con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2017 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si evince dal contratto stipulato che il canone di locazione è pari a 2.500 € mensili. Tale canone risulta non vile in quanto trattasi di porzione dell'immobile pari a circa 3.000 mq di superficie locata, rappresentata dalla porzione di opificio al solo piano terra realizzata in ampliamento dal 1996 ed a porzione di area scoperta per accesso. Il CPI risulta scaduto e non è stato rinnovato. Il prezzo concordato risulta lievemente inferiore ad un prezzo di mercato che si aggira a circa 3.000 € per immobili similari, non risulta comunque inferiore di oltre un terzo al giusto canone. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.. Vi è inoltre un contratto di modifica del contratto di locazione sopraccitato datato 28.07.2018 che comprende la rimante porzione del fabbricato. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.06.2018, pertanto non opponibile alla procedura..
Registrato a Conegliano il 30/01/2017
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - Società Cooperativa contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Maurizio Corsi in data 14/06/2010 ai nn. 46681/14652; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/07/2010 ai nn. 11051/2177; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.055.000,00; Note: Ipoteca contro oggi denominata

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di STUDIO NOTARILE ASSOCIATO DOTT. GUIDO BEVILACQUA E DOTT. FRANCESCO SIMONCINI contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 21/10/2014 ai nn. 1696/2014; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/01/2015 ai nn. 792/140; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 22.860,81; Note: Ipoteca contro oggi denominata .
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.P.A. contro Liquidazione; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 16/08/2016 ai nn. 7263/2016; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/09/2016 ai nn. 12668/2270; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 167.860,33.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 14/10/2015 ai nn. 1631/2015; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 19/04/2017 ai nn. 5287/912; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 359.794,05.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia servizi di riscossione spa contro ; A rogito di Equitalia servizi di riscossione spa in data 29/05/2017 ai nn. 932/9117; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 30/05/2017 ai nn. 7240/1280; Importo ipoteca: € 449.592,90; Importo capitale: € 224.796,45; Note: Ipoteca contro oggi denominata .
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi - Società Cooperativa contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/06/2018 ai nn. 1453/2018 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/06/2018 ai nn. 9821/7288.

Dati precedenti relativi ai corpi: lotto unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 41,06 Kwh/mq anno - Classe G
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **20/06/2013** . In forza di verbale di assemblea - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 16/12/1977, ai nn. 14903/3201.

Titolare/Proprietario: dal 20/06/2013 al 15/12/2014 . In forza di verbale di assemblea - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 20/06/2013, ai nn. 43994/32108; registrato

a Pordenone, in data 03/07/2013, ai nn. 6429/1T.
Note: Iscritto al Registro delle Imprese di Treviso il 25/06/2013 n. 55639/2013

Titolare/Proprietario: dal 15/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea - a rogito di Notaio Giuseppe Scioli, in data 15/12/2014, ai nn. 9444/5035; registrato a Montebelluna, in data 29/12/2014, ai nn. 8803/1T.
Note: Iscritto al Registro delle Imprese di Treviso il 18/12/2014 n. 79086/2014

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: installazione di un silos per lo smaltimento di truciolare e segatura
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/02/1973 al n. di prot. 319

Numero pratica: 163
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento capannone industriale
Rilascio in data 02/08/1973 al n. di prot. 1283

Numero pratica: 179
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione opere edili
Per lavori: ampliamento di un capannone industriale
Rilascio in data 06/09/1976 al n. di prot. 4535

Numero pratica: 13
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruire una recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 01/12/1976 al n. di prot. 8500

Numero pratica: 51
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento di capannoni industriali
Rilascio in data 02/06/1982 al n. di prot. 3376

Numero pratica: 13
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di una scala esterna e modifiche alla distribuzione degli uffici
Rilascio in data 02/02/1983 al n. di prot. 820

Numero pratica: 69
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di una tettoia aperta,. per deposito di materie prime a carattere precario e

facilmente amovibile
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/12/1986 al n. di prot. 9667

Numero pratica: 61/89
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione interna opificio per la realizzazione di uffici
Rilascio in data 08/06/1989 al n. di prot. 5156

Numero pratica: 23
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: sistemazione terreno, costruzione recinzione e tombinamento
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/06/1994 al n. di prot. 10946//25.10.1994

Numero pratica: 90
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione di due tratti di recinzione lungo il confine di proprietà
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/11/1994 al n. di prot. 10862

Numero pratica: 2
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: installazione nuovi impianti tecnologici
Rilascio in data 24/01/1996 al n. di prot. 9977

