
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **49/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-07-2022 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data.....

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 05.01.2022 e Decreto di nomina di data 30.12.2021, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 18.03.2022, si è recato presso i beni in Comune di Caneva (PN), alla presenza della sig.ra in qualità di socio amministrativo e rappresentante della ditta esecutata e ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 560 del 06.04.2021.
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 3-7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Categoria: Opifici (D/1)

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

fiscale:)

(codice
Proprietà per 1/1

Foglio 19 particella 694, piano T-1 Ctg D/1 R.C. €. 3.185,00

Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2, piano S1-T-1-2 Ctg D/1 R.C. €. 5.526,09

Foglio 19 particella 123 sub. 3, piano T Ctg D/1 R.C. €. 247,90

Foglio 19 particella 123 sub. 5, piano T Ctg D/1 R.C. €. 378,60 – Bene Comune Censibile (bene non indicato nel pignoramento ma facente parte dell'attività e della proprietà della ditta (codice fiscale:) che sarà

oggetto della presente perizia)

2. Possesso

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Possesso: Gli immobili risultano nella piena disponibilità della ditta esecutata

(codice fiscale:).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Accessibilità:

Per gli immobili identificati:

Foglio 19 particella 694

Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 28, sub. 2

Foglio 19 particella 123 sub. 3

non è richiesta in quanto gli stessi non risultano costruiti o ristrutturati dopo l'entrata in vigore della Legge 13/1989 o non sono soggetti alla Legge stessa.

Per l'immobile identificato al **Foglio 19 particella 123 sub. 5** da ricerche effettuate presso l'ufficio

tecnico del Comune di Caneva si è reperita la Concessione Edilizia n. 67/97 e Pratica n. 46/97 del 26.06.1997 alla quale è allegata la Relazione Tecnica Descrittiva Legge 09.01.1989 n.13 da parte dell'ing. Croda Ulisse ove certifica di aver osservato in fase di progettazione tutte le indicazioni impartite dall'art. 8 del D.M. del 14.06.1989 n. 236.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Creditori iscritti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA – con sede in Tarzo (TV)
(codice fiscale: 00254520265)

–

(codice

fiscale:)

Relativamente a **tutti i beni del LOTTO 001 ad esclusione del Foglio 19 particella 123 sub. 5**

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – con sede in Roma (RM) (codice fiscale: 13756881002)

Relativamente al **Foglio 19 particella 285 (ora parte del Foglio 19 particella 694)**

5. Comproprietari

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Misure Penali: No.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

LOTTO 001

Bene: Comune di Caneva (PN) – via Luigi Cadorna 7

Corpo: Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa

Prezzo a base d'asta = €. 155.000,00

Beni in Caneva (PN) via Luigi Cadorna 7
Foglio 19 particella 694
Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2
Foglio 19 particella 123 sub. 3-5

LOTTO 001

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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

MOLINO, MAGAZZINI, SILOS, TETTOIE E PESA

Opifici (D/1) siti in Comune di Caneva (PN) via Luigi Cadorna 7

Quota e tipologia del diritto

)

(codice fiscale:
Proprietà per 1/1

Identificazione catastale (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Caneva (PN) come ENTE URBANO i mappali identificati al:

Foglio 19 particella 123 di mq. 570

Foglio 19 particella 284 di mq. 175

Foglio 19 particella 694 di mq. 3.130

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fiscale:)

(vedi allegato 4 – visura catastale urbano)

(vedi allegato 5 – elaborato planimetrico)

(codice
Proprietà per 1/1

Foglio 19 particella 694, piano T-1 Ctg D/1 R.C. €. 3.185,00

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2, piano S1-T-1-2 Ctg D/1 R.C. €. 5.526,09

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

Foglio 19 particella 123 sub. 3, piano T Ctg D/1 R.C. €. 247,90

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

Foglio 19 particella 123 sub. 5, piano T Ctg D/1 R.C. €. 378,60 – Bene Comune Censibile (bene non indicato nel pignoramento ma facente parte dell'attività e della proprietà della ditta

(codice fiscale:) che sarà

oggetto della presente perizia)

(vedi allegato 9 – planimetria catastale)

Il Foglio 19 particella 123 sub. 6 è un Bene Comune Non Censibile, corte comune al Foglio 19 particella 123 sub. 1-2-3-5, al Foglio 19 particella 284 sub. 1-2 e al Foglio 19 particella 694

(vedi allegato 10 – elenco subalterni)

Conformità catastale:

Per l'unità immobiliare **Foglio 19 particella 694** in sede di sopralluogo si è rilevato un box prefabbricato non indicato nella mappa e nella planimetria catastale, posto nelle vicinanze del confine sud-est del Foglio 19 mappale 694.

