
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**


contro: 

N° Gen. Rep. **9/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - insediamento
produttivo

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: 
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Categoria: Opificio industriale [I]

Dati Catastali 

foglio 27, particella 488, indirizzo via Zona Industriale Sul Cosa, 4, piano T, comune Spilimbergo, categoria D/7, rendita € 7515,00

insistente su di una pertinenza fondiaria di mq. 8904,00

2. Possesso

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Possesso: Libero in stato di abbandono e degrado

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Negativo

4. Creditori Iscritti

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.

5. Comproprietari

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Zona Industriale Sul Cosa, 4 - Zona Industriale Sul Cosa - Spilimbergo (Pordenone) -
33097

Lotto: 001 - insediamento produttivo

Prezzo da libero: € 104.210,00

Prezzo da occupato: € 0,00

P R E M E S S E**INCARICO**

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 29 giugno 2016, nell'Esecuzione Immobiliare n° 09/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 7 maggio 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 2 agosto 2016, inviata tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR, alla società esecutata, all'avv.to Nadia Vettore, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 agosto 2016 alle ore 15:00 presso l'unità staggita sita in comune di Spilimbergo via Zona Industriale Sul Cosa, n° 4;
- previa accordo telefonico, su invito di parte esecutata, l'inizio delle operazioni peritali vengono rinviate al giorno 30 agosto 2016 alle ore 09:00 presso i medesimi luoghi; di tale rinvio viene data comunicazione al sostituto del custode, tramite servizio telematico;
- in data 29 agosto c.a. parte esecutata, tramite posta elettronica, informa lo scrivente perito che presso l'Agenzia Immobiliare Sirio in Spilimbergo sono a disposizione le chiavi per l'accesso all'immobile staggito;
- il giorno successivo, 30 agosto, previo recupero delle chiavi come convenuto, lo scrivente, in assenza di tutte le parti procede ad un primo accesso ai luoghi al fine di accertare la consistenza dei beni staggiti ed a quali operazioni tecniche da intraprendere;
- in data 6 settembre c.a., tramite posta elettronica, viene comunicato al sostituto del custode che il giorno 8 p.v. alle ore 09:00 si procederà al rilievo del bene staggito;
- come sopra stabilito, in data 8 settembre si procede al rilievo metrico, descrittivo e fo-

tografico del bene staggito; l'accesso avviene senza l'ausilio delle chiavi in quanto l'immobile è liberamente e comodamente accessibile, essendo la rete di recinzione, lungo la pubblica via, dilveta e le porte d'accesso al capannone completamente aperte; non viene redatto alcun verbale non essendo presenti nessuna delle parti convocate;

- in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali, gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc.

- in data 20 settembre viene comunicato alla società esecutata, tramite servizio telematico, l'ultimazione delle operazioni di rilievo e che le chiavi verranno consegnate al sostituto del custode.

Beni in Spilimbergo (Pordenone)
Località/Frazione Zona Industriale Sul Cosa
via Zona Industriale Sul Cosa, 4

Lotto: 001 - insediamento produttivo

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: A.

Opificio industriale [I] sito in Spilimbergo (Pordenone) CAP: 33097 frazione: zona Industriale Sul Cosa, via Zona Industriale Sul Cosa, 4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 27, particella 488, indirizzo via Zona Industriale Sul Cosa, 4, piano T, comune Spilimbergo, categoria D/7, rendita € 7515,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Posto tra i confini: a sud-est via Zona Industriale sul Cosa, a sud-ovest consistenza immobiliare mapp. 137, a nord-ovest consistenza immobiliare mapp. 229 ed a nord-est consistenza immo-

biliare mapp. 398.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La consistenza immobiliare in oggetto tratta un insediamento già a destinazione produttiva a segheria legnami, così come desunto in atti, sito in comune di Spilimbergo in zona industriale denominata "Sul Cosa" posizionata immediatamente a nord-ovest del torrente omonimo ed ad est, ca. mt. 800,00 dalla frazione di Tauriano e a ca. mt. 2000,00 a sud-ovest del centro del capoluogo comunale.

L'ambito industriale, si è sviluppato negli anni sessanta del passato millennio, senza un preordinato sviluppo urbanistico rivolto ad una definizione razionale delle aree a destinazione edificatoria, delle aree a destinazione di servizi, quali le aree di sosta veicolare e le aree verdi, il tutto ricompreso in un reticolo viario razionale.

Ciò ha comportato e comporta un disorganizzazione dell'ambito.

Esso è costituito da asse viario principale che da nord della strada provinciale n° 73 (ex rampa SP n° 23) raggiunge l'immediata periferia est della frazione di Tauriano inserendosi nella originaria SP n° 23.

