

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CIVIDALE S.P.A. ANCHE CIVIBANK**

contro:

N° Gen. Rep. **128/2021**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434931348
Email: bruno.tome@hotmail.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Lotto: 001

FABBRICATO PRODUTTIVO CON TERRENO PERTINENZIALE

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

Piena proprietà DI 1/1 A

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 75, subalterno 1, indirizzo Viale san Giovanni del Tempio 127, piano T, categoria D/1, rendita € 10845.59

Note: fabbricato principale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 75, subalterno 2, indirizzo Viale San Giovanni del Tempio 127, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza MQ 54, superficie catastale mq 53, rendita € 58.57

Note: accessorio staccato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 75, subalterno 3, indirizzo Viale san Giovanni del Tempio 127, piano T, categoria D/1, rendita € 180.76

Note: cabina elettrica

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 75, qualità ente urbano, superficie catastale 9506

Note: area pertinenziale fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 444, indirizzo Viale san Giovanni del Tempio, piano T, categoria F/1, consistenza mq 654

Note: area urbana derivata dal frazionamento del mapp. 75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 6, particella 375, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 304, reddito dominicale: € 2.28, reddito agrario: € 1.81

Note: metà viabilità di accesso da SS 13

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali riportano lo stato di fatto, tranne che per la mancanza di parte del primo piano del fabbricato principale.

Regolarizzabile con rifacimento pratica Docfa, costo a stima: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale/agricola a traffico sostenuto

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società esecutata in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale spa; a rogito di notaio Pertegato in data 04/08/2011 rep.n. 282062; Iscritta a Pordenone in data 29/08/2011 ai nn. 12920/2282; Importo ipoteca: € 1.300.000; Importo capitale: € 650.000; Note: Ipoteca quale terzo datore. Non appare il mappale n. 444 in quanto originato successivamente e precedentemente compreso nell'area del mappale 75.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Oneri Reali a favore di _____ contro _____ a rogito di notaio Simoncini in data 06/06/2019 rep.n. 31001 trascritto a Pordenone in data 14/06/2019 ai nn. 8801/6363; Costituzione di servitù a favore dei fondi limitrofi mappali n. 445-446 su tutti i beni oggetto di esecuzione. E' onere dell'acquirente la verifica dell'effettiva esistenza della servitù in quanto oggi non apparente.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE S.P.A. ANCHE CIVIBANK contro _____ a rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/10/2021 rep.n. 1768 trascritto a Pordenone in data 12/10/2021 ai nn. 16233/11923; Nella trascrizione non risulta il mappale n. 444 che rientra comunque nel provvedimento in quanto parte del mappale n. 75.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ in forza di atto di trasformazione di società in data 07-08-2007 rep. 270199 a rogito di notaio Pertegato; trascritto a Pordenone, in data 05-09-2007, ai nn. 16805/9807.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione capannone

NOTE: Non è stato possibile visionare la pratica edilizia in quanto l'archivio comunale è inagibile e pericolante e non è consentito l'accesso. Si provvederà a reperire la pratica in tempi successivi quando possibile l'accesso.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sistemazione e tamponamento capannone

Rilascio in data 07/03/1977 al n. di prot. 11

NOTE: Non è stato possibile visionare la pratica edilizia in quanto l'archivio comunale è inagibile e pericolante e non è consentito l'accesso. Si provvederà a reperire la pratica in tempi successivi quando possibile l'accesso.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: manutenzione capannone

Presentazione in data 23/05/1988 al n. di prot. 8557

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento capannone

Rilascio in data 18/06/1990 al n. di prot. 113/90

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data 01/09/1992 al n. di prot. 150/92

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristrutturazione

Rilascio in data 07/07/1993 al n. di prot. 96/93

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante ristrutturazione

Rilascio in data 22/12/1993 al n. di prot. 200/93

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 25/06/1996 al n. di prot. 21786/95

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale corrisponde al progetto autorizzato, ad esclusione di modifiche interne al primo piano, che non appare negli elaborati grafici approvati. L'accessorio e la cabina elettrica staccati, negli elaborati grafici del 1993 sono indicati come esistenti, ma non risultano pratiche edilizie autorizzative. Stante l'impossibilità di verificare con le pratiche originarie del 1973, si ritiene comunque di ritenere entrambi gli edifici non regolari e quindi sarà onere, come pure per il primo piano interno, dell'acquirente di verificare l'effettiva sanabilità delle opere realizzate senza autorizzazione, in quanto oggi non è possibile esprimere un giudizio in merito, perchè va verificata la conformità delle opere alle norme vigenti al momento della domanda di sanatoria, oggi non ipotizzabile. Di ciò si terrà conto nella stima.

Spese di sanatoria, a stima: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica

L'immobile secondo il vigente PRGC ricade parte in Zona D3.a artigianale e parte in Zona 6.1 agricola. La normativa applicabile è desumibile dall'allegato cdu o presso il Comune di Sacile.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato ad uso produttivo di lavorazione prodotti alimentari, con piccolo deposito e cabina elettrica di trasformazione in corpi staccati e terreno pertinenziale con accesso diretto sulla strada statale 13. Il fabbricato principale è sviluppato su un piano fuori terra e parzialmente su due piani, collegati da una scala in ferro zincato. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in CA (pilastri e travi a capriata con falde in tegoli piani), copertura in lamiera di alluminio, pareti di tamponamento e divisori in muratura intonacata, pavimenti in calcestruzzo liscio o in piastrelle, pareti di alcuni vani rivestite in piastrelle, serramenti in metallo. Il fabbricato è stato costruito per la specifica attività di lavorazione e conservazione di prodotti alimentari (salumi) e quindi ha tutta una serie di vani e locali finalizzati a tale scopo; ha anche una rete fognaria di raccolta dei liquidi derivanti dall'attività. Gli impianti tecnologici risalgono a circa 20 anni fa e quindi sono da considerare non a norma. Alcune parti degli impianti e dei serramenti interni non sono compresi nel bene oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto già di proprietà della società Fantuzzi Gino srl e alienate a terzi dalla procedura fallimentare. Tali beni non compresi nella presente relazione di stima, sono elencati in calce alla medesima. L'accessorio staccato è ad uso deposito con struttura in muratura e copertura in lamiera di alluminio; la cabina elettrica, di tipo a torre, è costruita in muratura. Non si garantisce il funzionamento nè la regolarità degli impianti tecnologici. L'edificio non è da considerare antisismico, in considerazione dell'epoca costruttiva. L'area scoperta è per la maggior parte pavimentata con asfalto, tranne due porzioni, una a sud di forma trapezoidale ad area agricola, ed una a nord, parallela al fabbricato destinata a orto. Vi sono due accessi carrabili, uno da sud dalla statale n. 13 ed uno a nord, a lato della cabina elettrica attraverso una servitù su terreni di terzi. L'area esterna è recintata tranne che parte del confine sud, ove la recinzione non è posizionata sulla linea di confine, ma ricade all'interno al limitrofo mappale n. 89 di proprietà di terzi (vedere planimetria allegata). la viabilità di accesso da sud, con fondo asfaltato è di proprietà della società eseguita per la metà (mappale n. 375), mentre l'altra metà ricade nel mappale n. 89 di proprietà di terzi. Lo stato del fabbricato e dell'area scoperta è rilevabile nelle allegate fotografie. Riguardo il mappale n. 444, lo stesso è derivato dal frazionamento del mappale n. 75 dopo l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del mutuo, pertanto a seguito chiarimento del Giudice, si indica tra i beni soggetti a esecuzione, pur non essendo indicato nel pignoramento che indica i beni al momento della ipoteca.

DATI TECNICI (DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI)

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|-----------------|
| fabbricato principale PT | sup lorda di pavimento | 1.460,00 | 1,00 | 1.460,00 | € 350,00 |
| fabbricato principale 1°P | sup lorda di pavimento | 34,02 | 0,60 | 34,02 | € 350,00 |
| accessori PT | sup lorda di pavimento | 190,08 | 0,60 | 190,08 | € 350,00 |
| accessorio staccato | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,40 | 22,00 | € 350,00 |
| cabina elettrica | sup lorda di pavimento | 10,00 | 1,00 | A corpo | € 8.000,00 |
| terreno mapp 75-375-444 | sup lorda di pavimento | 10.464,00 | 1,00 | 10.464,00 | € 15,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2021 2° sem. Sacile zona extraurbana capannoni industriali stato normale valori unitari mq € 200-300, laboratori stato normale valori unitari mq € 250-350, Borsino FIMAA 2021-2022 Sacile capannoni industriali senza impianti usato valori unitari m € 200-400, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 350/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato. Il terreno è valutato a € 15/mq..

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| fabbricato principale PT | 1.460,00 | € 350,00 | € 511.000,00 |
| fabbricato principale 1°P | 34,02 | € 350,00 | € 11.907,00 |
| accessori PT | 190,08 | € 350,00 | € 66.528,00 |
| accessorio staccato | 22,00 | € 350,00 | € 7.700,00 |
| cabina elettrica | 0,00 | € 8.000,00 | € 0,00 |
| terreno mapp 75-375- 444 | 10.464,00 | € 15,00 | € 156.960,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 754.095,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 113.095,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **628.500,00**

9. FORMAZIONE UNICO LOTTO

Si è formato un unico lotto di vendita in considerazione della tipologia dell'immobile.

10. BENI E IMPIANTI NON COMPRESI NELLA STIMA

In allegato alla presente vi è l'elenco dei beni e impianti non compresi nella stima sopra espressa.

Data generazione:

29-09-2022 11:09:04

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

**PARTI DEGLI IMPIANTI E DOTAZIONI DEL FABBRICATO NON COMPRESSE
NELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA (EX PROPRIETA' DELLA DITTA
GIA' ALIENATE A TERZI)**

Impianti Frigoriferi:

L'azienda inoltre è dotata di svariati impianti frigoriferi meccanici fissi sotto elencati:
Cella asciugatrice, n.6 impianti di stagionatura con compressori, Impianto
stoccaggio salumi, n.2 impianti congelamento con tunnel, impianto anticella
zancola, impianto cella zancola, Impianto cella carni e cella zancola;
n. 2 impianti cella frigo con compressori il cui valore complessivo è di:

Centrale Termica:

Serbatoio accumulo con scambiatore a fasci
N.12 Vaso espansione capacità 20 lt
Bruciatore Olio pesante " Riello"
Caldaia ad olio pesante con canali di fumi " Wiesmann"
Impianto elettrico con quadro gestione caldaia
Collettore distribuzione fluido con valvole di intercettazione,
tubazione per trasporto fluido con valvole di intercettazione,
valvole varie con comandi elettrici. serbatoio per preriscaldamento
olio pesante compreso di sicurezze, sonde e organi di gestione;
pompe per trasporto olio pesante e fluido vettore.
Tubazione per distribuzione acqua surriscaldata, vapore acqueo;
ed acqua fredda con isolamento termico e valvole di intercettazione/
deviazione all'interno dello stabile aziendale.
Gruppo pompaggio acqua completo

ALTRI ACCESSORI:

N. 2 Porte ad avvolgimento rapido
N.2 Porte a due ante " Flap"
N.2 Porte ad un'anta " Flap"