

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio industriale

Esperto alla stima: Umberto Natalucci
Codice fiscale: NTLMRT42B06H501Y
Partita IVA: 00155840937
Studio in: Largo San Giovanni 9 - 33170 Pordenone
Telefono: 043429786
Email: umberto.natalucci@italtece.it
Pec: umberto.natalucci@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Forgaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: La zona è un ambito per l'insediamento delle attività produttive e costituisce il "Consorzio Ponte Rosso" significativo punto industriale della Regione Friuli Venezia Giulia. La presente zona Industriale si estende su una superficie di circa 387 ettari di cui un centinaio destinato a tutti i servizi necessari, aree verdi e alle infrastrutture. È collocata nella bassa pianura friulana, a nord-est del Comune di San Vito al Tagliamento ed ha una dislocazione strategica in ordine ai collegamenti viari, ferroviari nonché portuali ed aeroportuali. Nell'area Industriale attualmente sono insediate circa 130 aziende per un totale di 3450 addetti circa.

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Categoria: Fabbricato industriale

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 3, particella 735, scheda catastale presente, indirizzo Via Forgaria, 3, piano terra, comune San Vito al Tagliamento, categoria D1, rendita € 9.960,00

2. Possesso Bene: Via Forgaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza mensile.

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

Note: Il canone risulta congruo alle caratteristiche e metratura del capannone.

Registrato a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.19022714465762865 – 000001.

Trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.001607 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2024

Data di rilascio: 01/02/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Forgaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Forgaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Forgaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Forcaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Forcaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Corpo: Capannone industriale

Continuità delle trascrizioni: No

8. Prezzo

Bene: Via Forcaria 3 - Zona Industriale Ponte Rosso - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - Edificio industriale

Prezzo da libero: -

Prezzo da occupato: -

Premessa

Trattasi di Esecuzione Immobiliare R.E. n. 21/2020 presso il Tribunale di Pordenone, relativa a un capannone industriale con la relativa area di pertinenza, ubicato in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) via Forcaria al civico 3.

Considerate le caratteristiche del bene e per agevolarne la commerciabilità, si è individuato un unico lotto. È stata necessaria e importante la ricostruzione amministrativa temporale, di tutte le attività edilizie con la loro effettiva successione, quali di esse condotte a buon fine, quali oggetto di diniego e quali abbandonate dal richiedente.

La ricerca pertanto è stata effettuata principalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento.

Beni in **San Vito al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Zona Industriale Ponte Rosso**
Via Forgaria 3

Lotto: 001 - Edificio industriale

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: Capannone industriale.

**Fabbricato industriale sito in San Vito al Tagliamento (PN) CAP: 33078 località:
Ponte Rosso, Via Forgaria 3**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T [REDACTED] foglio 3, particella 735, scheda catastale presente, indirizzo Via Forgaria, 3, piano terra, comune San Vito al Tagliamento, categoria D1, rendita € 9.960,00

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: sì

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Nella planimetria mancano alcuni locali ricavati con divisori e soffitti in cartongesso nell'area del deposito (centrale), inoltre altri locali interni riportati nella planimetria nel lato est sono stati eliminati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La presente Unità è inserita nella zona industriale del Comune San Vito al Tagliamento (PN) denominata Ponte Rosso, nella parte di territorio a Nord-Est del capoluogo.

Ubicato su viabilità interna, denominata via Forgaria, ha accesso carraio e pedonale direttamente sulla medesima. È raggiungibile dalla SS. 463 e da altra viabilità minore e dista rispettivamente 3 km dalla SS.13 e 17 km dagli svincoli di Sesto al Reghena e Villotta di Chions dell'autostrada A.28-Conegliano-Portogruaro.

La Zona Industriale Ponte Rosso rappresenta un significativo punto nodale realizzato dall'omonimo Consorzio quale obiettivo progettuale di un disegno politico ed amministrativo di grande respiro della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. La zona Industriale Ponte Rosso, che si estende su una superficie di circa 387 ettari di cui un centinaio destinato ai servizi, aree verdi e a infrastrutture, è collocata nella bassa pianura friulana ed ha una dislocazione strategica in ordine ai collegamenti viari, ferroviari nonché portuali ed aeroportuali. Nell'area industriale attualmente sono insediate circa 130 aziende per un totale di 3450 addetti circa.

