
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/10/2021 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Marco Iannuccelli
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: 01753020930
Studio in: Vicolo delle Acque, 2 – 33170 Pordenone
Telefono: 0434521801
Fax: 0434521801
Email: marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it
Pec: marco.iannuccelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 27, particella 189, subalterno 2, indirizzo Via Giotto di Bondone n. 86, piano T, comune I686 Sesto al Reghena (PN), categoria D/1, rendita € 90.348,00.

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 27, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via Giotto di Bondone n. 86, piano T, comune I686 Sesto al Reghena (PN), categoria D/7, rendita € 149,00.

2. Possesso

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giotto di Bondone, 78 – 33079 Sesto Al Reghena (PN)

Lotto: 001

Corpo: Opificio

Prezzo da libero: € 1.335.000,00

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Via Giotto di Bondone, 78

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:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 27, particella 189, subalterno 2, indirizzo Via Giotto di Bondone n. 86, piano T, comune I686 Sesto al Reghena (PN), categoria D/1, rendita € Euro 90.348,00.

Derivante da: Variazione nel classamento del 08/03/2006 prot. n. PN0028199 in atti dal 08/03/2006 (n. 1451.1/2006).

Note: Detta unità immobiliare deriva dalla soppressione della particella 189 giusta divisione del 23/03/2005 prot. n. PN0034250 in atti dal 23/03/2005 (n. 2121.1/2005).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 27, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via Giotto di Bondone n. 86, piano T, comune I686 Sesto al Reghena (PN), categoria D/7, rendita € Euro 149,00.

Derivante da: Variazione nel classamento del 31/01/2007 prot. n. PN0020139 in atti dal 31/01/2007 (n. 522.1/2007).

Note: Detta unità immobiliare deriva dalla soppressione della particella 189 subalterno 1 giusta divisione del 08/02/2006 prot. n. PN0014853 in atti dal 08/02/2006 (n. 679.1/2006). La particella 189 subalterno 1 deriva dalla soppressione della particella 189 giusta divisione del 23/03/2005 prot. n. PN0034250 in atti dal 23/03/2005 (n. 2121.1/2005).

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone a 20km e Portogruaro a 11km.

Principali collegamenti pubblici: Autostazione di Portogruaro 11km, Stazione ferroviaria di Portogruaro 11km, Aeroporto di Treviso 65km, Aeroporto di Venezia 68km, Aeroporto di Trieste 66km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Angelo Vianello Sergio in data 06/12/2002 al n. 2866; iscritto a Pordenone in data 12/12/2002 ai nn. 20566/3650; importo ipoteca: € 9.000.000; Importo capitale: € 4.500.000.

Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
Derivante da sentenza di fallimento n. 8 del 09/03/2007 - Tribunale Civile di Pordenone; trascritto a Pordenone in data 20/06/2007 ai nn. 11604/6759.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
Derivante da verbale di pignoramento immobili n. 3167 del 19/12/2019 - Tribunale Civile di Pordenone; trascritto a Pordenone in data 13/02/2020 ai nn. 1952/1406.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'impianto di riscaldamento e di condizionamento sono in pessimo stato conservativo e manutentivo, non funzionanti e mancanti di diversi componenti. Inoltre non è stato possibile reperire i relativi libretti d'impianto e i rapporti di manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 04/11/1988 ad oggi (attuale proprietario)

[REDACTED] - Proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita a rogito di Francesco Simoncini notaio in Pordenone, in data 04/11/1988, ai nn. 21096/2439; registrato a Pordenone in data 11/11/1988 al n. 3345; trascritto a Pordenone, in data 07/11/1988, ai nn. 12231/9355; rettificato d'ufficio in data 10/12/1988 ai nn. 1375/10459 in quanto per mero errore la società a favore fu indicata [REDACTED]

Titolare/Proprietario da ante ventennio al 04/11/1988

[REDACTED] - Proprietà per 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1301 del 22/10/1966 e successiva variante

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: costruzione stabilimento tessile

Presentazione in data 20/10/1966 al n. di prot. 6288

Rilascio in data 22/10/1966

Varianti: **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1463 del 09/12/1967**

Autorizzazione agibilità n. 791 in data 09/02/1973

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2171 del 07/02/1973 e successiva variante

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: ampliamento stabilimento

Rilascio in data 07.02.1973

Varianti: **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2245 del 02/07/1973** al n. di prot. 3301