Ai lati dell'asse viario, insistono gli insediamenti a varia tipologia costruttiva e produttiva, comunque tutti con annessa pertinenza scoperta ad uso esclusivo per lo più pavimentata e destinata alla sosta veicolare degli operatori, allo staccaggio di materiali relativi all'attività e modeste aree sistemate a verde per lo più non curate.

Urbanisticamente presenta una caratteristica di sviluppo spontanea e disorganizzata, mirata esclusivamente alla costruzione degli edifici, nella tipologia dell'epoca e priva di servizi complementari, attualmente si presenta in uno stato di quasi totale abbandono, di scadente manutenzione, con strutture fatiscenti in abbandono e degrado.

La sede stradale, a doppio senso di marcia, sviluppa una sezione, a doppio senso di marcia, pari a ml. 7,55, delimitata su entrambi i lati da marciapiede della larghezza di ca. mt. 1,45.

Sia la sede stradale che i marciapiedi presentano il manto d'usura in conglomerato bituminoso, attualmente in stato d'uso leggermente dissestato.

Lungo la sede stradale, per quanto accertabile, corrono in forma interrata le infrastrutture acque-

dottistica, telefonia, elettrodotto e metanodotto al servizio dei vari insediamenti, per completarsi con la rete di pubblica illuminazione la cui rete di alimentazione corre in forma interrata lungo il marciapiede.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: A vista nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole (interesse agricolo-residenziale)

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico presso la vicina frazione di Tauriano

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è in stato di abbandono e degrado

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Panella Bruno in data 23-12-2008 ai nn. 76825/31237; Iscritto presso l' Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02-01-2009 ai nn. 33/10; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 10-12-2015 ai nn. 2481/2015 trascritto l' Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22-01-2016 ai nn. 1046/785.

- Atto di asservimento:

A rogito di notaio Marzona Cesare in data 14-01-1992 ai nn. 120046 registrato a Maniago in data 27-01-1992 ai nn. 70 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 04-12-1992 ai nn. 13306/10331 ; Con tale atto viene costituita di servitù a cui rimanda all'allegato n° 04.0

In forza di tale atto viene costituita una servitù di transito, nel senso più lato, della larghezza costante di ml. 8,50, con raccordo alla pubblica via del raggio di ml. 2,00, da esercitarsi su di una fascia di terreno corrente a lato sud- ovest (sud) è costituita servitù favore dell'immobile retrostante (sub 4 del mapp. 229), che da via Zona Industriale sul Cosa raggiunge il fondo dominante.

Tale diritto è parzialmente ostacolato dalla sussistenza della cabina elettrica e decade non appena l'immobile dominate avrà acquisito l'accesso diretto da altra punto della pubblica viabilità.

Tale condizione risulta avverata quindi si ritiene decaduto tale diritto in particolare attestato che la fascia di terreno asservita non trova libero accesso dalla pubblica via essendo la recinzione, ivi presente, d'ostacolo e non sussistono contestazioni di merito.

Inoltre nell'atto di cui sopra vengono " *confermate a favore dell'immobile dominante le attuali servitù attualmente esistenti sulla particella 229 sub 3 (oggi bene staggito) per il passaggio sotterraneo delle condotte idriche ed elettriche*".

Di tale peso in sede di sopralluogo non si è riscontrata sussistenza apparente.

Inoltre in tale atto vengono convenute ulteriori condizioni riferite a " *costruzione a confine* " e " *prelazione*" lettere b) e c) del paragrafo patti e condizioni, vedasi allegato n° 04.0.

Quanto sopra è accertato al 19 settembre 2016-

ALTRO PRESUNTO ASSERVIMENTO O GRAVAME NON COSTITUITO

Presso la recinzione delimitante il confine nord-est a ca. una decina di metri dalla pubblica via è installato un cancello dell'ampiezza di ca. mt. 7,80, del tipo a scorrere, che permette la continuità di transito tra l'immobile staggito e l'immobile attiguo F. 27 mapp. 398. Comunque lo stato attuale di abbandono e degrado evidenzia il lungo tempo in cui non viene esercitato alcun transito. Tale esercizio non trova alcun titolo costitutivo.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di proprietà condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile è istato di abbandono e degrado

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna proprietà individuale

Millesimi di proprietà: Nessuna proprietà individuale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: classe G

Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione allegato n° 07.0

Note Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione allegato n° 07.0

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 12-10-2000 . In forza di al ventennio.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 12-10-2000 al 11-07-2001

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Morandi Elena, in data 12-10-2000, ai nn. 1365/495; registrato a Udine, in data 31-10-2000, ai nn. 7622/pubblici; trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in, in data 20/10/2000, ai nn. 14081/9996.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 11-07-2001 al 30-07-2004