Il territorio di tale zona è caratterizzato da una notevole estensione che ha permesso di realizzare,

a servizio delle utenze, una rete stradale in grado di offrire una circolazione estremamente ricettiva ed a servizio effettivo di ogni singola attività produttiva. L'ampiezza del territorio ha consentito di creare, inoltre, ampi spazi di verde, consentendo una buona vivibilità ambientale.

Caratteristiche zona: Zona Industriale attrezzata

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Consorzio Z.I. Ponte Rosso.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinee, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 per l'importo di euro 18.000,00 con rate mensili.

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

Note: Il canone risulta congruo alle caratteristiche e metratura del capannone.

Registrato a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.19022714465762865 – 000001;

Trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.001607 serie 3T;

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025;

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2024

Data di rilascio: 01/02/2025

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

Note: La [REDACTED] nei termini e nelle condizioni del contratto principale ha successivamente sublocato una parte degli spazi del capannone alla [REDACTED] sempre con sede a San Vito al Tagliamento.

Sublocato in parte da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2019 registrato per l'importo di euro 9.000,00 con cadenza mensile.

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

Note: Il canone risulta congruo alle caratteristiche e metratura di utilizzazione di circa mq 900,00..

Registrato a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.19022714244068346 – 000001

Trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone il 27/02/2019 ai n.001606 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2024

Data di rilascio: 01/02/2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento;

A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 07/05/2001 ai n. 100901; Registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 10/05/2001 ai nn. 7068/1183; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento;

A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 16/01/2006 ai n. 138542/32159; Registrato a Agen-

zia delle Entrate di Pordenone in data 18/01/2006 ai n. 1026/230;

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

-Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ipoteca concessione Amministrativa -Riscossione;

A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 04/11/2019 ai n. 1501/9119; Registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 04/11/2019 ai n. 15675/2780; Importo ipoteca: € 1.220.212,96; Importo capitale: € 610.106,48.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo;

A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 11/11/2019 ai n. 1506/9119; Registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 11/11/2019 ai n. 16005/2865; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 11/11/2019 ai n. 16005/2865;

Importo ipoteca: € 622.667,84; Importo capitale: € 311.333,92.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo Avviso di Addebito Esecutivo;

A rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 18/11/2019 ai n. 1510/9119;

Registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 19/11/2019 ai n. 16421/2943;

Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone ai n. 16421/2943;

Importo ipoteca: € 354.791,84; Importo capitale: € 177.395,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] Derivante da: Concessione Garanzia di Finanziamento;

A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone in data 21/01/2020 ai n. 223

registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 27/02/2020 ai n. 2614/1904

iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 27/02/2020 ai n. 2614/1904.

Dati precedenti relativi al corpo A:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Canone annuo relativo al Consorzio di Sviluppo Economico – Ponte Rosso -: € 240,00 circa.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe D

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: risultano di proprietà della ditta in locazione [REDACTED] i seguenti manufatti e impianti:

- n. 1 climatizzatore uffici al piano terra;
- n. 1 climatizzatore uffici al piano primo;
- n. 1 boiler "Ariston" centrale termica;

- n. 1 climatizzatore monoblocco (magazzino 1);
- tramezzature in pannelli di cartongesso comprese porte e aperture vetrate (magazzino 2)
- n. 3 climatizzatori uffici (magazzino 2);
- n. 1 boiler "Ariston" (magazzino 3);
- n. 1 rampa collaudi (magazzino 3);
- n. 1 compressore "Ceccato";
- n. 1 compressore "Kaeser";

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Pascati Giovanni, in data 30/12/1997, ai n. 75346;
trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 23/01/1998, ai n. 881/679.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di Mutamento di ragione sociale - a rogito di Notaio Pascati Giovanni, in data 30/01/1998, ai n. 75760; registrato a Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data , ai n. ; trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 27/02/1998, ai n. 2407/1786.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di Mutamento di ragione sociale

- a rogito di Notaio Pascati Giovanni, in data 02/11/1999, ai n. 88488;
trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 09/11/1999, ai n. 16149/1160.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi**

- a rogito di Notaio Pascati Giovanni, in data 30/12/2004, ai n. 132297;
trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 14/01/2005, ai n. 781/551.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5718

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: N.B. L'agibilità è relativa al solo Primo Lotto dell'intervento complessivo.