Autorizzazione agibilità n. 856 in data 15/07/1975 al n. di prot. 6351/74

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2171/bis del 07/02/1973 e successiva variante

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: ampliamento stabilimento

Rilascio in data 07.02.1973

Varianti: **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2245/bis del 02/07/1973** al n. di prot. 3301

Autorizzazione abitabilità n. 857 in data 15/07/1975 al n. di prot. 6350/74

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 2608 del 11/07/1975

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: costruzione cabina di decompressione del gas

Presentazione in data 18/06/1975 al n. di prot. 3198

Rilascio in data 11/07/1975 al n. di prot. 3198

Concessione per esecuzione lavori edili n. 160/79 del 08/11/1979

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: posa in opera n. 2 portoni

Presentazione in data 18/10/1979 al n. di prot. 6623

Rilascio in data 08/11/1979 al n. di prot. 6623

Autorizzazione n. 444/88 del 11/07/1988

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: costruzione cabina elettrica e manutenzione straordinaria dello stabilimento industriale

Presentazione in data 23/05/1988 al n. di prot. 4620

Rilascio in data 11/07/1988 al n. di prot. 4620

Autorizzazione n. 552/89 del 15/03/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti dal processo di lavorazione dello stabilimento produttivo

Presentazione in data 07/12/1988 al n. di prot. 11320

Rilascio in data 15/03/1989 al n. di prot. 11320

Autorizzazione n. 562/89 del 03/04/1989 e successive varianti

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: sistemazione delle vasche esistenti per il trattamento delle acque provenienti dal ciclo produttivo

Presentazione in data 14/03/1989 al n. di prot. 2683

Rilascio in data 03/04/1989 al n. di prot. 2683

Varianti: **Autorizzazione di variante n. 586/89 del 02/06/1989** al n. di prot. 3390

Autorizzazione di variante n. 928/91 del 14/12/1991 al n. di prot. 6407

Autorizzazione di variante n. 929/91 del 14/12/1991 al n. di prot. 8248

Autorizzazione n. 629/89 del 13/09/1989

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: autorizzazione allo smaltimento dei fanghi derivanti dall'impianto di depurazione delle acque reflue provenienti dall'insediamento produttivo

Presentazione in data 07/08/1989 al n. di prot. 8577

Rilascio in data 13/09/1989 al n. di prot. 8577

Autorizzazione n. 1014/92 del 25/08/1992

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: adeguamento degli scarichi dei servizi igienici dello stabilimento industriale

Presentazione in data 09/07/1992 al n. di prot. 6589

Rilascio in data 25/08/1992 al n. di prot. 6589

Autorizzazione di scarico n. 93/S00128 del 01/09/1993

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti dall'insediamento produttivo

Presentazione in data 11/11/1992 al n. di prot. 10764

Rilascio in data 01/09/1993

Comunicazione opere interne n. 94/Z00693 del 07/09/1994

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: modifiche interne stabilimento industriale

Presentazione in data 07/09/1994 al n. di prot. 10636

Autorizzazione n. 94/A00725 del 01/12/1994

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: modifiche interne e prospettiche a fabbricato industriale, in sanatoria

Presentazione in data 23/08/1989 al n. di prot. 8986

Rilascio in data 01/12/1994 al n. di prot. 8986

Autorizzazione n. 95/A01006 del 15/11/1995

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: modifica schema di scarico insediamento industriale

Presentazione in data 09/08/1995 al n. di prot. 9848

Rilascio in data 15/11/1995 al n. di prot. 9848

Autorizzazione di scarico n. 97/S01808 del 08/09/1997

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: autorizzazione allo scarico delle acque provenienti dai processi produttivi e dai servizi igienici

Presentazione in data 03/06/1996 al n. di prot. 6895

Rilascio in data 08/09/1997

Denuncia inizio attività n. 99/D02528 del 09/08/1999

Per lavori di: manutenzione straordinaria dello stabilimento industriale

Presentazione in data 09/08/1999 al n. di prot. 9160

Denuncia inizio attività n. 99/D02620 del 03/11/1999

Per lavori di: realizzazione volumi tecnici

Presentazione in data 03/11/1999 al n. di prot. 12505

Autorizzazione n. 99/A02613 del 17/12/1999, proroga termini e successiva variante

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: costruzione di tettoie e adeguamento vasche per depurazione fanghi