Non si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale del **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2** risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Al piano terra nella muratura interna tra il vano molino e il vano ripostiglio si è rilevato l'apertura di un foro di collegamento tra i due locali non segnalato nella planimetria.

Si dichiara la conformità catastale.

Per l'unità immobiliare **Foglio 19 particella 123 sub. 3** in sede di sopralluogo non si è rilevata, in quanto inesistente, la tettoia/essiccatoio indicata nella planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale del **Foglio 19 particella 123 sub. 5** risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si dichiara la conformità catastale.

Nell'elaborato planimetrico del Foglio 19 particella 123 non è indicata la sagoma del silos del Foglio 19 particella 123 sub. 3.

Nell'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico del Foglio 19 mappale 123 si evidenziano le seguenti anomalie:

- non è stato indicato del Foglio 19 particella 123 sub. 5 a chi è comune;
- è stato indicato il Foglio 19 particella 123 sub. 6 come Bene Comune Non Censibile, corte comune al Foglio 19 particella 123 sub. 1-2-3-5, al Foglio 19 particella 284 sub. 1-2 e al Foglio 19 particella 694.

Con atto di rettifica in conferimento in società, n. 70303 di rep. del 14.09.1989, notaio Buscio Pietro, trascritto alla Conservatoria dei Registri di Pordenone in data 28.07.1990 ai nn. 8830 R.G./6856 R.P., l'area scoperta pertinenziale identificata al Foglio 19 mappale 123 veniva intestata a

(codice fiscale:).

Sulla base del precitato atto il bene Foglio 19 particella 123 sub. 6 non è comune al Foglio 19 particella 123 sub. 1 e al Foglio 19 particella 284 sub. 1 con la conseguenza che si dovrebbe costituire una servitù di passaggio sul Foglio 19 particella 123 sub. 6 a favore del Foglio 19 particella 123 sub. 1 e al Foglio 19 particella 284 sub. 1.

Nell'elaborato planimetrico del Foglio 19 particella 284 non sono identificate le numerazioni dei subalterni 1 e 2 ed inoltre vi è allegato anche l'elaborato planimetrico del Foglio 19 particella 285 oggi divenuta parte del Foglio 19 particella 694.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricati ad uso artigianale/commerciale con massimo tre livelli fuori terra ed uno interrato posti nella periferia del Comune di Caneva (PN) in frazione Fiaschetti.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale su più livelli fuori terra con presenza di attività commerciali sparse.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalle Strade Provinciali n. 15 e n. 29 che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: periferia

Area urbanistica: Zona D3.1 insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti convalidati

Dotazione Parcheggi: buona

(vedi allegato 11 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano nella piena disponibilità della ditta esecutata

(codice fiscale: _____).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN), si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Tarzo (TV) (codice fiscale: 00254520265) contro

(codice fiscale: _____).

Rogito n. 23550/14505 di rep. del 16.11.2009, notaio SIMONCINI Francesco, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.12.2009 ai nn. 17654 R.G./3536 R.P.

Importo capitale: €. 250.000,00

Importo ipoteca: €. 400.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caneva (PN), per la quota di 1/1:

- **F. 19 mapp. 285 (ora parte del F. 19 mapp. 694)**
- **F. 19 mapp. 123 sub. 3**
- **F. 19 mapp. 123 sub. 2 graffato con F. 19 mapp. 284 sub. 2**
- **F. 20 mapp. 190 (ora parte del F. 19 mapp. 694)**
- **F. 20 mapp. 324 (ora parte del F. 19 mapp. 694)**

- e altri beni non oggetto di pignoramento

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** - con sede in Roma (RM) (codice fiscale: 13756881002) contro _____ S.N.C. IN

(codice fiscale: _____).

Rogito n. 1427/9119 di rep. del 22.05.2019, pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22.05.2019 ai nn. 7563 R.G./1281 R.P.

Importo capitale: €. 27.429,67

Importo ipoteca: €. 54.859,34

Ipoteca gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caneva (PN), per la quota di 1/1:

- **F. 19 mapp. 285 (ora parte del F. 19 mapp. 694)**

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di _____

(codice fiscale: _____) contro _____

(codice fiscale: _____).

