



33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. MRICLD67M29I403U
P.IVA 01531930939
TEL E FAX 0434.876190
CLAUDIO.MIOR@GEOPEC.IT
STUDIOMIORCLAUDIO@GMAIL.COM

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **164/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 -

Corpo A: Capannone Artigianale

Corpo B: Terreno agricolo di pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: MRICLD67M29I403U
Partita IVA:
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomiocludio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, lì 15-04-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR
CLAUDIO
939
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Beni:** Via Paludi - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza**Corpo:** A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)**Categoria:** Fabbri**Dati Catastali:** - Proprietà per
1000/1000- **foglio 19, particella 40, subalterno 5**, indirizzo Via Paludi n.24, piano T-1, Comune Annone Veneto, categoria D/7, rendita € 4.216,00**Corpo:** B - Terreno Agricolo (Mapp.186)**Categoria:** Terreni**Dati Catastali:** - Proprietà per
1000/1000- **foglio 19, particella 186**, indirizzo Via Paludi, Comune di Annone Veneto, categoria VIGNETO, classe 2, consistenza 00ha 25are 88ca, rendita RD: €33,33, rendita RA: €15,37**2. Possesso:****Beni:** Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza**Corpi:** A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Possesso: Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:****Beni:** Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza**Corpi:** A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Capannone Agricolo (Mapp.186)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (solo P.T. previa pulizia)**4. Creditori Iscritti:****Beni:** Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza**Corpi:** A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno

Creditori Iscritti: -

-

5. Comproprietari:**Beni:** Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020**Lotto:** 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza**Corpi:** A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali:

Beni: Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza

Corpi: A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni:

Beni: Via Paludi, n.24 - Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza

Corpi: A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo:

Beni: Via Paludi, n.24- Annone Veneto (VE) - 30020

Lotto: 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza

Corpi: A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)

B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Prezzo da libero: € 44.00,00

Prezzo da occupato: € 44.00,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Falcon Vial n.18/11, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n.3/3, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.164/2019 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "DECRETO DI NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO E FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 C.P.C." del dott. Francesco TONON datato 17-12-2019, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (*ALL.2-Documenti Catastali*) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ALL.3- Visure Conservatoria dei RR.II.*) dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Annone Veneto (VE), sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Annone Veneto (*ALL.4-Documenti Urbanistici*), l' Attestazione di non sussistenza di provvedimenti sanzionatori (*ALL.5-Pratiche Edilizie*) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (*ALL.5-Pratiche Edilizie*) completa di elaborati progettuali (Concessione Edilizia, Permessi di Costruire, ecc.), il tutto riferito all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il giorno 05-02-2020, il sottoscritto Perito Estimatore ha eseguito il sopralluogo, alla sola presenza del Sostituto Custode Giudiziario Geom. Andrea Falomo ed in assenza della Parte Esecutata, poiché non è stato possibile reperire alcun recapito telefonico.

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto Perito Estimatore, assieme al sostituto custode, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per il necessario sopralluogo e rilievo; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico lotto di vendita composto da un corpo A rappresentato da un Capannone Artigianale (*Mapp.40*) e un corpo B costituito da un Terreno Agricolo pertinenziale (*Mapp.186*)

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo alla Società _____ dei seguenti immobili:

LOTTO 001: Comune di Annone Veneto (VE), via Paludi n.24

- CORPO A: Capannone Artigianale P.T. e 1°P. - Foglio 19 Mappale 40 Sub.5 - Cat. D/7 - Rendita 4.216,00 € ;

- CORPO B: Terreno Agricolo - Foglio 19 Mappale 186 - Qualità VIGNETO - Cl.2 - Sup. 00ha 25are 88ca - Deduzione A42, A45 - RD: €33,33 €RA:15,37

Beni in Comune di **Annone Veneto (VE)**
Via Paludi, n. 24

Lotto: 001 - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

In riferimento all' Esecuzione Immobiliare n. 164/2019 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Ser licità Immobiliare di 2019 ai n.ri R.G.26319 e R.P. 18238 contro la ditta a favore della ditta facenti parte del Compendio Immobiliare risultano enti:

LOTTO 001: Comune di Annone Veneto (VE), via Paludi n.24

- CORPO A: Capannone Artigianale P.T. e 1°P. - Foglio 19 Mappale 40 Sub.5 - Cat. D/7 - Rendita 4.216,00 € ;

- CORPO B: Terreno Agricolo - Foglio 19 Mappale 186 - Qualità VIGNETO - Cl.2 - Sup. 00ha 25are 88ca – Deduzione A42, A45 - RD: €33,33 RA: €15,37

