



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **10/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J

Partita IVA:

Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

Telefono: 042740431

Fax: 0427928200

Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com

Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Foglio 41, particella 15, subalterno 23, scheda catastale T158988, indirizzo Viale Lino Zanussi n.6/N, piano T, categoria D/7, rendita € 4.725,58

Foglio 41, particella 15, subalterno 26, indirizzo Viale Lino Zanussi n.6/N, piano T, categoria BCNC

2. Possesso

Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 18/11/2015 per l'importo di euro 12,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: . Registrato a Pordenone il 25/11/2015 ai nn.9934c serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170



Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo



Bene: Viale Lino Zanussi n.6/N - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

Prezzo base d'asta: € 152.490,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 31/01/2025 è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni (All.1), sostituita il 07/02/2025 dalla dott.ssa Elisa Tesco, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 30 Aprile 2025 alle ore 14:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione in presenza del conduttore. Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate, ha scattato alcune fotografie che costituiscono la documentazione fotografica (All.20) ed ha anche rilevato le misure necessarie per redigere il rilievo grafico (All.19).



Lotto: 001 - Porzione di capannone industriale con uffici

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.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale Lino Zanussi n.6/N

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa (All.2), Visura (All.3), Elaborato planimetrico (All.5), Planimetria catastale (All.6)

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Foglio 41, particella 15, subalterno 23, scheda catastale T158988, indirizzo Viale Lino Zanussi n.6/N, piano T, categoria D/7, rendita € 4.725,58

Derivante da: - VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.89.1/1996)

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa (All.2), Visura (All.4), Elaborato planimetrico (All.5)

Foglio 41, particella 15, subalterno 26, indirizzo Viale Lino Zanussi n.6/N, piano T, categoria BCNC

Derivante da: - VARIAZIONE del 03/09/1996 in atti dal 03/09/1996 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.89.1/1996)

Note generali: Al fabbricato spetta la proporzionale quota del cortile comune identificato con il mappale 15 sub.21.

Per quanto sopra si dichiara la sostanziale conformità catastale in quanto nella planimetria catastale l'indicato wc con anti wc è di fatto un unico vano destinato a ripostiglio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del Blocco 1 nella Zona Industriale Pordenone Sud Vallenoncello nel Comune di Pordenone.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 18/11/2015 per l'importo di euro 12,00 con cadenza mensile (All.7).

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

Registrato a Pordenone il 25/11/2015 ai nn.9934c serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/11/2027

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

Note: Canone mensile contrattuale € 1.000,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (All.8)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Ferretto Giuseppe;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2006 ai nn.2121/532; Importo ipoteca: € 450.000,00;
Importo capitale: € 300.000,00; Note: Immobili: Foglio 41 mappale 15 sub.23 e sub.26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Ferretto Giuseppe; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/08/2009 ai nn.11606/2196; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Immobili: Foglio 41 mappale 15 sub.23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
ruolo esecutivo; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/03/2016
ai nn.3706/533; Importo ipoteca: € 601.754,38; Importo capitale: € 300.877,19.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ruolo esecutivo; A rogito di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a
Pordenone in data 21/06/2023 ai nn. 8842/1188; Importo ipoteca: € 536.577,10; Importo capitale:
€ 268.288,55; Note: Immobili: Foglio 41 mappale 15 sub.23.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario
Tribunale di Pordenone in data 27/12/2023 ai nn.3136/2023 iscritto/trascritto a Pordenone in
data 17/01/2024 ai nn.672/530; Immobili: Foglio 41 mappale 15 sub.23 e sub.26.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Da informazioni assunte: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Malgrado richiesto nulla è a conoscenza dello scrivente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come sopra

Millesimi di proprietà: Non a conoscenza dello scrivente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio (All.9)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente. Depositata in data 23/05/2025 con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2025-0019138-A (All.10)

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Dalle note dell'APE: "Da informazioni assunte in sede di sopralluogo, l'impianto di climatizzazione estiva presente risulta dismesso e non funzionante, privo di relativo libretto di impianto dunque non imputato nel calcolo del presente certificato APE".