Numero pratica: 18/96
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: modifiche prospettiche forometriche, alla pannellatura di tamponamento sui lati nord-est-ovest s di porzione di capannone, chiusura su due lati di tettoia esistente - in sanatoria
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 28/06/1996 al n. di prot. 3818/96

Numero pratica: 19/96
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento opificio industriale per la realizzazione di magazzino-deposito materie prime
Rilascio in data 28/06/1996 al n. di prot. 4787/96
Abitabilità/agibilità in data 05/11/2003 al n. di prot. 22335

Numero pratica: 17/97
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: realizzazione nuovo accesso carraio, strada di servizio, recinzione
Rilascio in data 28/02/1997 al n. di prot. 1309

Numero pratica: 103/97

Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 19 del 28.06.1996
Oggetto: variante
Rilascio in data 07/11/1997 al n. di prot. 12153
Abitabilità/agibilità in data 05/11/2003 al n. di prot. 22335

Numero pratica: 6/98
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: cambio di destinazione d'udo di una porzione di edificio da magazzino a laboratorio artigianale
Rilascio in data 03/03/1998 al n. di prot. 13301/97
Abitabilità/agibilità in data 05/11/2003 al n. di prot. 22335

Numero pratica: pratica edilizia 176/1999
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia
Per lavori: modifiche interne uffici completamento e rifacimento parziale rete antincendio
Presentazione in data 27/12/1999 al n. di prot. 16220

Numero pratica: pratica edilizia 04/058/DIA
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia
Per lavori: modifiche interne e prospettiche di un edificio industriale
Presentazione in data 19/04/2004 al n. di prot. 7196

Numero pratica: Prot. 2707
Intestazione:
Tipo pratica: Domanda condono edilizio
Per lavori: Domanda condono edilizio
Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 2707
NOTE: Per tale pratica a seguito della presentazione, il Comune ha richiesto integrazioni che risultano comunque presentate nella documentazione tecnica in possesso dell'Ufficio Tecnico Edilizi Privata. Non vi sono presenti altre richieste di integrazione e/o comunicazioni di diniego. La pratica non è stata conclusa con il rilascio del formale atto autorizzativo. A seguito di colloquio con l'ufficio tecnico, l'aggiudicatario avrà titolo a richiedere il formale rilascio dell'autorizzazione.

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione interna uffici piano terra e primo; - demolizione di locali all'interno dell'opificio; - realizzazione di nuovi locali all'interno dell'opificio piano terra e primo; - realizzazione tettoie esterne; - discrasie forometrie esterne ed interne; - lievi discrasie sagoma; - presenza di container wc prefabbricato; - realizzazione di ampliamento in pannellatura prefabbricata zona sud da demolire in quanto non rispettosa delle distanza da confine; - discrepanze altezze interne.
Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia in sanatoria relativa all'intero edificio.
pratica edilizia in sanatoria: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C. n. 32 del 15.06.2004
Zona omogenea:	Zona D3 - Industriale, esistente ; Zona VS - verde privato di servizio
Norme tecniche di attuazione:	A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) industriale; b) artigianale; c) commerciale all'ingrosso, prevalentemente di beni prodotti, lavorati o confezionati direttamente; d) commerciale al minuto, di beni prevalentemente prodotti, lavorati o confezionati direttamente; e) residenziale, funzionale a custodia, ove la superfice utile di opere di cui a lettere precedenti superi m2 400 o la zona D3 sia contigua a zona A, B o C. E' in funzione di custodia un alloggio per ogni unità funzionale; f) opera di interesse collettivo per imprese o addetti di attività produttive. B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) rapporto di copertura: m2/m2 0,6, o pari a esistente + 200 m2/unità funzionale. b) distanza da zone A, B1, B2, C e S esclusa S6 isolata, in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività: 1) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150; 2) per usi compresi in elenco di industrie insalubri di seconda classe e per usi compresi in elenco di cui a tab. 2: m 50; c) distanza da strada: 1) provinciale Opitergina: m 20, o pari a esistente se inferiore; 2) provinciale, eccetto Opitergina: m 10, o pari a esistente se inferiore; 3) comunale: m 10, o pari a esistente se inferiore; d) distanza da confine: 1) in genere: m 5, o pari a esistente se inferiore; 2) per opera compresa in programma unitario per lotti contigui: m 0; e) distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti residenziali: m 10; f) altezza: 1) in genere: m 8, o pari a esistente se superiore; 2) a distanza da zone A, B1, B2 e C maggiore di m 100: m 12,5, o pari a esistente se superiore; g) superfice utile abitabile di un alloggio: max m2 200; h) superfice per parcheggio, privato, per nuova costruzione,