Rogito n. 560 di rep. del 06.04.2021, pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.05.2021 ai nn. 7125 R.G./5236 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Caneva (PN), per la quota di 1/1:

- **F. 19 mapp. 694 (ex F. 19 mapp. 285 e F. 20 mapp. 190-324)**
- **F. 19 mapp. 123 sub. 2 graffato con F. 19 mapp. 284 sub. 2**
- **F. 19 mapp. 123 sub. 3**

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica:

Per le unità immobiliari **Foglio 19 particella 694 e particella 123 sub. 3-5** non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto accessori (magazzini, silos, tettoia e pesa).

Per l'unità immobiliare **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2** (parte commerciale) da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente alla CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 4492 E PRATICA N. 29/77 DEL 26.05.1977 per l'ampliamento fabbricato ad uso magazzino sono state collaudate dall'ing. MARTINO Bruno con certificato di collaudo statico depositato presso il Ministero dei Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di Pordenone (PN) in data 07.12.1977 al n. 7314.

(vedi allegato 15 – certificato di collaudo statico)

Le opere strutturali relativamente alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 7/87 E PRATICA N. 157.86 DEL 05.02.1987 per l'ampliamento attività artigianale sono state collaudate dall'ing. COSTA Francesco con certificato di collaudo statico depositato presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone (PN) in data 27.07.1987 al n. 2772.

(vedi allegato 16 – certificato di collaudo statico)

Conformità edilizia:

In riferimento al **Foglio 19 particella 694** e al **Foglio 19 particella 123 sub. 5** si è rilevato quanto segue:

- per i fabbricati indicati nella planimetria catastale come silos per mais, tettoia e deposito, **si dichiara la conformità edilizia;**
- per il box prefabbricato non indicato nella mappa e nella planimetria catastale, posto nelle vicinanze del confine sud-est del Foglio 19 mappale 694, **si dichiara la conformità edilizia;**
- per il fabbricato indicato nella planimetria catastale come pesa, in sede di sopralluogo si sono rilevate modifiche forometriche esterne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Caneva (PN) e la diversa ubicazione planimetrica sia del fabbricato che della pesa rispetto al progetto approvato dal Comune di Caneva (PN), **non si dichiara la conformità edilizia;**
- per i fabbricati indicati nella planimetria catastale come magazzino, in sede di sopralluogo si sono rilevate modifiche forometriche esterne delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Caneva (PN), **non si dichiara la conformità edilizia.**

In riferimento al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2** in sede di sopralluogo si sono rilevate le seguenti modifiche:

- diversa posizione del vano scale interno, modifiche forometriche esterne, modifiche delle pareti interne
 - inoltre si è rilevata la presenza del piano seminterrato e secondo della sola porzione ricadente sul Foglio 19 mappale 123
- delle quali non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Caneva (PN), **non si dichiara la conformità edilizia.**

In riferimento al **Foglio 19 particella 123 sub. 3** si è rilevato quanto segue:

- per i fabbricati indicati nella planimetria catastale come wc e silos non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di Caneva (PN), **non si dichiara la conformità edilizia;**
- per l'essiccatoio posizionato nella planimetria catastale nella tettoia/essiccatoio, in sede di sopralluogo non si è rilevato l'essiccatoio presente nella documentazione di progetto reperita presso il Comune di Caneva (PN), **non si dichiara la conformità edilizia;**
- per il fabbricato indicato nella planimetria catastale come tettoia aperta, **si dichiara la conformità edilizia.**

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale intestataria ditta
 (codice fiscale:) a seguito atto di modifica patti
 sociali n. 20511 di rep. del 14.11.2018, notaio VOLPE Claudio, trascritto alla Conservatoria dei Registri
 Immobiliari di Pordenone (PN) in data 12.12.2018 ai nn. 18383 R.G./13265 R.P.