Per lavori: Costruzione di un capannone industriale per l'imbottigliamento delle acque gassate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 11/08/1969 al n. di prot. 5718/X

Abitabilità/agibilità in data 25/06/1975 al n. di prot. 5718/69

Numero pratica: 15214

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne per ricavo nuovi uffici su capannone esistente

Oggetto: Varianti interne e prospettiche al piano terra

Presentazione in data 27/12/1985 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

Numero pratica: 14563

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Tamponamento parziale del lato nord-est del fabbricato esistente e costruzione di due

pilastrini a sostegno di una nuova insegna luminosa.
Oggetto: Variazione per tamponamento di un lato del portico.
Rilascio in data 13/10/1987 al n. di prot. 14563/86

Numero pratica: 13545

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento (chiusura tettoia) di uno stabilimento industriale esistente da adibire a deposito con modifiche interne e prospettiche.

Oggetto: Variazione per ampliamento e chiusura portico e modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 21/04/1998 al n. di prot. 13545

Rilascio in data 01/06/1998 al n. di prot. 13545

Numero pratica: 7859

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione ampliamento capannone industriale e recinzione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/2000 al n. di prot. 07859

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot. 12737

Numero pratica: 25074

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Realizzazione ampliamento capannone industriale

Oggetto: Variante

Presentazione in data 27/10/2000 al n. di prot. 25074

Rilascio in data 19/05/2000 al n. di prot.

Numero pratica: 15873

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Realizzazione di modifiche interne ed esterne capannone industriale

Oggetto: Variante

Presentazione in data 02/07/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 15/09/2003 al n. di prot. 198/18

Numero pratica: 128/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Realizzazione ampliamento capannone industriale e recinzioni

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2005 al n. di prot. 05954

Rilascio agibilità in data 24/11/2015 al n. di prot. 31925

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali

Visti gli atti autorizzativi si riscontra la conformità edilizia dell'immobile

7.2 **Conformità urbanistica****Fabbricati costruiti per esigenze industriali**

Strumento urbanistico Approvato:	Sì
Zona omogenea:	La zona omogenea D1 industriale di interesse regionale.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 16 Zona omogenea D</p> <p>La zona omogenea D è costituita dalle aree destinate alle attività industriali, artigianali e di commercializzazione dei prodotti delle attività artigianali, industriali. Il P.R.G.C. distingue le seguenti sottozone di zona D:</p> <p>1) Zona omogenea D1:</p> <p>La zona omogenea D1 industriale di interesse regionale riguarda la zona industriale esistente del Ponte Rosso e le successive previsioni di modifica, integrazione ed ampliamento. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - attività, industriali; - attività artigianali; - servizi; lo strumento attuativo potrà escludere le attività di servizio che trovano uno stato di compatibilità con un ambito residenziale e non produttivo; - servizi tecnici ed amministrativi degli impianti, industriali, artigianali; - attività professionali e di assistenza a servizio e di supporto alle attività insediate nella zona; - unità ricettive per visitatori e/o addetti; - servizi ed attrezzature di interesse collettivo; - depositi e magazzini di attività artigianali, industriali, commerciali. - direzionali e comprende anche: attività ricreative, esclusi impianti sportivi che non siano strettamente rapportati alle esigenze della zona produttiva; attività sanitarie, per l'istruzione che non siano strettamente rapportate alle esigenze della zona industriale; ricerca tecnico-scientifica È altresì ammessa la presenza: - di superfici ed attività per la commercializzazione dei prodotti dell'attività industriali, artigianali insediate - di un'unità abitativa ogni attività per il custode o per il titolare dell'azienda.</p> <p>1) Zona omogenea D1-D2 Nelle zone D1 e D2, il rilascio della concessione edilizia è subordinata rispettivamente all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica o di iniziativa pubblica o privata. Le previsioni azionarie contenute negli elaborati di P.R.G.C. per le zone D1 - intese come ambito ricompreso nel perimetro dello strumento attuativo P.I.P. (zona industriale Ponte Rosso), suddiviso al suo interno nelle destinazioni a verde, viabilità, lotti artigianali/industriali, attrezzature di interesse collettivo - e D2 hanno valore indicativo e non sono vincolanti, per l'intervento valgono quelle definite dallo strumento attuativo vigente e successive varianti. Il P.R.G.C. fissa le seguenti norme da rispettare in sede di varianti di strumenti vigenti o per la previsione di nuove zone artigianali, industriali:</p> <p>a) - rapporto di copertura (Q) nei singoli lotti non dovrà superare il valore massimo di 0,50 mq/mq., per la residenza è fissato un valore max. di 500 mc.;</p> <p>b) - complessivamente la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e dovrà garantire una dotazione di tali aree in misura non inferiore a 15 mc./addetto e comunque nel rispetto delle disposizioni del D.P.R.20 04 1995, n. 0126/Pres. e successive modifiche ed</p>