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

Avvertenze ulteriori: Regolamento di condominio allegato all'atto a rogito Notaio Jus di Pordenone del 21.05.1993 rep.26315 RG e 3288 RP, registrato a Pordenone il 09.06.1993 al n.1717/I, trascritto a Pordenone il 18/06/1993 al n.5320 RG, modificato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Simoncini di Pordenone in data 23-24-30.10. e 7.11.1995, registrato a Pordenone il 27.11.1995 al n.2023/II (All.9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (TV) dal 17/12/2004 al 31/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sasso Del Verme Fabrizio, in data 17/12/2004, ai nn.15219.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 31/03/2005 al 17/12/2005. In forza di atto di cessione di quote di società - a rogito di Notaio Paolo Valvo, in data 31/03/2005, al n.306.463 registrato a Conegliano il 19/04/2005 al n.587.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 17/12/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di fusione di società - a rogito di Notaio Ferretto Giuseppe, in data 17/12/2005, ai nn.100.838; registrato a Conegliano, in data 29/12/2005, al n.1632/1 (All.11)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48715 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone industriale in Zona PIP-SUD, 2° lotto Blocco 1

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 07/04/1989

Numero pratica: 52721 (All.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Modifica e completamento opere autorizzate con Concessione Edilizia n.48715/88



dell'11/04/1989
Oggetto: Variante
Rilascio in data 01/07/1992



Numero pratica: 41950 (All.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Suddivisione interna con due setti murari di parte di capannone esistente con il conseguente ricavo di 4 unità produttive in luogo delle due esistenti, IN SANATORIA, nonché la realizzazione di servizi

Oggetto: Variante

Rilascio in data 28/03/1994

NOTE: In variante al progetto autorizzato con conc. n.48751/88 del 07/4/1989 e concessione n.52721/91 dell'1/7/92 sull'area (o immobile)



Numero pratica:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di opere interne del 28/07/1995



Numero pratica: 6950 (All.15)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato esistente uso industriale con la formazione di una ulteriore unità produttiva mediante la realizzazione di opere interne e prospettiche

Oggetto: Variante

Rilascio in data 19/06/1996



Numero pratica: prot.45300 del 03/10/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di opere interne



Agibilità prot.13764 del 17/06/1994 (All.17)

Agibilità prot.31195 del 24/06/1994

Agibilità prot.51937 del 18/02/1997

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1a - Zona industriale di interesse regionale ad attuazione diretta
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.18

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Si segnala servitù passiva di fognatura, acquedotto, metanodotto, cavi interrati telefonici e per l'energia elettrica, in base al piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica come da atto in data 30.10.1986 a rogito Notaio Simone Gerardi di Pordenone, rep.81119, trascritto a Pordenone in data 22.11.1986 al n.8461 RG.
Estremi delle convenzioni:	Vedi sopra
Obblighi derivanti:	Vedi sopra
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Ssi dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto A

Il subalterno catastale n.23, oggetto di esecuzione, è una porzione di un più ampio capannone artigianale/industriale che comprende altre analoghe porzioni, sito a Pordenone, viale Lino Zanussi civico n.6/N.

L'area su cui sorge l'intero capannone è urbanisticamente individuata dal PRGC di Pordenone quale Zona Industriale D1/a PIP sud di Vallenoncello, è recintata ma priva di cancelli d'ingresso, pavimentata e destinata sia all'uso comune/condominiale che esclusivo di cui si dirà oltre.

Dal Viale Lino Zanussi si accede al cortile condominiale prospiciente la strada che è destinato a viabilità e parcheggi.

L'intero capannone (foto 1) contraddistinto come "blocco 1" è stato realizzato nel 1992 e reso agibile nel 1994/1997 e dell'epoca rispecchia le particolarità costruttive: la struttura portante è intelaiata in c.a. (fondazioni, pilastri e travi); la copertura è in tegoli prefabbricati in calcestruzzo con sovrastante manto in lastre ondulate tipo Eternit e probabilmente contenenti fibre di amianto (foto da 3 a 8).

I lucernai posti in falda, alcuni apribili (dei quali però non si è potuto verificare il funzionamento) sono costituiti da vetusta doppia lastra in policarbonato, ondulato, traslucido, sono evidenti le infiltrazioni d'acqua piovana (foto 10 e 11) che interessano anche altre parti della copertura.