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 18 – atto modifica patti sociali)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caneva (PN) si sono reperiti i seguenti titoli
 abilitativi:

1. **Identificativo:** NULLA OSTA N. 98 REG. E PROT. N. 3141 DEL 25.05.1955

Tipo pratica: Nulla osta per costruzione fabbricato

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 25.05.1955 al n. 98 reg. e Prot. n. 3141

(vedi allegato 19 – nulla osta)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

2. **Identificativo:** DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' N. 94 E PROT. 7280 DEL 23.12.1955

Tipo pratica: Dichiarazione di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilascio in data 23.12.1955 al n. 94 e Prot. n. 7280

(vedi allegato 20 – dichiarazione di abitabilità)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

3. **Identificativo:** NULLA OSTA PRATICA N. 263 E PROT. N. 4331-5057 DEL 18.09.1959

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire un fabbricato ad uso garage e legnaia

Rilascio in data 18.09.1959 alla Pratica n. 263 e Prot. n. 4331-5057

(vedi allegato 21 – nulla osta)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

4. **Identificativo:** NULLA OSTA PRATICA N. 245 E PROT. N. 1785-2001 DEL 16.04.1959

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire un fabbricato da adibirsi a magazzino

Rilascio in data 16.04.1959 alla Pratica n. 245 e Prot. n. 1785-2001

(vedi allegato 22 – nulla osta)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

5. **Identificativo:** NULLA OSTA PRATICA N. 296 DEL 30.05.1960

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire un ampliamento al fabbricato di abitazione

Rilascio in data 30.05.1960 alla Pratica n. 296

(vedi allegato 23 – nulla osta)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

6. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PRATICA N. 239 E PROT. 1901 DEL 05.04.1961

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: Costruire un ampliamento al fabbricato di abitazione

Rilascio in data 05.04.1961 alla Pratica n. 239 e Prot. n. 1901

(vedi allegato 24 – autorizzazione di abitabilità)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

7. **Identificativo:** NULLA OSTA PRATICA N. 31/70 E PROT. N. 2328 DEL 05.06.1970

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire un capannone metallico ad uso deposito attrezzi

Rilascio in data 05.06.1970 alla Pratica n. 31/70 e Prot. n. 2328

(vedi allegato 25 – nulla osta)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

8. **Identificativo:** CONCESSIONE PRATICA N. 29/77 E PROT. N. 4492 DEL 26.05.1977

Tipo pratica: Concessione per esecuzione lavori edili

Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso magazzino

Rilascio in data 26.05.1977 alla Pratica n. 29/77 e Prot. n. 4492

(vedi allegato 26 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

9. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PRATICA N. 3/78 DEL 24.02.1978

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso magazzino

Rilascio in data 24.02.1978 alla Pratica n. 3/78

(vedi allegato 27 – autorizzazione di abitabilità)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

10. **Identificativo:** CONCESSIONE PRATICA N. 9/78 DEL 13.03.1978

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: Costruzione di una pesa ad uso privato

Rilascio in data 13.03.1978 alla Pratica n. 9/78

(vedi allegato 28 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694 e Foglio 19 particella 123 sub. 5**

11. **Identificativo:** CONCESSIONE PRATICA N. 9/79 R DEL 02.04.1979

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: Recinzione

Rilascio in data 02.04.1979 alla Pratica n. 9/79 R

(vedi allegato 29 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

12. **Identificativo:** CONCESSIONE PRATICA N. 10/79 R DEL 02.04.1979

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: Pavimentazione area

Rilascio in data 02.04.1979 alla Pratica n. 10/79 R

(vedi allegato 30 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

13. **Identificativo:** CONCESSIONE IN SANATORIA N. 110 DEL 27.01.1988

Tipo pratica: Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive

Per lavori: Tettoia artigianale

Rilascio in data 27.01.1988 al n. 110

(vedi allegato 31 – concessione in sanatoria)

Relativamente al **Foglio 19 particella 123 sub. 3**

14. **Identificativo:** CONCESSIONE N. 7/87 E PRATICA N. 157.86 DEL 05.02.1987

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: Ampliamento attività artigianale
Rilascio in data 05.02.1987 al n. 7/87 e Pratica n. 157.86
(vedi allegato 32 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694** e **Foglio 19 particella 123 sub. 5**

15. Identificativo: CONCESSIONE N. 63/87 E PRATICA N. 86.87 DEL 10.06.1987
Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere
Per lavori: Variante corso d'opera relativa a concessione n. 7/87 del 05.02.1987
Rilascio in data 10.06.1987 al n. 63/87 e Pratica n. 86.87
(vedi allegato 33 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694** e **Foglio 19 particella 123 sub. 5**