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Petroni Francesco, in data 11-07-2001, ai nn. 15181/2175; registrato a Udine, in data 27-07-2001, ai nn. 5944; trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 16-07-2001, ai nn. 10971/7881

Titolare/Proprietario:

BANCA CIVIDALE S.P.A. con sede in Cividale del Friuli

dal 30-07-2004 al 23-09-2008

In forza di atto di fusione a rogito di notaio Panella Bruno, in data 30-07-2004, ai nn. 66591/24529; registrato a Udine, in data 06-08-2004, ai nn. 100640/pubblici; trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 09-09-2004, ai nn. 14698/9751.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 23-09-2008 al 23-12-2008

In forza di verbale assemblea straordinaria a rogito di notaio Panella Bruno, in data 23-09-2008, ai nn. 76242/30871; registrato a Udine, in data 28-10-2008, ai nn. 18081/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 05-11-2008 ai nn. 17441/11704.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 23/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Panella Bruno, in data 23-12-2008, ai nn. 76824/31236; registrato a Udine, in data 29-12-2008, ai nn. 22349/1T; trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 02-01-2009, ai nn. 32/23.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di: costruzione di un capannone ad uso segheria costituito da corpo principale con a lato sud-ovest una tettoia delimitata da pilastratura ed a lato nord-est da tettoia a sbalzo

Per lavori: costruzione di un capannone ad uso segheria costituito da corpo principale con a lato sud-ovest una tettoia delimitata da pilastratura ed a lato nord-est da tettoia a sbalzo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14-02-1969 al n. di prot. 13/69

NOTE:

Con nota prot. n°11073/52013 del 27.11.1969 la Prefettura di Pordenone ritiene non applicabili le disposizioni di cui al R.D. 16.11.1939, n° 2229, opere strutturali, comunque prescrive l'emissione del certificato di collaudo, documento non reperibile in atti d'ufficio. Vedasi "osservazione" su successivo punto 03

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione tettoia e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26-03-1971 al n. di prot. 35/71

NOTE:

Con tale provvedimento viene autorizzata la soppressione dello sbalzo a nord-est sostituendolo con tettoia delimitata da pilastratura ed alle cui estremità vengono ricavati due ampi locali annessi alla struttura principale; con medesimo provvedimento viene autorizzata la recinzione lungo la pubblica via. Vedasi "osservazione" su successivo punto 03

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone industriale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26-03-1971 al n. di prot. 85/71

Abitabilità/agibilità in data 20-07-1972 al n. di prot. 85/71

NOTE:


Questo provvedimento autorizza l'ampliamento costituito da un corpo fabbrica verso la strada pubblica; con nota prot. n°5194302/50560-AE del 26.04.1971 la Prefettura di Pordenone affida l'incarico per l'ispezione delle opere in c.a. a norma del R.D. 16.11.1939, n° 2229, opere strutturali, in atti non sussiste la documentazione di chiusura pratica ed il certificato di collaudo statico.

OSSERVAZIONI da collegare alle pratiche n.ri 01 e 02

Il certificato di agibilità di cui la presente richiama anche la licenza edilizia di cui al punto 01 disattendendo la licenza edilizia di cui al punto 02.

L'elaborato grafico progettuale, di cui il presente punto, evidenzia la consistenza riportata pure negli elaborati del punto 02, pertanto è da ritenersi che la certificazione di agibilità sopra richiamata abbia come oggetto anche la licenza edilizia n° 02

Numero pratica: 04

Intestazione: 

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di cabina elettrica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23-05-1975 al n. di prot. 93/75

NOTE:

Con tale provvedimento viene autorizzata la costruzione della cabina elettrica in prossimità del confine sud-ovest.

Non risulta ottemperata la prescrizione disposta in sede di rilascio del nulla osta edilizio relativa al parere del Consorzio Industriale dello Spilimberghese.

In atti risulta avvenuta la dichiarazione di inizio lavori per il giorno 05-08-1975, al contrario non risulta avvenuto il deposito strutturale ai sensi della Legge n° 1086/71 e di conseguenza la mancata emissione del certificato di collaudo statico, la dichiarazione di ultimazione lavori ed il rilascio del certificato di agibilità.

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: installazione di silos per segatura

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11-07-1975 al n. di prot. 69/75

NOTE: I lavori ebbero inizio il 25.08.1975, non risultano essere dichiarati ultimati, collaudati e dichiarata l'agibilità, comunque l'opera allo stato attuale non risulta essere presente. Pertanto il provvedimento edilizio si può ritenere decaduto.

Numero pratica: 06.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ampliamento zona uffici in capannone esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14-07-1979 al n. di prot. ==

Rilascio in data 20/07/1979 al n. di prot. 180/79

NOTE:

L'autorizzazione ha per oggetto l'ampliamento della zona uffici a lato sud/ovest recuperando parte della tettoia di cui al punto 01.