Presentazione in data 27/10/1999 al n. di prot. 12266

Rilascio in data 17/12/1999 al n. di prot. 12266

Proroga termini: **Autorizzazione n. 02/P03635 del 07/01/2003** al n. di prot. 17377Variante: **Autorizzazione n. 03/A3802 del 17/11/2003** al n. di prot. 9626**Denuncia inizio attività n. 03/D03786 del 04/07/2003**

Per lavori di: modifiche interne allo stabilimento industriale

Presentazione in data 04/07/2003 al n. di prot. 9625

Denuncia inizio attività n. 05/D04334 del 23/02/2005

Per lavori di: posa in opera cartello pubblicitario

Presentazione in data 23/02/2005 al n. di prot. 2863

Concessione di costruzione n. 06/C04617 del 21/02/2005 e successiva variante

Per lavori di: modifiche interne ed esterne allo stabilimento industriale, sistemazione area esterna e apertura nuovi accessi

Presentazione in data 05/01/2006 al n. di prot. 228

Rilascio in data 21/02/2005 al n. di prot. 228

Variante: **Concessione di costruzione n. 06/C04753 del 21/06/2006** al n. di prot. 8259**Denuncia inizio attività n. 06/D04681 del 13/02/2006**

Per lavori di: demolizione muro interno divisorio

Presentazione in data 13/02/2006 al n. di prot. 2437

7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale aggiornato alla Variante n. 42, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 07/06/2017, confermato con deliberazione del Presidente Giunta Regionale n. 1498 del 04/08/2017, esecutiva dal giorno 24/08/2017 Variante n. 44 al Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 07/03/2018, esecutiva dal giorno 22/03/2018
Zona omogenea:	D3 insediamenti industriali / artigianali singoli esistenti
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive, 0,10 mq/mq per funzioni complementari ed accessorie
Altezza massima ammessa:	15 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	6.318 mq di cui: - 4.148 mq da destinare alla produzione o alle funzioni strettamente connesse con le produttive - 2.170 mq per funzioni complementari ed accessorie

Altro:	Tali valori sono da intendersi del tutto indicativi, precisando che il sottoscritto non garantisce in alcun modo l'effettiva ulteriore edificabilità, dato che deve valutarsi la situazione edilizia e normativa al momento della presentazione al Comune dell'apposita richiesta.
--------	--

Si dichiara la conformità urbanistica.

Note

In data 31.08.2021 il comune di Sesto al Reghena (PN) ha rilasciato il Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che le unità immobiliari pignorate non sono oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia edilizia e urbanistica.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Opificio**

Oggetto della presente valutazione è un opificio ubicato nell'area industriale di Sesto al Reghena, zona ben collegata alle principali arterie stradali e distante circa 3 km dallo svincolo per l'Autostrada A28. Tale stabilimento industriale sorge in un lotto di circa 32.750 mq pianeggiante e di forma pressoché quadrata, con due lati confinanti con strade pubbliche (via Giotto di Bondone da cui avviene l'accesso e via Zona Industriale).

Il corpo principale - porzione di un maggior fabbricato industriale la cui restante parte (identificata al sub 3) non rientra nella procedura esecutiva – ha una superficie pari a circa 13.000 metri quadri ed è costituito da:

- blocco uffici disposto su un unico piano fronte strada comprendente anche spogliatoi e servizi igienici;
- zona produzione e magazzini direttamente collegata al blocco uffici con un'altezza netta sotto trave di circa 5 metri;
- locali tecnici collocati sul retro fabbricato, utilizzati per alloggiare gli impianti tecnologici quali: cabina elettrica, impianto di condizionamento, apparecchiature inverter, compressori, centrale termica, pompe antincendio.

Distaccati dal corpo principale esistono fabbricati accessori adibiti a magazzini, depositi, tettoie e cabina Enel (quest'ultima sorge su lotto separato di circa 125 metri quadri ed è identificata catastalmente al sub 4)

L'area esterna presenta 2 aree asfaltate, una prospiciente il blocco ufficio, l'altra sul retro del corpo principale entrambe utilizzabili come aree di sosta e manovra per gli automezzi. Sul lato sud-est è presente un'area verde con piantumazioni di alto/medio fusto.

