



**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



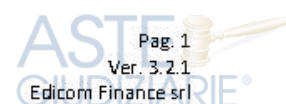
N° Gen. Rep. **52/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-07-2022

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - part. 1478 fg 3 -**  
**D/1 - Opifici**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**  
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**  
Partita IVA: **01043070935**  
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**  
Telefono: **0434.869122**  
Email: [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
Pec: [studiospadotto@epap.sicurezza postale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezza postale.it)  
Sito internet: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)





Lotto 1 – Comune di San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella n°1478 – Zona Industriale Ponte Rosso: Foto tratta da Eagle FVG del compendio pignorato (perimetrato in giallo).



Lotto 1 – Comune di San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella n°1478: veduta da posizione sud, del compendio pignorato e dell'accesso pedonale agli uffici.





Lotto 1 – Comune di San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella n°1478: Veduta del capannone industriale da posizione est.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1478, indirizzo Via Pescopagano n°3, Comune San Vito al Tagliamento (PN), categoria D/1, rendita € 13.235,00,

Comune di San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella 1478, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 10.244 m<sup>2</sup>.

### 2. Possesso

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 1.500,00 più IVA con cadenza mensile, registrato a Pordenone il 16/10/2015 ai nn.5881 serie 3T, scadenza 30/09/2021.  
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026  
NB: vedi punto 3, pag. 8.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

NB: vedi punto 4, pag. 8 e 9.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Corpo:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Misure Penali:** non risulta

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Corpo: A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici  
Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

**Bene:** Capannone industriale con uffici in Via Pescopagano n°3 - San Vito Al Tagliamento (PN)

**Lotto:** 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

**Prezzo da libero:** 601.000,00

**Prezzo da occupato:** € 590.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**  
Zona Industriale Ponte Rosso  
Via Pescopagano n°3

**Lotto: 001 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici**

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 - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici.

Capannone industriale con uffici sito in Via Pescopagano n°3

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] - Comune San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella 1478, indirizzo Via Pescopagano n°3, categoria D/1, rendita € 13.235,00

Derivante da:

Part. 1478 - D/1 Opifici:

- COSTITUZIONE del 15/04/2003 protocollo n. 76500 in atti dal 15/04/2003 COSTITUZIONE (n. 719.1/2003) - Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94);
- VARIAZIONE del 15/04/2003 protocollo n. PN0044695 in atti dal 05/04/2004 IN SEDE DI COLLAUDO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76500.1/2003) - Notifica PN0060457/2004;
- VARIAZIONE del 23/11/2004 protocollo n. PN0147138 in atti dal 23/11/2004 RETT. CLS SENT. CTP N.116/01/04 (N. 9465.1/2004) - Annotazioni: sentenza ctp n. 116/01/04 rett. cls var. n. 76500/2003;
- VARIAZIONE del 23/11/2004 protocollo n. PN0147317 in atti dal 23/11/2004 VARIAZIONE CORTE PERTINENZIALE (n. 9469.1/2004) - Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94); sentenza ctp n. 116/01/04 rett. cls var. n. 76500/2003;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/01/2005 Repertorio n. 132292 - Rogante: Pascatti Giovanni - Sede: San Vito al Tagliamento - Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 322.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 protocollo PN0131762 in atti dal 09/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8707.1/2005) - Notifica PN0132796/2005 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) - sentenza ctp n. 116/01/04 rett. cls var. n. 76500/2003.

Confini: Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 1478 confina con le particelle 712, 702, 1493, 833, 480 del foglio 3 di San Vito al Tagliamento (PN).

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Comune di San Vito al Tagliamento (PN), foglio 3, particella 1478, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 10.244 m<sup>2</sup>

**Derivante da:**

Part. 1478 - ENTE URBANO:

- Tabella di variazione del 23/12/2002 protocollo n. 189744 in atti dal 23/12/2002 (n. 189744.1/2002) - Annotazioni: comprende le particelle 703, 704, 706, 708, 711;
- Tipo mappale del 23/12/2002 protocollo n. 189744 in atti dal 23/12/2002 (n. 189744.1/2002);
- Frazionamento del 11/07/2003 protocollo n. 107532 in atti dal 11/07/2003 (n. 107532.1/2003).