Si osserva:

- a) nell'elaborato grafico si evidenzia l'esistenza di alcuni locali di imprecisata destinazione non oggetto di alcuna autorizzazione;
- b) l'insussistenza del parere da parte del Consorzio Industriale dello Spilimberghese come prescritto dal provvedimento autorizzativo;
- c) i lavori ebbero inizio il 27.10.1980, come da denuncia in atti, sono stati oggetto di denuncia strutturale ai sensi della Legge n° 1086/71, prot. n° 12064 del 22.10.1980 Genio Civile di Pordenone, di cui non è stato reso il collaudo statico, il termine lavori e tanto meno l'agibilità;

Numero pratica: 07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione capannone, forno, centrale termica e silos

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25-11-1991 al n. di prot. 18256

Rilascio 16-01-1992 prot n° 194/91-91C194

NOTE:

Questo provvedimento ha per oggetto la costruzione della tettoia lungo il confine nord-ovest, la costruzione di forno d' essicazione in struttura prefabbricata e la centrale termica, entrambe da realizzarsi in ampliamento, a corpi disgiunti, lungo il fronte fabbricato su pubblica via, nonché l'installazione di un silos presso lo scoperto nord-est.

Osservazioni

- a) dal collaudo statico reso per le finalità di cui alla legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88, allegato al deposito strutturale prot. n° 11755 del 28.02.1192 Servizi Tecnici Regione FVG, non risulta certificata la tettoia che comunque viene dichiarata agibile con provvedimento dell'Assessore Delegato del comune di Spilimbergo in data 01.09.1998 prot. 10911/94, congiuntamente agli altri manufatti oggetto di concessione;
- b) all'atto del sopralluogo il forno di essicazione ed il silos risultavano rimossi;
- c) il provvedimento edilizio è accompagnato da convenzione privata, non registrata e non trascritta, sottoscritta congiuntamente alla proprietà contermina lato nord-est, a cui si rimanda in allegato n° 05.4.

Numero pratica: 08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione tettoia e modifiche interne interne uffici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17-02-1999 al n. di prot. 5528

Rilascio in data 20-04-1999 al n. di prot. 10/99-99C010

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

tazione della domanda di sanatoria; in caso contrario l'opera è soggetta alla demolizione.

Il manufatto se pure trova possibilità di regolarizzazione sotto l'aspetto edilizio-urbanistico non trova semplice soluzione nel rispetto degli altri requisiti già sopra esposti, che per il loro assolvimento richiedono un notevole intervento economico da sopportare che certamente favorisce la demolizione e la ricostruzione di una struttura moderna; essi si riassumono:

- igienico sanitari

a) rimozione e smaltimento del manto di copertura e di soffittatura ovvero il loro incapsulamento con adeguate vernici;

b) sostituzione di tutti i telai di finestra adeguandoli alle norme che regolano il rapporto aero illuminante nelle attività produttive;

c) realizzazione di adeguati servizi igienici e spogliatoio sia per gli uffici e sia per la maestranze impiegate

d) rifacimento di tutte le pavimentazioni, intonacatura interna;

d) adeguamento dell'impianto di smaltimento delle acque reflue assimilabile alle domestiche

- di sicurezza

a) collaudi statici in conformità alle vigenti disposizioni in particolare riferiti al rispetto delle norme sismiche; seppur il tecnico all'uopo abilitato, potrebbe avvalersi, ai fini dell'agibilità, della disposizione legislativa di cui all'art. 28 comma 6 bis della L.R. n° 19/2009, che rimanda la conformità delle condizioni al momento della fine lavori, vista la condizione in cui si trova l'immobile sarà assai difficoltoso produrre la certificazione statica;

b) coibentazione di tutte le strutture, in particolare metalliche, realizzazione impianto antincendio, compartimentazione e tutto quant'altro ai fini della prevenzione incendi.

Dovrà essere prodotta richiesta di sanatoria anche per la difformità, rispetto al progetto autorizzato, della recinzione con annesso accesso carraio corrente lungo la pubblica via.

Inoltre in atti non risultano le autorizzazioni relative allo scarico delle acque assimilabile alle domestiche ed all'esercizio del passo carraio.

Dovrà essere verificata la regolarità della costruzione insistente lungo il confine sud-ovest, in quanto essa potrebbe pregiudicare l'edificabilità del ben staggito.

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia

Opificio industriale [I]

7.2 Conformità urbanistica

L'insediamento è classificato dal vigente strumento urbanistico del comune di Spilimbergo, PRGC, in zona D3 zone produttive di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi ed in particolare in sottozona D3/a aree industriale del Cosa, con gravame, secondo il limite individuato in cartografia di PRG i area soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 a cui si rimanda.