Il complesso produttivo è dotato di un impianto di depurazione opportunamente dimensionato per l'attività a suo tempo svolta dalla Società Esecutata (lavorazione dei filati di lino e canapa). L'impianto è suddiviso in due percorsi di smaltimento, il primo per i reflui della filatura prevede una vasca di raccolta acqua-olio, una vasca di disemulsione, un flottatore e cinque vasche decantatrici, il secondo per i reflui del trattamento prevede una vasca di raccolta, una vasca di neutralizzazione, una vasca di omogeneizzazione, una vasca biologica, una vasca di sedimentazione, un flottatore e cinque vasche decantatrici.

Il complesso industriale, a suo tempo utilizzato per la lavorazione dei filati di lino e canapa, risulta in disuso da diversi anni. L'intero stabilimento versa in un pessimo stato di conservazione, con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e umidità in risalita dalla falda sottostante, presenza di muschi ed alghe sulla pavimentazione e di muffa sulle murature verticali, con intonaci ammalorati e scrostati, serramenti interni ed esterni deteriorati, impianti tecnologici non funzionanti spesso mancanti dei necessari componenti.

Sono inoltre presenti diverse problematiche ambientali, in particolare:

- 1) Nei locali tecnici vi sono dei trasformatori, a suo tempo utilizzati per variare i parametri di tensione elettrica, contenenti sensibili quantità di PCB (Policlorobifenili), sostanze chimiche inquinanti che tendono ad accumularsi al suolo causa della loro scarsa solubilità e resistenza alla degradazione, per i quali ai sensi del D.Lgs. n. 209/1999, si deve provvedere a inoltrare semestralmente alla Regione FVG e ad ARPA FVG la “Scheda destinazione apparecchi contenenti PCB”
- 2) L’impianto di depurazione presenta diverse vasche decantatrici a cielo aperto a rischio tracimazione
- 3) Presenza di una modesta quantità di rifiuti di vario genere e di fusti metallici di cui si ignora il contenuto.

Nell’area esterna vi sono tre pozzi artesiani - concessionati in forza del Decreto della Regione FVG - Direzione Provinciale Lavori Pubblici – del 27 maggio 2005, n. 549, Rep. 198, con il quale la Società Esecutata era stata autorizzata a prelevare l’acqua dalla falda sotterranea per uso industriale ed igienico sanitario, per una durata di 30 anni. In ottemperanza all’art. 5 del citato Decreto, il concessionario è tenuto a corrispondere entro il mese di febbraio di ogni anno il canone (calcolato in ragione del costo per metro cubo, determinato dal Tariffario Generale, allegato A, al D.P.Reg. 0113/Pres. Del 29.04.2005 in € 13.034,96 per modulo = 3.000,000 di mc annui).

A tale riguardo l’ARPA FVG, quale ente gestore della concessione, ha ricalcolato, in ragione della non fruibilità dell’utenza, un canone annuo di € 614,44.

Si evidenzia che per rinunciare alla concessione è necessario provvedere a sigillare i pozzi di captazione, operazione di difficile attuazione per gli onerosi costi da sostenere ed anche per i rischi che tale operazione potrebbe determinare (fuoriuscita delle acque di falda in superficie con potenziali allagamenti delle aree circostanti e del suolo pubblico).

Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):

Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	referito limitatamente a: Blocco uffici tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	referito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici tipologia: continue e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	referito limitatamente a: Blocco uffici materiale: c.a. muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	referito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	referito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici materiale: c.a. condizioni: sufficienti note: con sovrastanti tegoli prefabbricati

Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):

Cannello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica
----------	---

Infissi esterni	condizioni: pessime riferito limitatamente a: Blocco uffici tipologia: anta singola materiale: ferro e singolo vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime note: Con cupolini di illuminazione
Infissi esterni	riferito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici tipologia: misti materiale: ferro e singolo vetro protezione: inesistente condizioni: pessime Note: Con cupolini di illuminazione
Manto di copertura	materiale: elementi prefabbricati, coibentati ed impermeabilizzati condizioni: scarse
Pareti esterne	riferito limitatamente a: Blocco uffici materiale: c.a. e muratura di mattoni in laterizio rivestimento: klinker condizioni: scarse
Pareti esterne	riferito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici materiale: c.a. e muratura di mattoni in laterizio e blocchi di calcestruzzo rivestimento: Intonaco o faccia a vista condizioni: scarse
Pavimentazione esterna	materiale: conglomerato bituminoso condizioni: scarse
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a: Blocco uffici materiale: marmette, piastrelle, gomma condizioni: pessime
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici materiale: battuto di cemento condizioni: pessime
Portone di ingresso	riferito limitatamente a: Blocco uffici tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Portone di ingresso	riferito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: pessime
Rivestimento	riferito limitatamente a: Blocco uffici materiale: Intonaco al civile condizioni: pessime note: piastrelle nei servizi igienici
Rivestimento	riferito limitatamente a: Zona produzione e magazzini + Locali tecnici materiale: Intonaco al civile o faccia a vista condizioni: scarse
Impianti (per quanto accertabile):	
Antenna collettiva	tipologia: non presente
Antifurto	tipologia: non presente