	ricostruzione e integrazione: 1) stanziale, nel lotto: min 1 posto - macchina/2 addetti; 2) di relazione, nel lotto o fino a distanza di 100 m di percorso, anche in zona diversa: 2.1) di Su industriale/artigianale: min 30%; 2.2) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito: min 60%; 2.3) di Sv commerciale al minuto: 2.3.1) in genere: min 100%; 2.3.2) per esercizio di Sv superiore a m2 400: 2.3.2.1) in genere: min 200%; 2.3.2.2) con vaste superfici di esposizione: min 80%. 2. Le opere esistenti destinate a usi non rispettanti le distanze di cui al comma 1, lett. b), possono essere recuperate e integrate fino al rapporto di copertura generalmente previsto purché: a) producano inquinamento atmosferico nullo, poco significativo o ridotto; b) producano rumore in ambiente esterno minore di dB(A) 65 diurno e 45 notturno; c) non sia aumentata la superfice per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe o compresi in elenco di cui a tab. 2, se non rispettandonsi le distanze come previste in caso di costituzione, riconversione, mutamento o ripresa dopo dismissione di attività. C) Attuazione. 1. Le opere sono realizzate mediante Id. Ove previsto perimetro le opere sono realizzate mediante Prp. D) Disposizioni particolari. 1. Le opere residenziali esistenti non funzionali a custodia possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino a 200 m3 di volume. Vi è vietato aumento del numero di unità immobiliari. 2. (Soppresso).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	m2/m2 0,6
Altezza massima ammessa:	in genere: m 8, o pari a esistente se superiore;
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	In base alla C.E. 103 del 07.11.1997 vi è una superficie coperta residua pari a circa 700 mq.
Altro:	L'immobile ricade inoltre in Piani di Assetti Geologico del Livenza, parte in P2 area classificata a pericolosità media e parte in P1 classificata a pericolosità moderata. Destinazione d'uso geologico in area con lama d'acqua fra 0 e

	100 cm.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione industriale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **lotto unico**

Trattasi di un opificio in Comune di Prata di Pordenone (PN), via Silvio Pellico n. 32, edificato su due piani fuori terra (p. T-1) ed area scoperta destinata a verde, spazi di manovra e parcheggi.
L'immobile è costituito da un blocco originario edificato anteriormente al 01.09.1967 e successi ampliamenti sino all'anno 1998.
Accessi carrai e pedonali da via Silvio Pellico e carraio da via Enrico Gabbana.
Recinzione i muratura parte del tipo prefabbricato e parte in cls.
L'immobile risulta così costituito:
Piano terra
- opificio
- uffici
- accessori
Piano primo
- opificio
- uffici
L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e finiture, con presenza di copertura in parte a volta ed in parte piana. Vi è la presenza di alcune infiltrazioni all'interno dell'opificio sia nella porzione realizzata prima del 1996 che nella parte ampliata successivamente. L'immobile necessita di un complessivo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Vi è la presenza di una porzione di copertura in ondulina fibrocemento verniciata. Considerata la data di realizzo della struttura edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 257 del 12 marzo 1992 sull'utilizzo dell'amianto, se ne presume la possibile presenza. La proprietà (nella persona del curatore) non ha fornito indicazioni specifiche sulla tipologia di copertura. Non si sono realizzate analisi e/o campionamenti in quanto non richiesto dalla procedura. Sarà a carico dell'acquirente l'analisi e l'eventuale trattamento/smaltimento. Vi è la presenza di cisterna/e interrata/e non utilizzate nella zona prospiciente la centrale termica. Vi sono oli/vernici da smaltire stipati principalmente nel deposito vernici in copro staccato.
Porzione della superficie è oggi occupata dai beni mobili del Fallimento Lenza Design srl in fase di vendita e liberazione, era presente un contratto di sublocazione non più attivo alla data odierna.
La caldaia è di proprietà di terzi e verrà rimossa all'aggiudicazione.
Non si è proceduto ad una analisi e/o carotaggi del sottosuolo, in quanto non richiesto dalla procedura. Tale ispezione dovrà essere presa in considerazione dall'acquirente per la verifica di eventuale presenza di materiali inquinanti/nocivi, considerata la data di costruzione dell'immobile.
L'impianto antincendio e le pompe sono state disattivate, pertanto non è si è in grado di verificarne la fun-

zionalità. Il CPI risulta scaduto. La vasca antincendio interrata non è ispezionabile, identificabile esclusivamente grazie ai pozzetti siti nel piazzale lato nord/ovest. Si è avuto conferma dal Comando Vigili del Fuoco di Pordenone dell'esistenza della vasca antincendio interrata.
La ditta utilizzatrice ha demolito porzione della recinzione sud per l'accesso all'immobile ed ha realizzato un varco con portone sul fabbricato. Tali opere dovranno essere ripristinate alla liberazione.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36.648,00**
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 al 1998
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 6,50 opificio
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione, con necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Uffici
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Uffici
Pareti esterne	materiale: **Cls prefabbricato precompresso** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Opificio
Pavim. Esterna	materiale: **manto bituminoso** condizioni: **mediocre** Note: Parte in autobloccanti zona uffici
Pavim. Interna	materiale: **cls lisciato** condizioni: **sufficienti** Note: Piastrelle zona uffici
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Uffici