Non si dichiara la conformità urbanistica

Opificio industriale [I]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	D/3 sub a ambiti produttivi di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegati n° 08.1 e 08.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si vedasi vincolo D. Lgs. n° 42/2004
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non disciplinato
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12,00

Volume massimo ammesso:	non disciplinato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mq. 1900,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per una più corretta valutazione sulle possibilità edificatorie si rimanda agli allegati n° 08.0 e n° 08.2 da correlare con altre norme in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spilimbergo, nonché in applicazione al Capo VII della L.R. FriuliVG 11 novembre 2009, n° 19.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Opificio industriale [I] di cui al punto A

Il manufatto, edificato in tempi diversi, fa parte di un complesso produttivo originariamente in unica consistenza successivamente oggetto di divisione in linea verticale, costituendo due unità produttive autonome di cui, quella in esame posizionata lungo via Zona Industriale Sul Cosa e l'altra in seconda posizione ed accessibile da altra viabilità.

L'accesso all'insediamento avviene da via Zona Industriale sul Cosa, ove presso la recinzione ivi corrente ed in mezzeria è installato un cancello ad apertura a scorrere automatica con comando a distanza della larghezza di ca. mt. 8,00, attualmente invaso da vegetazione.

Il capannone sorge su di un lotto a configurazione planimetrica rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione sud-est/nord-ovest, perpendicolare alla pubblica via, posizionandosi in vicinanza e parallelamente al confine nord-est, in arretramento a via Zona Industriale Sul Cosa e con muro comune ad altra unità lungo il confine nord-ovest.

Allo stato attuale si presenta in abbandono e degrado con facile accessibilità da parte di terzi, essendo divelta la rete su recinzione corrente lungo la pubblica via ed aperte le porte che danno accesso alla struttura.

L'insediamento è delimitato, oltre che dalla costruzione contermine, da recinzione lungo il lato nord-est e lungo la pubblica via, costituita da zoccolo in calcestruzzo dell'altezza media di ca. cm. 50 sp. cm 25 con sovrastante rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici, mentre lungo il lato sud-ovest, a partire dalla pubblica via per una lunghezza di ca. mt. 45,00/50,00, si erge una recinzione costituita da muratura in calcestruzzo dell'altezza di ca. cm. 290 per poi proseguire con muro a confine di un fabbricato insistente su proprietà contermine, di cui non è nota la consistenza e l'uso ed attualmente anch'esso in abbandono e degrado.

Parallelamente a questo corpo di fabbrica, in proprietà staggita, corre una fondazione in calcestruzzo armato.

Molto probabilmente tale struttura è stata realizzata con l'intento di poter realizzare un manufatto aderente a quello insistente in proprietà contermine.

L'area scoperta pertinenziale, corrente tra ca. - cm. 20/30 rispetto la quota marciapiede, nella quasi totalità pavimentata in conglomerato bituminoso, è invasa da consistente vegetazione spontanea invasiva ed infestante caratterizzata da vari arbusti e piante di medio fusto, aggravando maggiormente il degrado.

Tra la vegetazione inoltre sono presenti rifiuti solidi di varia tipologia.

La consistenza è suddivisibile in tre porzioni secondo le rispettive epoche di costruzione di cui:

- 1) primo impianto posizionato tra il manufatto contermine e l'ampliamento di cui al punto successivo;
- 2) ampliamento realizzato in prolungamento verso la pubblica via;
- 3) altro ampliamento, costituito da tettoia aperta, in sviluppo lungo il confine nord-ovest con muro comune alla struttura contermine, in direttrice sud-ovest.

All'angolo nord del manufatto trovasi inserita presso il manufatto una modesta porzione di fabbricato (mapp. 592) di proprietà contermine.

Sono presenti inoltre altre strutture costituite da tettoie poste in aderenza al manufatto principale. Lungo il confine sud-ovest, con corpo staccato, si erge la cabina di trasformazione di energia elettrica con annesso locale quadri elettrici.

MANUFATTI

- 1) La struttura di primo impianto si sviluppa al solo piano terra a pianta rettangolare con copertura a volta, ai cui lati longitudinali, in aderenza od in attacco corrono le tettoie parzialmente chiuse, ampliando la superficie dedicata all'attività e ricavando, lungo il lato sud-ovest fronte piazzale, un modesto corpo uffici costituito da due locali con annessi servizio igienico, un vano tecnico ed altri piccoli locali di imprecisata desti-

nazione, nonché all'estremità nord altro modesto corpo con due vani anch'essi di imprecisata destinazione ed un servizio igienico accessibile dall'esterno (sotto-tettoia) molto probabilmente ad uso delle maestranze. La tettoia corrente a lato nord-est è interrotta da una struttura in conglomerato cementizio armato costituita da quattro pilastri a cui è sovrapposta una soletta sempre in c.a. su cui, molto probabilmente, poggiava un silos.