16. Identificativo: AGIBILITA' N. 8.88 DEL 01.03.1988
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori: Ampliamento attività artigianale e variante corso d'opera relativa a concessione n. 7/87 del 05.02.1987
Rilascio in data 01.03.1988 al n. 8.88
(vedi allegato 34 – agibilità)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694** e **Foglio 19 particella 123 sub. 5**

17. Identificativo: CONCESSIONE N. 32/96 E PRATICA N. 94/089 DEL 18.04.1996
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
Per lavori: Costruzione box per deposito bombole G.P.L.
Rilascio in data 18.04.1996 al n. 32/96 e Pratica n. 94/089
(vedi allegato 35 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

18. Identificativo: CONCESSIONE N. 67/97 E PRATICA N. 46/97 DEL 26.06.1997
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
Per lavori: Demolizione tettoia, ricostruzione altra tettoia, sostituzione essiccatoio
Rilascio in data 26.06.1997 al n. 67/97 e Pratica n. 46/97
(vedi allegato 36 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694** e **Foglio 19 particella 123 sub. 3-5**

19. Identificativo: AUTORIZZAZIONE N. 99/040, PRATICA N. 98/070-A E PROT. N. 7009 DEL 08.09.1999
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Installazione serbatoio carburanti
Rilascio in data 08.09.1999 al n. 99/040, Pratica n. 98/070-A e Prot. n. 7009
(vedi allegato 37 – concessione)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694**

20. Identificativo: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA N. 17/039L E PROT. N. 0008089/A DEL 05.07.2017
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera
Per lavori: Modifiche interne prive di rilevanza strutturale
Presentata in data 05.07.2017 al n. 17/039L e Prot. n. 0008089/A
(vedi allegato 38 – comunicazione inizio lavori)

Relativamente al **Foglio 19 particella 694** e al **Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2**

DESCRIZIONE

**Molino, magazzini, silos, tettoie e pesa catastalmente identificati al
Foglio 19 particella 694
Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2
Foglio 19 particella 123 sub. 3-5**

Trattasi di molino, magazzini, silos, tettoie e pesa su massimo tre livelli fuori terra ed uno interrato, siti in Comune di Caneva (PN) via Luigi Cadorna 7, frazione Fiaschetti, e catastalmente identificati al Foglio 19 particella 694, al Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2 e al Foglio 19 particella 123 sub. 3-5.

L'area esterna del Foglio 19 particella 694 è parzialmente recintata con muretto con sovrastante rete e muro in blocchi, è pavimentata con asfalto e nella parte sud-est è sistemata a verde, l'accesso carraio è con cancello in ferro scorrevole e apertura elettrica. L'accesso all'area avviene dalla Strada Provinciale n. 29 attraverso strada privata gravata da servitù di passaggio.

L'unità immobiliare identificata al Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2 ha una superficie commerciale di mq. 392,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano interrato: sala macchine, disimpegno e ripostiglio
- Piano terra: molino, ripostiglio, magazzino e scala di collegamento ai piani
- Piano primo: magazzino, ripostiglio e terrazza
- Piano secondo: granaio

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita muratura in sasso e laterizio priva di isolamento e rifinita superficialmente con intonaco e tinteggiatura;
- solai in latero-cemento e per il solo vano magazzino, al piano terra, solaio con travetti varesi e tavellonato in laterizio con sovrastante cappa in calcestruzzo;
- copertura con struttura grande, media e piccola in legno, tavellonato in laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole;
- pavimenti in calcestruzzo e graniglia;
- serramenti esterni al piano interrato in legno;
- serramenti esterni al piano terra in PVC con tapparelle in PVC;
- serramenti esterni ai piani primo e secondo in legno con vetro semplice e tapparelle/ante in legno;
- scale di accesso ai piani in legno;
- impianto di illuminazione al neon;
- terrazza al piano primo impermeabilizzata con guaina;
- impianto elettrico.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe comunque di un intervento di manutenzione straordinaria.