	<p>integrazioni;</p> <p>c) – lo strumento attuativo nel rispetto degli obblighi derivanti dall'applicazione dell'art.17 D.P.R.20 04 1995, n. 0126/Pres. e successive modifiche ed integrazioni, può perimetrare: zone da destinare all'insediamento di unità ricettive per visitatori e/o addetti; servizi ed attrezzature di interesse collettivo; uffici amministrativi; attività professionali e di assistenza, a servizio e di supporto alle attività insediate nella zona. L'iniziativa pubblica o privata per la realizzazione degli interventi ammessi, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la dimensione complessiva dell'intervento sarà definita in sede di elaborazione dello strumento attuativo e successive varianti; dovrà riferirsi a delle effettive necessità . - parcheggio min.: 80% della superficie utile degli edifici, da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza ovvero in prossimità della zona e con riferimento alle aree destinate a parcheggio; - utilizzazione delle volumetrie: <ul style="list-style-type: none"> - per l'insediamento di attività commerciali professionali in genere e in ogni modo legate alle esigenze della zona artigianale (bar, ristorante, albergo, sportelli bancari, uffici di consulenza commerciale, finanziaria, aziendale, a supporto e servizio delle aziende), max.:30% della volumetria massima consentita; - per spazi di interesse collettivo (mensa, sala riunioni, spazi espositivi, attività per informazioni, ecc..), max.:50% della volumetria massima consentita; - per servizi (infermeria, uffici consorziali), min.: 20% della volumetria massima consentita; <p>d) - Il P.R.P.C. o il P.I.P. in ampliamento alla zona artigianale di Viale Zuccherificio dovrà perseguire le seguenti principali finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dare un assetto definitivo alla viabilità con la previsione di un accesso alternativo a quello esistente da via Sbrojavacca; - risolvere i problemi connessi al deflusso delle acque meteoriche e a quelle provenienti dai fondi agricoli; - assolvere allo standard per il parcheggio nel rispetto del D.P.R. 20.04.1995, n. 0126/Pres. e successive modifiche ed integrazioni;
Immobile soggetto a convenzione:	Non risulta
Se si, di che tipo?	-
Estremi convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-Regolamentazioni consortili
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq

Note sulla conformità:

Non sono state individuate irregolarità urbanistiche in quanto le caratteristiche dell'immobile e la destinazione d'uso sono compatibili con le N.T.A. del P.R.G.C.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Non sono state individuate irregolarità urbanistiche in quanto le caratteristiche dell'immobile e la destinazione d'uso sono compatibili con le N.T.A. del P.R.G.C.