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuta caratteristica tipica dell'epoca di costruzione essa presenta:

- fondazioni a plinti con cordolo di collegamento in conglomerato cementizio;
- struttura costituita da pilastratura verticale in tubolari d'acciaio posti ad interasse di ca. ml. 5,00 su cui appoggiano capriate, sempre in acciaio tubolare ad orditura reticolare, a botte del tipo ribassato, collegate da trave metallica reticolare;
- muratura in elevazione in blocchi di cemento, poggianti su cordolo o fondazione in calcestruzzo armato;
- manto di copertura in lastre ondulate in cemento-amianto, controsoffittatura in lastre in cemento amianto tipo "romanella" poggianti su profili longitudinali metallici omega; ad intervalli, sia il manto di copertura che la controsoffittatura, sono sostituiti da lastre in policarbonato formando superfici lucifere al fine di ottenere una illuminazione dall'alto, comunque d' immissione scadente;
- illuminazione e ventilazione naturale da finestre, inserite alle pareti perimetrali, su telaio in calcestruzzo del tipo prefabbricato con vetri semplici, scarse aperture di ventilazione ed illuminazione scadente, compromessa inoltre dalla presenza delle tettoie su cui esse affacciano;
- pavimentazione in calcestruzzo, con giunti a taglio di cazzuola, con superficie notevolmente usurata;
- assenza di impianti tecnologici e dove presenti, obsoleti, inservibili;
- divisori degli uffici in profilato d'alluminio anodizzato con base a pannello cieco e superiormente a vetro opaco;
- pavimentazione degli uffici in piastrelle maiolicate e piastrelle in cemento e graniglia
- servizi igienici con pavimentazione e rivestimenti interni in piastrelle maiolicate, apparecchi sanitari inservibili;
- serramenti esterni al corpo uffici in profilo d'alluminio anodizzato e vetri:

2) L'ampliamento, in espansione verso la pubblica via, si sviluppa anch'esso a pianta rettangolare al solo piano terra, con asse maggiore corrente sempre in direzione sud-est/ nord-ovest, con copertura a volta posta a quota superiore a quella della struttura retro. Si estende in unica superficie produttiva interrotta

all'angolo nord-est/sud-est da un locale deposito accessibile dall'esterno.

La parete sud-ovest, prospiciente il piazzale, è costituita da pareti mobili del tipo a scorrere a doppia anta sovrapponibili su ogni campata consentendo un'ampia apertura di collegamento tra interno ed esterno;

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuta caratteristica tipica dell'epoca di costruzione essa presenta:

- struttura verticale costituita da pilastri in calcestruzzo armato della dimensione di cm. 37x50 posti ad interasse di ca. mt. 10,00 su tre campate e poggianti su fondazione presumibilmente a plinti collegati da cordolatura il tutto sempre in c.a.;
- struttura orizzontale principale, solo longitudinale, formata da trave poggiate su i sopradetti pilastri;
- struttura di copertura del tipo a volta ribassata formata da travi in orditura reticolare in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato, con chiave ad incastro, poste ad interasse di ca. mt 2,50 collegate e vincolate alla trave principale longitudinale e le cui estremità sono collegate da tirante in metallo attualmente rivestito quale coibentazione;
- copertura in coppelle prefabbricate in calcestruzzo armato vibrato, poste una aderente all'altra con appoggio sulle travi strutturali, manto in lastre di cemento amianto;
- muratura di tamponamento a chiusura perimetrale costituita da blocchi di cemento posti in opera su letto di malta bastarda, non intonacati e lavorati grezzi con irrigidimenti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato;
- muratura di separazione del vano ad angolo in calcestruzzo armato;
- solaio di copertura del vano di cui sopra del tipo Predalle;
- pavimentazione in calcestruzzo, con giunti a taglio di sega, superficie notevolmente usurata;
- impianti tecnologici obsoleti, privi dei minimi requisiti di sicurezza, inservibili;
- illuminazione e ventilazione naturale su finestre correnti presso la muratura perimetrale nord-est, a lato sud-ovest inserite presso la parte superiore dei portoni e da ampia vetrata su segmento circolare delimitato dalla muratura di base e dall'andamento della copertura;
- finestre su telaio in calcestruzzo del tipo prefabbricato su muratura ed in telaio metallico per quelle su portoni e segmento circolare; seppur garantendo una illuminazione naturale sufficiente al contrario non garantiscono una aerazione naturale adeguata alle esigenze ad attività produttiva.