(vedi allegato 39 – documentazione fotografica)

L'unità immobiliare identificata al Foglio 19 particella 694 (silos per mais) ha una superficie commerciale di mq. 330,00 (circa) e può essere così descritta:

- Piano terra: silos per mais

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da calcestruzzo armato;
- copertura con capriate tralicciate in ferro, omega con sovrastante manto di copertura in pannelli di fibrocemento nella parte sottostante e in cemento-amianto (eternit) nella parte sovrastante, da bonificare;
- lattoneria in lamiera;
- portone di ingresso in ferro;
- pavimento in calcestruzzo trattato con resina;
- serramenti esterni in ferro e vetro retinato con apertura elettrica;

- impianto di illuminazione con due fari;
- impianto elettrico;
- impianto di ventilazione per il mais.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

(vedi allegato 40 – documentazione fotografica)

Le unità immobiliari identificate al Foglio 19 particella 694, (tettoia, deposito e pesa), Foglio 19 particella 123 sub. 3 (tettoia, silos e w.c.) e Foglio 19 particella 123 sub. 5 (tettoia e deposito) hanno una superficie commerciale di mq. 330,00 (circa) e possono essere così descritte:

- Piano terra: tettoie, deposito, silos, w.c. e pesa

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- tettoie con struttura portante in ferro, manto di copertura in monopanel e ondulati plastici, lattoneria in lamiera e pavimento in calcestruzzo;
- ufficio della pesa con struttura portante in muratura, soletta in calcestruzzo armato, serramenti esterni in ferro e vetro semplice, pavimento in calcestruzzo e pesa esterna con portata massima da 40 tonnellate.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

(vedi allegato 41 – documentazione fotografica)

Le unità immobiliari identificate al Foglio 19 particella 694 (magazzini e box prefabbricato), hanno una superficie commerciale di mq. 356,00 (circa) e possono essere così descritte:

- Piano terra: magazzini e box prefabbricato
- Piano primo: magazzino e terrazza

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- magazzini con struttura in blocchi di calcestruzzo intonacato e tinteggiato, copertura parte in legno con sovrastante manto in coppi e parte piana con soletta in latero-cemento, serramenti in ferro, solaio interpiano in latero-cemento e pavimentazione in calcestruzzo;
- magazzini con struttura di tamponamento in elevazione in blocchi di calcestruzzo intonacati e struttura verticale in piedritti in ferro, copertura con capriate in ferro sovrastante omega e monopanel, lattoneria in lamiera, divisori interni in blocchi di calcestruzzo e monopanel, impianto di illuminazione con lampade e portone di ingresso in ferro e monopanel.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

(vedi allegato 42 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
MOLINO Foglio 19 particella 123 sub. 2 Foglio 19 particella 284 sub. 2	Sup. lorda di pavimento	mq. 392,00	1,00	mq. 392,00	€. 210,00
SILOS PER MAIS Foglio 19 particella 694	Sup. lorda di pavimento	mq. 330,00	1,00	mq. 330,00	€. 210,00
TETTOIE, DEPOSITO, SILOS, W.C. E PESA Foglio 19 particella 694 Foglio 19 particella 123 sub. 3-5	Sup. lorda di pavimento	mq. 330,00	1,00	mq. 330,00	€. 60,00
MAGAZZINI E BOX PREFABBRICATO Foglio 19 particella 694	Sup. lorda di pavimento	mq. 356,00	1,00	mq. 356,00	€. 30,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

Foglio 19 particella 123 sub. 2 graffato con Foglio 19 particella 284 sub. 2:

- Sala macchine, disimpegno e ripostiglio al piano interrato	mq. 110,00 x 0,50	= mq. 55,00 (circa)
- Molino, ripostiglio e magazzino al piano terra		= mq. 185,00 (circa)
- Magazzino e ripostiglio al piano primo	mq. 75,00 x 0,50	= mq. 37,50 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 90,00 x 0,30	= mq. 27,00 (circa)
- Granaio al piano secondo	mq. 175,00 x 0,50	= mq. 87,50 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 392,00 (circa)

Foglio 19 particella 694:

- Silos per mais al piano terra		= mq. 330,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 330,00 (circa)

Foglio 19 particella 694 e Foglio 19 particella 123 sub. 3-5:

- Tettoie, deposito, silos, w.c. e pesa al piano terra		= mq. 330,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 330,00 (circa)

Foglio 19 particella 694:

- Magazzini e box prefabbricato al piano terra		= mq. 320,00 (circa)
- Magazzino al piano primo		= mq. 27,00 (circa)
- Terrazza al piano primo	mq. 30,00 x 0,30	= mq. 9,00 (circa)
Totale superficie commerciale		= mq. 356,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA**8.1 Criteri di stima**

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione che necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria e di eseguire pratiche catastali;
- considerata la natura del fabbricato che risulta appetibile ad un range limitato di persone.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