Descrizione: Capannone industriale

L'edificio in argomento è stato realizzato in più fasi, nel periodo compreso tra gli anni 1970 e 2005. Fabbricato di tipo industriale, inizialmente utilizzato per l'imbottigliamento di bibite, è costituito da due corpi aderenti, il primo realizzato agli inizi degli anni 70 del secolo scorso e successivamente migliorato con la formazione, al suo interno, di un blocco uffici e servizi per gli addetti nel 2003; l'altro corpo consiste in un ampliamento, realizzato nell'anno 2000.

Il primo corpo è stato realizzato con affaccio lungo la strada. Ha struttura con pilastri e travi in cemento armato prefabbricato precompresso. Ha murature perimetrali costruite in blocchi di calcestruzzo e/o blocchi Leca, prive di isolamento. Nel fronte, la struttura della copertura presenta uno sporto che ha funzione di proteggere l'ingresso e la facciata principale.

La copertura è rifinita con coppelle di eternit.

All'interno è stato realizzato un volume, a tutt'altezza, da destinare a uffici e servizi, avente una base rettangolare di circa 90 mq ed altezza di due piani.

Il secondo corpo, posto in ampliamento nella parte posteriore, ha ugualmente struttura portante con pilastri e travi in cemento armato prefabbricato precompresso. Le chiusure perimetrali, diversamente dal corpo originario, sono realizzate con pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato con interposto strato isolante. Il manto di copertura è rifinito con guaina bituminosa saldata a caldo.

In ambedue i corpi i pavimenti sono del tipo industriale in battuto di cemento con finitura al quarzo, i serramenti esterni sono in acciaio nel primo corpo e in alluminio preverniciato nel secondo. I portoni scorrevoli sono in Monopanel preverniciato con telaio in alluminio. Grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata. L'impianto elettrico è completo di illuminazione generale interna ed esterna e forza motrice.

L'impianto idraulico è alimentato da pozzo privato.

L'impianto di riscaldamento è limitato alla zona uffici e ai locali limitrofi del corpo originario. Quest'ultimo con termoconvettori a parete a gas metano.

L'Attestato di Prestazione Energetica, esistente, è stato fornito dalla proprietà.

Sono infine installati molteplici impianti acquisiti ed installati dal conduttore non proprietario, che a fine affittanza potrà disinstallarli e prelevarli.

Pertanto tali macchinari e impianti, elencati più sopra al paragrafo "5. Avvertenze", non vengono considerati nel complesso dell'immobile oggetto di stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.370,00**

Sviluppato prevalentemente al piano terreno

un'altezza utile interna di circa m. 6,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani ad esclusione della zona uffici e servizi al personale che è composta da due piani.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è discreto, sia esternamente che internamente. La zona a due piani, dove sono ospitati gli uffici e i servizi al personale è ordinata; risultano di livello inferiore le aree a uso magazzino-lavorazione: In due punti del capannone sono presenti dei gocciolamenti provenienti dalla copertura.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: a plinti con collegamenti in c.a. materiale: c.a. condizioni: presumibilmente ordinarie
Strutture verticali	tipologia: Pilastri prefabbricati in c.a.p. (precompresso) materiale: cemento armato precompresso condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana non praticabile materiale: copponi prefabbricati in cemento armato precompresso ad Y condizioni: buone Riferito limitatamente a: Capannone edificato nel 1970
Copertura	tipologia: con doppia falda materiale: in c.a.p. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Capannone in ampliamento
Travi	materiale: travi prefabbricate in c.a.p. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre a nastro in vetro retinato materiale: acciaio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Capannone originario edificato nel 1970
Infissi esterni	tipologia: finestre a nastro vetrate materiale: alluminio condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Capannone in ampliamento
Finitura della copertura	materiale: in cupolini ondulati di eternit con cemento amianto coibentazione: pannelli in materiale isolante condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Capannone originario edificato nel 1970
Finitura della copertura	materiale: guaina bituminosa saldata a caldo coibentazione: presumibilmente privo di isolamento termico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Capannone in ampliamento
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di cls tipo Leca coibentazione: prevalentemente mancante rivestimento: tinteggiatura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Capannone originario edificato nel 1970
Pareti esterne	materiale: Pannelli prefabbricati in c.a.v. con isolamento interno