3) La tettoia a nord-ovest, in appendice alla struttura di primo impianto, si sviluppa a pianta rettangolare ponendosi con un lato maggiore con muro comune a manufatto attiguo di terza proprietà, con un lato mi-

nore in aderenza al fabbricato principale, con altro lato maggiore, privo di chiusura ovvero su tre campate aperte, in affaccio su corte pertinenziale, dando continuità tra corte e pavimentazione, e con l'altro lato minore caratterizzato da muratura, ad altezza d'uomo, lavorata a frangisole.

A quota tetto, lungo il lato maggiore prospiciente alla corte, si estende, in contropendenza rispetto la copertura principale a cui è collegata, una pensilina a sbalzo.

Strutturalmente presenta pilastratura verticale in profili metallici zincati formanti tre campate poggianti su plinti in calcestruzzo armato, collegati in fondazione da cordolatura perimetrale ed interna o direttamente dall'armatura della pavimentazione, e superiormente da trave in metallo zincato tipo reticolare su cui è inserita la copertura a doppia falda in capriate "tipo inglese" in metallo zincato con manto in pannelli in lamiera preverniciata bifacciale con infrapposto materiale coibente.

La struttura a sbalzo è realizzata con mensola in metallo zincato a lavorazione reticolare con analogo manto di copertura.

La pavimentazione è in conglomerato bituminoso.

La struttura verticale trova appoggio su base formata da zoccolo in calcestruzzo emergente rispetto la quota di pavimento.

La muratura corrente a confine è costituita da blocchi in calcestruzzo leggeri poggianti su zoccolo di base in cemento, con chiusura superiore in lastre ondulate in policarbonato.

Non sussiste alcun tipo di impianto tecnologico.

DATI TECNICI

- manufatto di primo impianto: superficie coperta mq. ca. 700,00, altezza utile interna min ml. 4,88 max. ml. 6,25;
- manufatto in ampliamento: superficie coperta mq. ca. 825,00, altezza utile interna min ml. 6,17 max. ml. 9,52 sotto capriata;
- tettoie in generale: superficie coperta mq. ca. 600,00, altezza media min ml. 4,70 ;
- tettoia in ampliamento: superficie coperta mq. ca. 390,00 oltre a ca. mq. 150,00 di sbalzo, altezza sotto catena ml. 5,12 ;

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario ai fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

In particolare si ritiene che l'intervento di ristrutturazione ed adeguamento del capannone ed accessori annessi, nonché il disboscamento della vegetazione e la rimozione della pavimentazione dell'intero piazzale, gli oneri e spese in funzione della pratica di sanatoria edilizia, comporti un onere ed aggravio economico che supera il costo di una ricostruzione di un nuovo manufatto, con caratteristiche di sicurezza statica, rispettosa dei requisiti igienico-sanitari e di riorganizzazione dell'area scoperta anche per dare un migliore decoro ed aspetto architettonico.

Pertanto la valutazione viene dimessa nel solo valore dell'area con detrazione delle spese di demolizione che sommariamente si quantificano:

- rimozione e smaltimento lastre cemento-amianto di copertura e romanelle con infrapposto strato coibente: ca. mq. 700,00 x €/mq. 19,00 = € 13.300,00
- rimozione e smaltimento lastre cemento-amianto di copertura: ca. mq. 1500,00 x €/mq. 7,50 = € 11.250,00
- rimozione delle strutture metalliche, loro recupero, demolizione delle strutture murarie e cementizie verticali:

	ca. mq. 2100,00 x €/mq. 10,00 =	€ 21.000,00
-fresatura del conglomerato bituminoso costituente la pavimentazione del piazzale:		
	ca. mq. 6300,00 x €/mq. 5,00 =	€ 31.500,00
-disboscamento: a corpo		€ 6.000,00
Complessivamente		€ 83.050,00
Arrotondamento		€ 85.000,00
fonti:		
vedasi criterio di stima		

8.2 Valutazione corpi:**A. Opificio industriale [I]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 222.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore</i>
		<i>Lorda fondiaria</i>	<i>medio ponderale</i>	<i>diritto e quota</i>
A	Area industriale [I]	mq. 8904,00	€ 222.600,00	€ 222.600,00

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.E. (min.15%)

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del € 33.390,00

fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese di demolizione e ripristino area € 85.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.210,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 104.210,00

Il presente rapporto di valutazione, congiuntamente agli allegati, inviato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite procedura telematica Redattore Efysistem, mentre all'avv.to Nadia Vettore ed alla società esecutata viene trasmessa via posta elettronica.