Il tamponamento divisorio tra le varie unità è in blocchi di cemento fugati e semplicemente verniciati, quelli frontale in pannelli prefabbricati di calcestruzzo rifiniti sulla facciata esterna:

I serramenti sono in alluminio e vetro, alcuni apribili, così il portone scorrevole che si presenta rivestito in Monopanel (foto 2).

I pavimenti del capannone sono in calcestruzzo industriale, quelli dell'ufficio e servizi in piastrelle.

Nella parte terminale del capannone è presente una buca per riparazioni sotto scocca (foto 9) semplicemente coperta con assi di legno ma riempita con inerti.

La porzione di capannone interessata dalla presente procedura è priva di particolari impianti tecnologici fatto salvo per quello elettrico e di illuminazione. È privo di riscaldamento, è presente solo un vetusto condizionatore dismesso.

Dalle dimensioni rilevate in loco risulta che la superficie lorda di pianta è di mq.780,00 di cui mq.68,00 occupati dal "blocco ufficio e servizi"; l'altezza utile sotto-trave è di mt.5,60 circa mentre al colmo è di mt.7,70 circa.

Attualmente la porzione di capannone interessata dalla presente procedura è locata e utilizzata a deposito e magazzino.

Presenta numerose infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto (foto 10, 11 e 12) ed evidenti sono le riparazioni eseguite alle vetuste lastre traslucide dei lucernai, alcune ricoperte con guaina (foto 11 e 12).

Il "blocco ufficio e servizi" (foto 13) è realizzato in blocchi di cemento privi di intonaco e copertura tipo Monopanel e vuoto sanitario. Comprende il vano destinato ad ufficio (foto 14 e 15), con ingresso principale dall'esterno e collegamento con il capannone; usufruisce di un vano ripostiglio (ex wc). La zona retrostante è destinata a spogliatoio e due servizi igienici per il personale (foto da 16 a 20).

Le finiture di questo "corpo" sono consone all'uso cui è destinato con intonaco a pareti e soffitti e rivestimento in piastrelle. L'altezza interna è di mt. 2,50 circa.

L'area scoperta prospiciente la facciata d'ingresso, per una larghezza di mt.5,00 circa ricavati graficamente in quanto in loco non esiste alcuna delimitazione ed identificata dal subalterno catastale 26, pur essendo condominiale è destinata all'uso esclusivo della porzione di capannone in parola. Quest'area è identificata con il subalterno catastale n.26.

L'immobile è occupato dalla ditta conduttrice, che ivi esercita la sua attività, giusta il contratto di locazione del 18.11.2015 (All.7).

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione, fatto salvo per le già citate infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura che necessita di manutenzione. Il corpo servizi ed ufficio, invece, è in stato d'abbandono che si protrae oramai da alcuni anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 780,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 565

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone industriale	sup londa di pavimento	1,00	780,00	€ 230,00

780,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Capannone industriale € 250,00/€ 400,00

Criteri estimativi F.I.M.A.A.

Destinazione d'uso: Capannone industriale € 213,00/€ 384,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene estimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.



Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI); Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.



8.2 Valutazione corpi:



A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone industriale	780,00	€ 230,00	€ 179.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.400,00
Valore Finale			€ 179.400,00
Valore corpo			€ 179.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 179.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.400,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	780,00	€ 179.400,00	€ 179.400,00



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%)

€ 26.910,00

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:

€ 152.490,00



Data generazione: 26/05/2025

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 11

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Estratto di Mappa
3. Visura catastale Fg.41 mapp.15 sub.23
4. Visura catastale Fg.41 mapp.15 sub.26
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
6. Planimetria catastale Fg.41 mapp.15 sub.23
7. Contratto di locazione
8. Ispezione ipotecaria
9. Regolamento di condominio
10. Attestato di Prestazione Energetica
11. Atto di provenienza
12. Concessione Edilizia n.48715 del 07/04/1989
13. Concessione Edilizia n.52721 del 01/07/1992
14. Concessione Edilizia n.41950 del 28/03/1994
15. Concessione Edilizia n.6950 del 19/06/1996
16. Comunicazione di opere interne del 03/10/1996
17. Agibilità prot.13764 del 17/06/1994
18. Estratto dal Piano Regolatore
19. Rilievo planimetrico degli immobili
20. Documentazione fotografica