	coibentazione: presumibilmente in polistirolo rivestimento: al grezzo non tinteggiato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Capannone in ampliamento
Pavim. Esterna	materiale: prevalentemente in cls lisciato e parti in asfalto condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Area scoperta
Pavim. Interna	materiale: prevalentemente in massetto di cls lisciato nel capannone e piastrelle negli uffici e servizi condizioni: discrete;
Scale	tipologia: a due rampe rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona uffici e servizi
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: unità interna - split condizioni: buone conformità: per quanto accertabile conforme Riferito limitatamente a: Zona uffici e servizi
Elettrico	tipologia: con cavidotti a pareti e a soffitti a vista tensione: 380V condizioni: discrete conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione Riferito limitatamente ai capannoni
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione Riferito limitatamente a: Zona uffici e servizi
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termoventilatori tipo "Robur" condizioni: per quanto accertabile, discrete; mancano riscontri sul funzionamento conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione Riferito limitatamente a: Capannone originario edificato nel 1970
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: presumibilmente in rame diffusori: termosifoni e ventilconvettori condizioni: per quanto accertabile, buone conformità: conforme alle norme in vigore nella data d'installazione Riferito limitatamente a: Zona uffici e servizi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici si è verificato che le misure rilevate coincidono con quelle della planimetria catastale. Inoltre, per la consistenza dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili), le superfici accessorie a quelle principali. A tale scopo, vengono adottati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Ai due corpi dell'intero immobile, pur con caratteristiche diverse, viene attribuito il coefficiente 1,00 e conseguentemente lo stesso valore unitario. Infatti, si ritengono compensative le migliori dotazioni di impianti e finiture e la presenza dei locali uffici del corpo originario con le migliori caratteristiche costruttive del corpo in ampliamento.

Una valutazione diversa riguarda la tettoia esterna alla quale, vista l'esiguità del manufatto, viene attribuito un coefficiente di 0,40.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone 1970	sup lorda	910,00	1,00	910,00	€ 230,00
Capannone 2000	sup r lorda	1.400,00	1,00	1.400,00	€ 230,00
Tettoia	sup lorda	60,00	0,40	24,00	€ 230,00
				2.334,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttivo

Sottocategoria: Immobile intero

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200.00

Valore di mercato max (€/mq): 300.00

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 mediante confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari: Agenzie di San Vito al Tagliamento e di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione produttiva (€/mq.): 200,00-300,00;

Altre fonti di informazione: Studi tecnici professionali.

8.2 Valutazione corpo:**Capannone industriale.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 536.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone originario	910,00	€ 230,00	€ 209.300,00
Capannone ampliamento	1.400,00	€ 230,00	€ 322.000,00
Tettoia	24,00	€ 230,00	€ 5.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 536.820,00

Valore corpo € 536.820,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 536.820,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore complessivo</i>
Corpo A	Capannone industriale	2.334,00	€ 536.820,00

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%)

€ 80.523,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 454.927,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 454.000,00

NOTE FINALI DELL'ESPERTO:

Il valore di stima adottato che, come si ripete, è frutto di primarie molteplici indagini ed informazioni, viene successivamente adeguato alla situazione di mercato e, principalmente allo stato di costruzione del bene e della sua manutenzione. Di notevole importanza e di pregio viene considerata la sua collocazione in un'area di facile accesso e, soprattutto, in una zona industriale, "Ponte Rosso" in Comune di San Vito al Tagliamento, con infrastrutture e servizi che possono essere considerati tra le migliori soluzioni insediative della regione.

Il parametro medio di zona fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (200,00 – 300,00 €/mq) si riferisce a uno stato conservativo "normale". Nel caso in esame è accertato che la centralità della posizione e l'affaccio sono da tenere in forte considerazione.

Considerando quindi:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare;
- il taglio di superficie;
- le condizioni e l'età dell'immobile;
- la necessità di manutenzioni;
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari ecc.) per compravendite di immobili simili;

si ritiene pertanto, viste le caratteristiche degli immobili, equo applicare il valore unitario di 230,00 €/mq

Data generazione:

04-11-2021

L'Esperto alla stima
Umberto Natalucci