Inoltre due copie della stessa informa cartacea e CD Rom vengono depositato in Cancelleria

Allegato n° 01.1 - estratto mappa

Allegato n° 01.2 - visura catastale storica fabbricati

Allegato n° 01.3 - visura catastale storica terreni

Allegato n° 01.4 - planimetrie catastali in atti

Allegato n° 02.0 - visura camerale società esecutata

Allegato n° 03.1 - rep 1365 notaio Morandi

Allegato n° 03.2 - rep 15181 notaio Petroni

Allegato n° 03.3 - rep 66591 notaio Panella

Allegato n° 03.4 - rep 76242 notaio Panella

Allegato n° 03.5 - rep 76824 notaio Panella

Allegato n° 04.0 - rep 120046 notaio Marzona cost servitù

Allegato n° 05.1.a - licenza edilizia 13.69

Allegato n° 05.1.b - licenza edilizia 35.71

Allegato n° 05.1.c - licenza edilizia 85.71

Allegato n° 05.1.d - agibilità a-b-c

Allegato n° 05.2 - licenza edilizia 93.75

Allegato n° 05.3 - concessione edilizia 180.79

Allegato n° 05.4 - concessione edilizia 194.91

Allegato n° 05.5 - concessione edilizia 10.99

Allegato n° 06.0 - documentazione fotografica

Allegato n° 07.0 - attestazione prestazione energetica

Allegato n° 08.1 – urbanistica estratto PRGC

Allegato n° 08.2 – urbanistica estratto Norme Tec Att al PRGC

La presente relazione è costituita da n° 28 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

23-09-2016

08:09:11

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Esattoriale di FORZANO

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>SPILUNGO</u>	C.T. <u>101</u>	Part. <u>101</u>	Fog. <u>101</u>	Mass. <u>101</u>
Via <u>SS9</u>	n. <u>101</u>	C.E.U. <u>101</u>	Part. <u>101</u>	Mass. <u>101</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1:200</u>	Tip. <u>101</u>	map. <u>101</u>	del <u>10/10/96</u>

Numero dell'Ufficio Tecnico Esattoriale 101

L. 101 / 101 / 101

Il tecnico 101

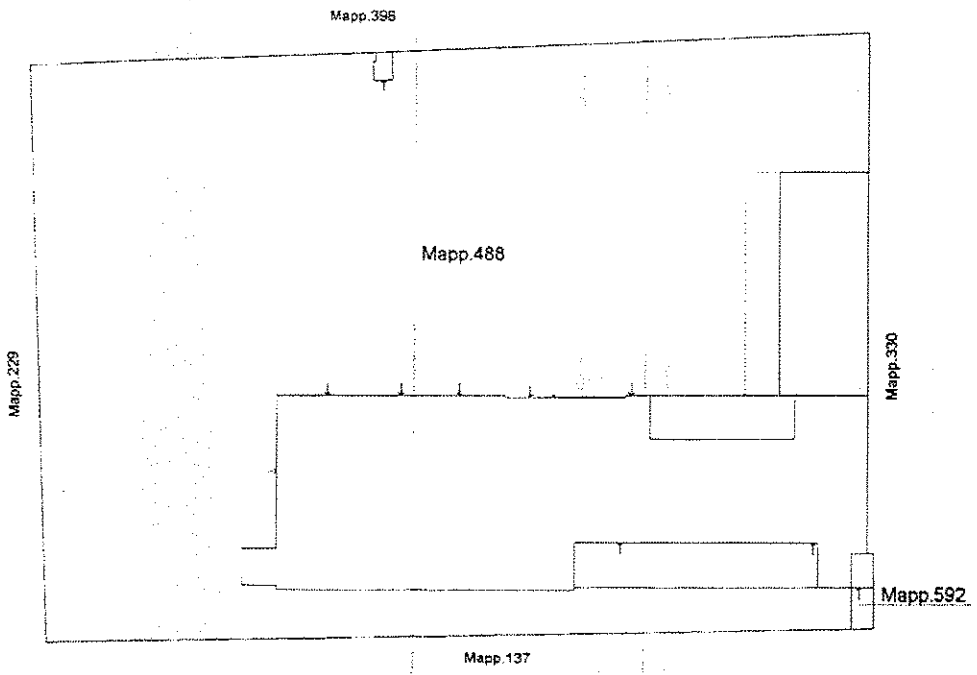
Il sottoscritto 101

Architetto e costruttore del rivest. EPY 101

Dir. provinciale 0110/196 - Oss. 0209/2014 - n. 1259184 - Richiesta Telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone
 PORDENONE - PIAZZA
 S. GIUSEPPE - 33043
 Tel. 0432/439111 - Fax 0432/439112
 e-mail: catasto@provincia.pn.it

Comune di Spilimbergo		Sezione: Foglio: 27	Particella: 488	Protocollo n. PND155292 del 05/08/2012	Prov. Pordenone N° 121
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n° 151145	del 01/08/2012 Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



Data: 20/07/2016 h. 10:05:58 Modificato