**Confini:** Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 1478 confina con le particelle 712, 702, 1493, 833, 480 del foglio 3 di San Vito al Tagliamento (PN).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale risultano le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:**

1. Nel capannone industriale, il locale uso mensa presenta una superficie minore rispetto a quella riportata nelle planimetrie catastali; inoltre, è presente anche una porta sul lato sud, non prevista in progetto.

**PRIMO PIANO:**

2. Al primo piano della porzione di fabbricato uso uffici, diversamente da quanto indicato nelle planimetrie di progetto, non è presente il vano uso camera bensì un ufficio, di più ampie dimensioni.

3. La parete divisoria prevista in progetto per separare la camera dall'ufficio, realizzata con arredi divisorii separa ambienti, è spostata di circa 3 metri verso est.

Regularizzabili mediante: Pratica catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione nello stato dell'immobile con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di consistenza, superficie e rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio esecutato si trova in Zona Industriale "Ponte Rosso" nel Comune di San Vito al Tagliamento, pertanto, i soggetti che acquistano le aree e i fabbricati compresi in tale ambito, si impegnano ad osservare gli obblighi e le norme che regolano la destinazione, la cessione dei terreni e degli immobili ad uso industriale ed artigianale e i rapporti fra il Consorzio per la Zona Industriale Ponte Rosso e le ditte insediate nell'area stessa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali e agricole  
**Importanti centri limitrofi:** San Vito al Tagliamento  
**Attrazioni paesaggistiche:** non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2015 per l'importo di euro 1.500,00 più IVA con cadenza mensile, registrato a Pordenone il 16/10/2015 ai nn.5881 serie 3T, scadenza 30/09/2021;  
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026.

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

Note: Su richiesta presentata dal sottoscritto con PEC il 22/02/2022, l'Agenzia delle Entrate di Pordenone ha inviato in data 25/02/2022 contratto di locazione stipulato il 01/10/2015, registrato a Pordenone il 16/10/2015 al n. 5881 mod. 3T, scaduto il 30/09/2021 (v. allegato n°7). Il contratto succitato è stato stipulato tra la società [REDACTED], allora rappresentata dal sig. [REDACTED], il cui codice fiscale nel contratto risulta parzialmente errato [REDACTED] e la [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata dalla [REDACTED]  
 Tale contratto, dopo la scadenza del 30/09/2021, non è stato rinnovato presso l'Agenzia delle Entrate, ma al punto 2) recita: "Alla scadenza la locazione si intenderà rinnovata per sei anni se non interverrà disdetta da una delle parti, con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza."

Il canone di affitto contrattuale risulta di € 1.500,00 mensili, pari a € 18.000,00 annuali più IVA, dal 01/10/2015 al 01/10/2016; a decorrere da tale data è pattuito in € 21.600,00 annuali più IVA mentre dal 01/10/2017 è previsto un aggiornamento in base alla variazione dell'indice ISTAT. Applicando tale aggiornamento fino all'ottobre 2021, si ottiene un importo teorico di € 22.507,20 pari a € 1.875,60 mensili più IVA. Rapportando tale canone alla superficie complessiva del capannone, compresi uffici, magazzino e locali accessori, si ottiene un importo di circa 0,71 €/m<sup>2</sup>. Visti gli attuali affitti di mercato per fabbricati simili a quello oggetto di perizia, tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, detto canone risulta incongruo rispetto al giusto canone di mercato, ai sensi dell'art. 2923, comma 3 C.C. Tenendo in considerazione gli attuali canoni di mercato in base a fonti ufficiali e ufficiose e secondo comune esperienza, con riferimento ad analoghe tipologie contrattuali, il giusto canone si stima in 1,5 €/m<sup>2</sup>, pari a € 3.942,00 mensili e a € 47.304,00 annuali con riferimento alla superficie complessiva dell'immobile. In data 17/05/2022, il sottoscritto provvedeva a segnalare la suddetta incongruenza alla legale rappresentante della [REDACTED] attuale occupante, e a richiederle di documentare l'importo del canone d'affitto attualmente versato alla esecutata Immobiliare Insieme 2000; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Pascatti Giovanni - San Vito al Tagliamento (PN) in data 24/03/2011 ai nn. 151278/39214, registrato a Pordenone in data 31/03/2011 ai nn. 3649/1T, iscritta a Pordenone in data 01/04/2011 ai nn. 4833/833. Importo ipoteca: € 1.380.000,00; Importo capitale: € 690.000,00.

Note: Il mutuo succitato originariamente è stato concesso il 24/03/2011 da [REDACTED]

In seguito, la società [REDACTED] con contratto di cessione concluso in data 6 gennaio 2017 ai sensi degli articoli 1 e 4 della Legge 130/1999 ha acquistato pro soluto e "in blocco" da [REDACTED] una serie di crediti, tra cui il credito di cui al contratto di mutuo fondiario sopra menzionato. Di tale cessione è stata data notizia a mezzo di avviso pubblicato in G.U. n. 6 del 14.01.2017. Successivamente, in virtù di un contratto di cessione sottoscritto in data 31 marzo 2021, Ambra SPV S.r.l. ha ceduto a titolo oneroso, pro soluto e in blocco ad [REDACTED], la totalità dei crediti di titolarità della Cedente che erano già gestiti da [REDACTED] e dalle società in precedenza nominate quali Special Servicer della Cedente, come da avviso di cessione pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 41 del 6 aprile 2021, Parte II.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] derivante da Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a rogito di [REDACTED] - Milano in data 24/05/2016 ai nn. 755/9116, iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7228/1248. Importo ipoteca: € 67.644,82. Importo capitale: € 33.822,41.

Note: l'atto succitato originariamente è stato emesso da [REDACTED]. Successivamente, [REDACTED] è subentrata dal 01/07/2017 a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Società del [REDACTED] ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 225/2016).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Uff. Giud. UNEP - Tribunale Pordenone in data 23/04/2021 al n. 574, trascritto a Pordenone in data 17/05/2021 ai nn. 7819/5751.

Si riporta quanto specificato nella Sezione D – Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione del pignoramento: "Il pignoramento viene trascritto per euro 685.461,76 oltre interessi e spese fino al soddisfo. [REDACTED]

[REDACTED], nella sua qualità di procuratrice di [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED]

[REDACTED] con domicilio eletto presso il suo studio in [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

Nota: In base alla ispezione ipotecaria integrativa effettuata in data 06/06/2022, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli:** Il compendio esecutato si trova in Zona Industriale "Ponte Rosso" nel Comune di San Vito al Tagliamento, pertanto, i soggetti che acquistano le aree e i fabbricati compresi in tale ambito, si impegnano ad osservare gli obblighi e le norme che regolano la destinazione, la cessione dei terreni e degli immobili ad uso industriale ed artigianale e i rapporti fra il Consorzio per la Zona Industriale Ponte Rosso e le ditte insediate nell'area stessa.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario al **30/12/2004**, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gini dott. Paolo, in data 19/11/1999, al n. 459, registrato a Pordenone, in data 06/12/1999, al n. 4756/l, trascritto a Pordenone, in data 06/12/1999, ai nn. 17433/12382.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/12/2004 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pascatti dott. Giovanni, in data 30/12/2004, ai nn. 132292/30430, trascritto a Pordenone in data 07/01/2005, ai nn. 403/322.

Note: V. Allegato n°6- Atto compravendita 30-12-2004-rep.132292.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: Comune di San Vito al Tagliamento (PN)  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
 Per lavori: Lavori di scavo e reinterro per costruzione fabbricato industriale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 10/04/2000 al n. di prot. 9302  
 NOTE: V. Allegato n°9-Concessione edilizia prot 9302 del 10-04-2000.

Numero pratica: 23102  
 Intestazione: Comune di San Vito al Tagliamento (PN)  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di uno stabilimento industriale con alloggio del custode e recinzione.  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 26/09/2000 al n. di prot. 23102  
 NOTE: V. Allegato n°10-Planimetrie progetto 04-05-2000.  
 Allegato n°11-Concessione edilizia prot 23102 del 26-09-2000.

Numero pratica: 5568  
 Intestazione: Comune di San Vito al Tagliamento (PN)  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia  
 Per lavori: Opere di scavo e reinterro per costruzione fabbricato uso opificio industriale.  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 28/02/2003 al n. di prot. 5568  
 NOTE: V. Allegato n°12-Concessione edilizia prot 5568 del 28-02-2003.

Numero pratica: 9522  
 Intestazione: [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Denuncia di inizio attività  
 Per lavori: Costruzione di uno stabilimento industriale con alloggio del custode - Variante alla C.E. n.23102 del 26/09/2000.  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 17/04/2003 al n. di prot. 9522  
 NOTE: V. Allegato n°13-DIA prot 9522 del 17-04-2003.  
 V. Allegato n°14-Planimetrie progetto variante 2003 - 1V.  
 V. Allegato n°15-Planimetrie progetto variante 2003 - 2V.  
 V. Allegato n°16-Planimetrie progetto variante 2003 - 3V.

Numero pratica: 4888

Intestazione: Comune di San Vito al Tagliamento (PN)

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: Costruzione di uno stabilimento industriale con alloggio del custode.

Rilascio in data 19/02/2004 al n. di prot. 4888

NOTE: V. Allegato n°17-Certificato agibilità prot 4888 del 19-02-2004.

Numero pratica: 19685

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria.

Per lavori: Costruzione impianto depurazione acque di scarico

Presentazione in data 01/07/2009 al n. di prot. 19685

NOTE: V. Allegato n°18-DIA 19685 del 01-07-2009.

Numero pratica: 19685

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Progetto

Per lavori: Planimetria di progetto impianto depurazione acque di scarico.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/2009 al n. di prot. 19685

NOTE: V. Allegato n°19-Planimetria progetto Impianto dep acque scarico.

## 7.1

### Conformità edilizia:

#### Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Agli atti del Comune di San Vito al Tagliamento (PN) sono depositate le tavole di progetto del 04/05/2000, con successiva Concessione edilizia prot. 23102 del 26-09-2000 e quelle del 17/04/2003 allegate a D.I.A. prot. 9522 del 17/04/2003. Dal confronto di queste ultime tavole di progetto con la situazione reale risultano le seguenti difformità edilizie:

#### PIANO TERRA:

1. Nel capannone industriale, il locale uso mensa presenta una superficie minore rispetto a quella riportata nelle planimetrie catastali; inoltre, è presente anche una porta sul lato sud, non prevista in progetto.

#### PRIMO PIANO:

2. Al primo piano della porzione di fabbricato uso uffici, diversamente da quanto indicato nelle planimetrie di progetto, non è presente il vano uso camera bensì un ufficio, di più ampie dimensioni.

3. La parete divisoria prevista in progetto per separare la camera dall'ufficio, realizzata con arredi divisorii separa ambienti, è spostata di circa 3 metri verso est.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## Opifici [D1]

Note sulla conformità: Nessuna

Descrizione: Capannone industriale con uffici di cui al punto A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici

Il compendio pignorato, sito in Comune di San Vito al Tagliamento (PN) – Zona Industriale Ponterosso – Via Pescopagano n°3, è identificato a Catasto dalla particella 1478 del foglio 3, ed è costituito da un unico grande fabbricato, edificato nel 2003, con due settori interconnessi: uno a due piani, di circa 140 m<sup>2</sup> ciascuno, destinato a uffici e, originariamente, ad alloggio del custode, mentre l'altro, costituito da un ampio capannone con annessi locali di servizio, di circa 2.350 m<sup>2</sup> complessivi è utilizzato per lo svolgimento di attività industriale. In base ai documenti depositati agli atti del Servizio Edilizia del Comune di San Vito al Tagliamento, sotto il profilo strutturale l'edificio presenta fondazioni in calcestruzzo RCK 250 Kg/cm<sup>2</sup>; la struttura portante verticale è realizzata in pilastri metallici, quella della copertura è in travi e capriate metalliche. L'altezza interna dell'opificio è compresa tra 9 e 11 metri. Il fabbricato e l'area esterna di pertinenza occupano complessivamente una superficie catastale di 10.244 m<sup>2</sup>.

Al momento del sopralluogo, svolto in data 13/05/2022, l'immobile risultava occupato dalla ditta [REDACTED] (attività di costruzioni metalliche), legale rappresentante [REDACTED], con contratto di locazione sottoscritto il 01/10/2015, registrato a Pordenone il 16/10/2015 al n. 5881 mod. 3T. Tale contratto, non rinnovato presso l'Agenzia delle Entrate alla prevista scadenza del 30/09/2021, indica una clausola di rinnovo per ulteriori sei anni in mancanza di disdetta dalle parti (v. allegato n°7). L'accesso al fabbricato avviene agevolmente da Via Pescopagano a cui si perviene da Via dei Comunali o da Via Murano in Zona Industriale Ponterosso; in posizione sud ovest si trova un passo carraio di circa 3 mt di larghezza, con cancello automatico per ingresso operai mentre in posizione sud, centrale rispetto al fabbricato, si trova l'accesso pedonale per gli uffici aziendali. Diversamente, l'accesso per i veicoli destinati ai trasporti pesanti, attualmente avviene attraverso un cancello metallico scorrevole automatico, di circa 9,5 mt di larghezza, posto nel contiguo mappale 1493 su cui insiste un analogo capannone industriale, non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Attualmente, questo ampio passo carraio è a servizio di entrambi i fabbricati in cui la occupante [REDACTED] esercita la sua attività di costruzione e montaggio di carpenteria metallica medio-pesante. Nell'area esterna, in posizione sud, sono presenti due aree verdi con tappeto erboso, alcune piante arboree e arbustive. Le due aree, sono divise da percorso pedonale, coperto da tettoia, che permette di accedere agli uffici; nell'area ovest è presente uno spazio ricreativo con tavolo, panchine e sovrastante tettoia. Nell'area scoperta posta a sud-est, sono delimitati alcuni parcheggi per le autovetture.

La superficie pignorata è recintata sul fronte strada, a lato sud, da muretto in cemento armato con sovrastanti pannelli modulari metallici zincati; la stessa tipologia di recinzione si trova anche al confine nord. Sul lato ovest è presente una recinzione con rete metallica e paletti di ferro su cordolo in calcestruzzo. Si deve precisare che non vi è alcuna recinzione che delimita la particella pignorata a lato est, dove si trova il suddetto mappale 1493, con analogo capannone industriale non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Gli uffici sono posti su due piani; al piano terra dell'edificio è presente l'ingresso con reception, tre ampi locali ad uso ufficio, oltre a due vani ad uso servizi igienici, uno dei quali con doccia, entrambi con antibagno; i locali ad uso ufficio sono divisi tra loro da armadi divisorii separa ambienti. Al primo piano, al quale si accede tramite una scala con struttura metallica e pedate in marmo, si trova un piccolo disimpegno e un'ampia zona suddivisa da armadi divisorii che delimitano tre diversi uffici; sullo stesso piano è inoltre presente un bagno e un vano ad uso cucina. Sul lato ovest del grande capannone industriale, dove si svolge l'attività, sono presenti alcuni locali di servizio: un ampio magazzino ad uso deposito materiali ed attrezzature con soppalco in metallo, un vano ad uso ufficio tecnico, un locale ad uso mensa, uno spogliatoio, un vano con quattro docce, uno con due servizi igienici. Al contiguo locale che ospita i compressori si accede



dall'esterno del fabbricato in posizione nord.

Il fabbricato pignorato si presenta in discrete condizioni di uso ed è dotato di impianti elettrico ed idro-termico (v. certificati di conformità - allegato n°20).

V. Allegato n°1-Visura storica San Vito al Tagl.( PN)-fg 3 p.1478

V. Allegato n°2-Visura storica San Vito al Tagl. (PN)-fg 3 p.1478 Ente Urbano

V. Allegato n°3-Estratto mappa San Vito al Tagl. (PN)-fg 3- p.1478

V. Allegato n°4-Planimetria catastale p.1478

V. Allegato n°5-Localizzazione GIS

V. Allegato n°8-Verbale sopralluogo 13-05-2022

V. Allegati da n°21 a n°24 - Foto esterni ed interni

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **2.628,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di via Pescopagano;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m <sup>2</sup>	Prezzo unitario
Immobile uso uffici con servizi e ripostiglio PIANO TERRA	sup reale lorda	1,00	138	€ 400,00
Immobile uso uffici con cucina e servizi PIANO PRIMO	sup reale lorda	1,00	138	€ 400,00
Capannone industriale	sup reale lorda	1,00	2.110	€ 250,00
Magazzino, ufficio tecnico, mensa, spogliatoi e servizi	sup reale lorda	1,00	242	€ 300,00
			<b>2.628</b>	

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate; Ufficio tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento; Agenzie Immobiliari.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Capannone industriale con uffici part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coef.	Superficie equivalente	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo	Quota esecutata	Valore quota esecutata
Immobile uso uffici con servizi e ripostiglio PIANO TERRA	superficie lorda	138	1	138	€ 400,00	€ 55.200,00	100%	€ 55.200,00
Immobile uso uffici con cucina e servizi PIANO PRIMO	superficie lorda	138	1	138	€ 400,00	€ 55.200,00	100%	€ 55.200,00
Capannone industriale	superficie lorda	2110	1	2110	€ 250,00	€ 527.500,00	100%	€ 527.500,00
Magazzino, ufficio tecnico, mensa, spogliatoi e servizi	superficie lorda	242	1	242	€ 300,00	€ 72.600,00	100%	€ 72.600,00
<b>Totale</b>		<b>2628</b>						<b>€ 710.500,00</b>
							arrotondato	<b>€ 710.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - part. 1478 fg 3 - D/1 - Opifici	Capannone industriale con uffici	2.628	€ 710.000,00	€ 710.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 106.500,00  
€ 2.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

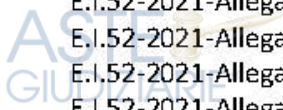
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **601.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **590.000,00**



**Allegati**

- E.I.52-2021-Allegato n°1-Visura storica San Vito al Tagl.(PN)-fg 3 p.1478
- E.I.52-2021-Allegato n°2-Visura storica San Vito al Tagl.(PN)-fg 3 p.1478 Ente Urbano
- E.I.52-2021-Allegato n°3-Estratto mappa San Vito al Tagl.(PN)-fg 3- p.1478
- E.I.52-2021-Allegato n°4-Planimetria p.1478
- E.I.52-2021-Allegato n°5-Localizzazione GIS
- E.I.52-2021-Allegato n°6- Atto compravendita 30-12-2004-rep.132292
- E.I.52-2021-Allegato n°7- contratto locazione - 5881 -3T - 16 10 2015
- E.I.52-2021-Allegato n°8-Verbale sopralluogo 13-05-2022
- E.I.52-2021-Allegato n°9-Concessione edilizia prot 9302 del 10-04-2000
- E.I.52-2021-Allegato n°10-Planimetrie progetto 04-05-2000
- E.I.52-2021-Allegato n°11-Concessione edilizia prot 23102 del 26-09-2000
- E.I.52-2021-Allegato n°12-Concessione edilizia prot 5568 del 28-02-2003
- E.I.52-2021-Allegato n°13-DIA prot 9522 del 17-04-2003
- E.I.52-2021-Allegato n°14-Planimetrie progetto variante 2003 - 1V
- E.I.52-2021-Allegato n°15-Planimetrie progetto variante 2003 - 2V
- E.I.52-2021-Allegato n°16-Planimetrie progetto variante 2003 - 3V
- E.I.52-2021-Allegato n°17-Certificato agibilità prot 4888 del 19-02-2004
- E.I.52-2021-Allegato n°18-DIA 19685 del 01-07-2009
- E.I.52-2021-Allegato n°19-Planimetria progetto Impianto dep acque scarico
- E.I.52-2021-Allegato n°20-Conformità impianti elettrico ed idrotermico
- E.I.52-2021-Allegato n°21-Fotografie Lotto 1 - Parte 1
- E.I.52-2021-Allegato n°22-Fotografie Lotto 1 - Parte 2
- E.I.52-2021-Allegato n°23-Fotografie Lotto 1 - Parte 3
- E.I.52-2021-Allegato n°24-Fotografie Lotto 1 - Parte 4



Data generazione:  
15-06-2022



L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Luigino Spadotto**