Antincendio	tipologia: anello interno condizioni: pessime – non funzionante conformità: dichiarazione di conformità non presente
Aria compressa	tipologia: Non presente
Carroponte	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: video condizioni: scarse conformità: dichiarazione di conformità non presente
Condizionamento	tipologia: autonomo condizioni: pessime – non funzionante conformità: dichiarazione di conformità non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V-400V condizioni: pessime – non funzionante conformità: dichiarazione di conformità non presente
Energia solare	tipologia: non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave condizioni: pessime – non funzionante conformità: dichiarazione di conformità non presente
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: pessime – non funzionante conformità: dichiarazione di conformità non presente
Termico	tipologia: autonomo condizioni: pessime conformità: dichiarazione di conformità non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale.

Corpo principale + accessori + terreno di pertinenza non edificabile

Destinazione	superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Blocco uffici	1.105,00	1,00	1.105,00
Zona produzione e magazzini + locali tecnici	11.980,00	1,00	11.980,00
Accessori	247,00	0,50	123,50
Terreno di pertinenza non edificabile	8.888,00	0,07	622,16
			13.830,66

Terreno edificabile

Destinazione	superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno edificabile	10.530,00	1,00	10.530,00
			10.530,00

Accessori:

<p>Note: Per gli impianti tecnologici, compreso l'impianto di depurazione e la cabina Enel (identificata catastalmente al sub. 4) si fissa un importo minimo forfettario in quanto si presentano in un pessimo stato conservativo e manutentivo, non funzionanti e mancanti di diversi componenti. Inoltre il loro uso è strettamente collegato con il particolare tipo di attività (lavorazione dei filati di lino e canapa) svolta a suo tempo dalla Società Esecutata.</p>	<p>valore a corpo: € 10.000,00</p>
---	---

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

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Sesto al Reghena (PN);

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate capannoni industriali - stato conservativo normale:	200 ÷ 300 €/mq
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.i.A.i.P capannoni artigianali ed industriali:	200 ÷ 400 €/mq
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A capannoni industriali ed artigianali	200 ÷ 450 €/mq

8.2 Valutazione corpi

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie, lo stato conservativo e manutentivo, l'età e la posizione degli immobili
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- i parametri di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari, calibrati attraverso l'applicazione di appositi coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di conservazione- manutenzione e dell'obsolescenza-funzionalità globale dell'immobile

- gli ingenti costi da sostenersi per la bonifica e per la ristrutturazione degli immobili
- che gli immobili sono stati oggetto di una procedura Fallimentare rimanendo invenduti nonostante siano stati esperiti 6 tentativi di vendita al ribasso

si ritiene equo applicare i seguenti valori unitari da applicare alla superficie equivalenti precedentemente calcolate:

- corpo principale + accessori + terreno di pertinenza non edificabile **90,00 €/mq**
- terreno edificabile **30,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo principale + accessori + terreno di pertinenza non edificabile	13.830,66	€ 90,00	€ 1.244.759,40
Terreno edificabile	10.530,00	€ 30,00	€ 315.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.560.659,40
Valore corpo			€ 1.560.659,40
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.570.659,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.570.659,40

Riepilogo:

Valore complessivo diritto e quota **€ 1.570.659,40**

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%) **€ 235.598,91**

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.335.060,49**

Arrotondato **€ 1.335.000,00**

ALLEGATI

1. Atto di provenienza
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
4. Comunicazione inesistenza contratti di locazione
5. Concessione di derivazione d'acqua
6. Documentazione catastale
7. Documentazione edilizia - fascicolo 1 di 2
8. Documentazione edilizia - fascicolo 2 di 2
9. Documentazione fotografica

Pordenone, 18 settembre 2021

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Iannucelli