Impianti:

Antincendio	tipologia: **anello esterno** accessibilità VV.FF.: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Il Certificato Prevenzione Incendi risulta scaduto. Si fa presente che la struttura dell'opificio è realizzata in metallo non protetto alla tenuta al fuoco. Sarà a carico dell'acquirente la richiesta di nuo-

vo CPI, valutandone anticipatamente la fattibilità e relativi costi di adeguamento.

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Idrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Montacarichi — condizioni: **da normalizzare**
Riferito limitatamente a: Opificio Note: Non attivo, non si è potuto verificarne l'efficienza.

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **mediocre**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco. Le tettoie abusive non sono state valorizzate per precario stato conservativo, considerandone la demolizione. Si è inoltre tenuto conto della obsolescenza dell'immobile, dell'assenza di CPI e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Opificio ante 1996 p. T	superf. esterna lorda	1,00	6.700,00	€ 80,00
Opificio post 1996 p. T-1	superf. esterna lorda	1,00	5.800,00	€ 110,00
Accessori esterni e cabina ENEL	superf. esterna lorda	0,50	47,50	€ 80,00

Uffici	superf. esterna lorda	1,00	690,00	€ 180,00
Area scoperta zona D3	sup reale lorda	1,00	18.168,00	€ 8,00
Area scoperta zona VS	sup reale lorda	1,00	5.195,00	€ 3,00
			36.600,50	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:
- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 10-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prata di Pordenone, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Min.= 200 €/mq
Max.= 300 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

lotto unico. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.243.489,65.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Opificio ante 1996 p. T	6.700,00	€ 80,00	€ 536.000,00
Opificio post 1996 p. T-1	5.800,00	€ 110,00	€ 638.000,00
Accessori esterni e cabina ENEL	47,50	€ 80,00	€ 3.800,00
Uffici	690,00	€ 180,00	€ 124.200,00
Area scoperta zona D3	18.168,00	€ 8,00	€ 145.344,00
Area scoperta zona VS	5.195,00	€ 3,00	€ 15.585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.462.929,00
presumibile presenza eternit ed adeguamento CPI scaduto detrazione del			€ -219.439,35
Valore corpo			€ 1.243.489,65
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.243.489,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.243.489,65

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
lotto unico	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	36.600,50	€ 1.243.489,65	€ 1.243.489,65

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.E. (min.15%) € 186.523,45

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.049.466,20**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **895.000,00**

Considerato che l'immobile è parzialmente locato con contratto in scadenza il 31/01/2023 si reputa di decurtare il 15% del valore dallo stato libero.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **1.050.000,00**

Allegati
All. 1_schemi di rilievo
All. 2_documentazione catastale
All. 3_ verbale assemblea dei soci
All. 4.1_licenza edilizia n. 19
All. 4.2_licenza edilizia n. 163
All. 4.3_nulla osta per esecuzione lavori edili n. 179
All. 4.4_concessione edilizia n. 13
All. 4.5_concessione edilizia n. 51
All. 4.6_autorizzazione edilizia n. 13
All. 4.7_autorizzazione edilizia n. 69
All. 4.8_concessione edilizia n. 61-89
All. 4.9_concessione edilizia n. 23
All. 4.10_autorizzazione edilizia n. 90
All. 4.11_concessione edilizia n. 2
All. 4.12_concessione edilizia in sanatoria n. 18-96
All. 4.13_concessione edilizia n. 19-96
All. 4.14_concessione edilizia n. 17-97
All. 4.15.A_concessione edilizia n. 103-97
All. 4.15.B_concessione edilizia n. 103-97
All. 4.16_concessione edilizia n. 6-98
All. 4.17_DIA prot. n. 16220
All. 4.18_ Agibilità prot. n. 22335
All. 4.19_ DIA prot. n. 7196
All. 4.20_ Domanda condono edilizio prot. n. 2707
All. 5_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
All. 6_estratto PRGC ed NTA
All. 7.1_contratto di locazione
All. 7.2_modifca contratto di locazione
All. 8_ispezione ipotecaria
All. 9_APE
All. 10_dichiarazione conformità impianti
All. 11_documentazione fotografica

Data generazione:
20-06-2019 21:06:37

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti