
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aquileia Capital Services Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **56/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona interporto

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali:

-foglio 34, particella 899, subalterno 1, indirizzo via Interporto Centro Ingrosso, n. G7, piano T-1, comune Pordenone, categoria D/8, rendita € 19.056,00

-foglio 34, particella 899, subalterno 2, indirizzo via Interporto Centro Ingrosso, n. G7, piano 2, comune Pordenone, categoria D/1, rendita € 3.088,00

2. Possesso

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso:

Occupato da :

- con contratto di locazione stipulato in data 29/04/2014 per l'importo di euro 60.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 28/07/2014-Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2020

- con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2016 per l'importo annuo di euro 39.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Gorizia il 05/05/2016-Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Aquileia Capital Services Srl, Banca Mediocredito del FVG, Banca Popolare di Vicenza, Veneto Banca spa

5. Comproprietari

Beni: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Interporto Centro Ingrosso n. G7 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 1.900.000,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Interporto Centro Ingresso n. G7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Interporto
Centro Ingresso n. G7**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 34, particella 899, subalterno 1, indirizzo via Interporto Centro Ingresso, interno
G7, piano T-1, comune Pordenone, categoria D/8, rendita € 19.056,00**

Confini: a Nord con i mappali 849-850 a est con il mappale 939 a ovest e a sud con il
mappale 991

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Si sono riscontrate delle difformità tra quanto presente nelle planimetrie catastali
depositate e lo stato dei luoghi. Si potrà presentare una pratica docfa per regolarizzare
le modifiche per un costo presunto di € 800,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona commerciale di interporto di Pordenone

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: centro di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 29/04/2014 per l'importo annuo di euro 60.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 28/07/2014

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/09/2020

Trattasi dei locali posti al piano terra del sub. 1 come da planimetria allegata al contratto di locazione

Si precisa che dalla corrispondenza intercorsa tra la società esecutata e la ditta affittuaria si evince l'accordo privato, non registrato, alla riduzione temporanea del canone di locazione determinato dal perdurare della crisi economica e a detta dell'esecutata dall'assolvimento delle spese di manutenzione straordinaria di competenza della proprietà sostenute invece dall'affittuario in conto affitto. Tale accordo prevede il pagamento di un canone mensile di **€ 1.500,00** a partire dal mese di ottobre 2018 e per la durata di un anno. Il canone per altro risulta pignorato con procedura esecutiva n. 967/2015 per un importo di € 1.600,00 mensili e, dalla documentazione pervenuta dall'esecutato, vi è un accordo sulla riduzione temporale, come sopra citata, del pignoramento in € 330,00 mensili. (All. 5)

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

E' presente un secondo contratto di locazione a favore della ditta _____ stipulato in data 30/03/2016 per l'importo annuo di euro 39.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Gorizia il 05/05/2016

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2022

Trattasi dei locali posti al piano primo del sub. 1 come da planimetria allegata al contratto di locazione

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

I locali al piano primo non risultano in uso da nessuno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Mediocredito del FVG contro _____

Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 30/05/2011 ai nn. 57509/22782; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/06/2011 ai nn. 9607/1706; Importo ipoteca: € 2.720.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza contro _____

Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Gerardi in data 28/10/2011 ai nn. 58219/23333; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2011 ai nn. 15844/2805; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca spa contro _____

Derivante da: concessione a garanzia mutuo; A rogito di notaio Volpe Claudio in data 21/12/2012 ai nn. 13124/7067; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/2013 ai nn. 849/99; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 540.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Aquileia Capital Services Srl contro
Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario di
Pordenone in data 23/02/2018 ai nn. 452 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2018
ai nn. 4015/3000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, negli atti di locazione con la ditta Intra srl e
con la ditta stato riportato che l'attestato di prestazione energetica è stato
allegato ai suddetti atti.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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:

(mapp. 854) proprietario ante ventennio al 16/07/2003.

Titolare/Proprietario:

853) proprietario ante ventennio al 12/01/2005.

(mapp.

Titolare/Proprietario:

(mapp.854) dal 16/07/2003 al 30/05/2011. In
forza di atto di cessione - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 16/07/2003, ai nn.
38598; trascritto a Pordenone, in data 23/07/2003, ai nn. 11925/7955.

Titolare/Proprietario:

(mapp.853) dal 12/01/2005 al 30/05/2011. In
forza di atto di cessione - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 12/01/2005, ai nn.
44041/13108; trascritto a Pordenone, in data 25/01/2005, ai nn. 1253/815.

Titolare/Proprietario:

ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 30/05/2011,
ai nn. 57508/22781; trascritto a Pordenone, in data 28/06/2011, ai nn. 9606/6606.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Progetto di costruzione di nuovo fabbricato ad uso commerciale
all'ingrosso

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2005

Rilascio in data 29/04/2005 al n. di prot. 7746

Abitabilità/agibilità in data 29/10/2006 al n. di prot. 47597

NOTE: DIA-in variante del 28-06-2006

Numero pratica: Riduzione a conformità di opere realizzate internamente
 Intestazione:
 Tipo pratica: Riduzione a conformità
 Per lavori: Modifiche interne al piano primo
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 02/02/2011 al n. di prot. 8508

Numero pratica: Comunicazione di edilizia libera
 Intestazione:
 Tipo pratica: Comunicazione di edilizia libera
 Per lavori: Realizzazione servizi igienici
 Presentazione in data 20/06/2014 al n. di prot. 43546
 NOTE: I lavori non sono stati realizzati

Numero pratica: Comunicazione di edilizia libera
 Intestazione:
 Tipo pratica: Comunicazione di edilizia libera
 Per lavori: Realizzazione vano tecnico per installazione pannelli fotovoltaici
 Presentazione in data 22/01/2016 al n. di prot. 4902

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si sono riscontrate delle difformità tra gli elaborati depositati in comune e lo stato dei luoghi, trattasi di opere interne.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 |
| Zona omogenea: | H1-Zona per attrezzature commerciali di interesse regionale e per l'interscambio delle merci |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedi n.t.a. allegate (All.1) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 4000 mq/ha |
| Altezza massima ammessa: | 15 mt |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | 1.426,35 mq |
| Altro: | La residua potenzialità edificatoria è desunta dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia (All.3). |

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso nel quale viene svolta l'attività di commercializzazione di elettrodomestici (foto 1-2-3-5-6). L'area destinata al magazzino si sviluppa in un unico piano mentre la zona ad uffici/mostra, si sviluppa su due piani fuori terra. L'edificio è stato realizzato adoperando la tecnica della prefabbricazione, infatti le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere e cordolatura continua in c.a., pilastri portanti in c.a. prefabbricati, così come le travi, le coppelle di copertura ed i pannelli perimetrali di tamponamento. La zona degli uffici/mostra ha il solaio di interpiano in latero-cemento tipo Bausta. Le pavimentazioni interne sono in calcestruzzo liscio per quanto riguarda la zona adibita a magazzino mentre nell'area uffici e mostra al piano terra sono in resina. Al piano primo nella zona refettorio/spogliatoi sono in legno mentre nei locali accessori sono al grezzo. I serramenti esterni sono in alluminio del tipo a nastro nella zona uffici, nel magazzino sono presenti otto buche di scarico/carico e un portone sezionale. Gli impianti idrico ed elettrico, sono presenti e funzionanti. L'area esterna è adibita a verde e nelle zone di manovra e scarico sono in asfalto/cemento.

Al piano terra trovano ubicazione una zona uffici (azzurro) suddivisa con una reception, vari uffici, una sala riunioni e i servizi igienici dedicati (dalla foto 7 alla 32). Una zona mostra con attiguo un ufficio (rosa)(dalla foto 33 alla 42). Una zona a magazzino (dalla foto 61 alla 78) con attigui gli spogliatoi e i servizi igienici dedicati (arancio).

Al piano primo una zona refettorio-mensa (dalla foto 49 alla 60) con sala riposo, spogliatoio, servizi igienici e locale sauna (azzurro) e due zone ripostiglio (foto 44-45-48) una comodamente raggiungibile (verde) e una non utilizzata (foto 46-47) che ha bisogno di realizzare un accesso più agevole dell'esistente per pertugio (marrone).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 4.966,23

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si trova in un buon stato di conservazione

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Uffici e mostra | sup reale lorda | 1,00 | 1.084,57 | € 700,00 |
| Magazzino e locali tecnici | sup reale lorda | 1,00 | 3.553,94 | € 400,00 |
| Accessori | sup reale lorda | 1,00 | 327,72 | € 200,00 |
| Area edificabile | sup reale lorda | 1,00 | 3.565,88 | € 50,00 |

Accessori:

A1. Pannelli solari Trattasi di un impianto fotovoltaico ancorato sulla copertura dell'immobile (foto 82) censito con il sub 1. L'impianto occupa una superficie di circa 600,00 mq e ha una potenza di 76,8 kWp, costituito da 8 inverter da 10.000 Wp (foto 70) e 320 moduli da 240 Wp (foto 81). L'accesso alla copertura avviene tramite una scala alla marinara (foto 4) posta nella parte retrostante l'edificio principale. L'impianto risulta in questo momento spento.

Valore a corpo: € 115.000,00

intestazione catastale:

foglio 34, particella 899, subalterno 2, indirizzo via Interporto Centro Ingrosso n. G7, piano 2, comune Pordenone, categoria D/1, rendita € 3.008,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica unità che per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino immobiliare F.I.M.A.A. del 2018/19;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
-min. € 1.100,00 / max € 1.700,00 centri commerciali (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.
-min. € 300,00 / max € 400,00 magazzini (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

-min. € 250,00 / max € 450,00 (borsino F.I.M.A.A.)

8.2 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Pannelli solari**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.424.613,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Uffici e mostra | 1.084,57 | € 700,00 | € 759.199,00 |
| Magazzino e locali tecnici | 3.553,94 | € 400,00 | € 1.421.576,00 |
| Accessori | 327,72 | € 200,00 | € 65.544,00 |
| Area edificabile | 3.565,88 | € 50,00 | € 178.294,00 |

| | |
|---|----------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 2.424.613,00 |
| Valore Corpo | € 2.424.613,00 |
| Valore Accessori | € 115.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 2.539.613,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 2.539.613,00 |

Riassunto:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessi pannelli solari | 8.532,11 | € 2.539.613,00 | € 2.539.613,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|--------------|
| Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 634.903,25 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 800,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|----------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 1.903.909,75 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 1.900.000,00 |

Allegati

- ALL. 1** - Documenti catastali, estratto e n.t.a. Del P.R.G.;
- ALL. 2** - Atti di provenienza;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie e certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 82;
- ALL. 5** - Atti di locazione;
- ALL. 6** - Elaborato grafico;

Si comunica che il signor _____, legale rappresentante della

Azzano Decimo 20/12/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus