



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Rep. Gen. **77/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrizi
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Monocale in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
E-mail: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

Lotto 002 – immobile industriale in Portogruaro, Viale Udine n. 46

Ad integrazione della perizia trasmessa in data 21.03.2025, con riferimento al Lotto 2, il sottoscritto Geom. Antonio Fabrici comunica quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come già dichiarato, è attualmente occupata dalle ditte [REDACTED] con i seguenti contratti di locazione:

1. Contratto di locazione n. 1785 anno 2013, scadenza 07.07.2025

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale e porzione di ufficio alla ditta [REDACTED] Contratto di 6 anni a decorrere dal 08.07.2013, più eventuali proroghe, per l'importo di € 850,00 mensili. Contratto stipulato in data 08.07.2013, registrato in data 26.07.2013 al n. 1785 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Integrazione in data 07.01.2014, registrata in data 05.02.2014 al n. 800 serie 3A PRIVATI presso l'ufficio territoriale di Venezia 2, per l'importo di € 100,00 mensili.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq e porzione di uffici di circa 125 mq, complessivamente 625 mq (vedi planimetria **allegato 1**)

€ 850,00 + € 100,00 = € 950,00 / 625 mq = **1,52 €/mq**

2. Contratto di locazione n. 357 anno 2014, scadenza 31.01.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.02.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 500,00 mensili. Contratto stipulato in data 03.02.2014, registrato in data 14.02.2014 al n. 357 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq (vedi planimetria **allegato 2**)

€ 500,00 / 500 mq = **1,00 €/mq**

3. Contratto di locazione n. 3193 anno 2014, scadenza 08.03.2026

Locazione di porzione di immobile ad uso industriale alla ditta [REDACTED] - Contratto di 6 anni a decorrere dal 09.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 350,00 mensili. Contratto stipulato in data 07.03.2014, registrato in data 06.06.2014 al n. 3193 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2.

Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 500 mq (vedi planimetria **allegato 3**)

€ 350,00 / 500 mq = **0,70 €/mq**

4. Contratto di locazione n. 4241 anno 2014, scadenza 28.02.2028

Locazione di porzione di immobile ad uso deposito mezzi alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] Contratto di 6 anni a decorrere dal 01.03.2014, più eventuali proroghe, per l'importo di € 1.500,00 mensili. Contratto stipulato in data 01.03.2014, registrato in data 11.07.2014 al n. 4241 serie 3T presso l'ufficio territoriale di Venezia 2. Il contratto riguarda porzione di fabbricato industriale di circa 2000 mq oltre a porzione di pertinenza (vedi planimetria **allegato 4**)
€ 1.500,00 / 2000 mq = 0,75 €/mq

In seguito a indagine di mercato di immobili a destinazione industriale proposti in affitto, sono stati reperiti alcuni fabbricati di recente costruzione/ristrutturazione nella zona del Portogruarese, aventi un canone medio di 2,83 €/mq mensili (vedi **allegato 5**). L'immobile oggetto di pignoramento, realizzato negli anni 70, non è mai stato oggetto di interventi di manutenzione, considerate pertanto le condizioni dello stato di fatto, nettamente inferiore rispetto agli immobili comparabili reperiti, si ritengono i canoni dei contratti di locazione in essere **congrui** e allineati con i valori di mercato.

Pordenone, 11.04.2025

L'Esperto alla stima

Geom. Antonio Fabrici