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: Capannone Artigianale

Fabbricati costruiti per esigenze artigianali [D7] sito in Annone Veneto (VE) CAP:30020, Via Paludi, n.24

Quota e tipo **to**
Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Venezia

- CORPO A: **foglio 19, particella 40**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.500 mq

Confini:

Nord: Mapp.249,250,131 (*altra proprietà - lotto agricolo con fabbricato residenziale*)

Est: via Paludi (*strada pubblica - SP60*)

Sud: Mapp.186 (*stessa proprietà - terreno agricolo*)

Ovest: Mapp.206 (*altra proprietà - terreno agricolo*)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: con sede in Caorle (

- CORPO A: **fo** **pale 40 Sub.5**, indirizz Veneto (VE), Cat. D/7 - Rendita 4.216,00 € ;

- Proprietà per 100/100

, piano T-1, Comune di Annone

Conformità catastale:

Con riferimento agli immobili di cui sopra, **NON si dichiara la conformità catastale;**

Il Perito Estimatore, a fronte del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, NON DICHIARA la corrispondenza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia, rispetto allo stato dei luoghi, in quanto:

- **CATASTO FABBRICATI:** Il Piano Terra evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad alcune pareti che risultano demolite; il vano deposito principale presenta delle aperture (*n.2 porte e n.1 finestra*) che non risultano nella Planimetria Catastale.

Manca inoltre il vano ripostiglio posizionato nell'angolo nord-est del Fabbricato.

Il Primo piano è privo di copertura mentre viene riportata l'altezza del piano sottotetto; nella Planimetria Catastale non è riportata una porta esistente verso il lato nord (ALL.7-Difformità catastali).

Si evidenzia l'esistenza di un Elaborato Planimetrico non aggiornato perché comprensivo dei Subalterni 1-2-3-4 che sono stati soppressi ed hanno generato l'attuale Sub.5.

- **CATASTO TERRENI:** La sagoma del fabbricato presente nell'Estratto di Mappa catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi rilevato; nell'angolo a nord-est del Fabbricato non è presente la sagoma del vano ad uso ripostiglio che risulta essere stato demolito.

Note: le difficoltà operative di accesso all'immobile dovute sia alla mancanza della parte eseguita, che alle condizioni di abbandono generale della proprietà, hanno determinato grave precarietà statica dell'edificio e pericoli di crollo.

Il sottoscritto Perito Estimatore non è stato pertanto in grado di effettuare un approfondito sopralluogo e **non ha conseguentemente provveduto all'aggiornamento catastale.**

Per sanare le difformità riscontrate è necessario predisporre una pratica di aggiornamento al Catasto Fabbricati (DOCFA) e al Catasto Terreni (PREGEO).

Spese Tecniche per Aggiornamento Catasto Fabbricati: € 2.200,00

Spese Tecniche per Aggiornamento Catasto Terreni: € 1.800,00

Identificativo corpo B: Terreno Agricolo Pertinenziale al Capannone Artigianale
Terreno Agricolo sito in Annone Veneto (VE) CAP:30020, Via Paludi

Quota e tipo
to
Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà per 100/100
 - CORPO B: **t** - consistenza 00ha 25are 88ca -

Deduzione A42, A45, rendita RD: €33,33, rendita RA: €15,37

Confini:

Nord: Mapp.40 (*stessa proprietà – Capannone Artigianale*)

Est: via Paludi (*strada pubblica - SP60*)

Sud: area demaniale

Ovest: Mapp. 206 (*altrà proprietà - Terreno Agricolo*)

Conformità catastale:

Con riferimento agli immobili di cui sopra, **NON si dichiara la conformità catastale;**

- **CATASTO TERRENI:** Cambio di coltura da Vigneto a Incolto

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Società Reale Mutua Assicurazioni contro

Derivante da: **Decreto ingiuntivo;**

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Venezia in data 03/06/2014 ai nn. 31144/5226;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 29.998,82.

- Trascrizione pregiudizievole

Pignoramento a favore di _____ contro _____

Derivante da: **Atto esecutivo e di Pign**

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Venezia in data 30/07/2019 ai nn. 26319/18238.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone Artigianale (*Mapp.40 Sub.5*)

B - Terreno agricolo (*Mapp.186*)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Capannone Artigianale (*Mapp.40 Sub.5*)

B - Terreno Agricolo (*Mapp.186*)

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì (*solo P.T. previa pulizia*)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietario/i ante ven

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di comp _____ n data 25/05/1992, ai nn. 7072/2300; registrato a UR Portogruaro, in data 12/06/1992, ai nn. 11495.1/1992.

Proprietario/i ante ventennio dal 25-05-1992 al 18-03-1993

Titolare/Proprietario:

In forza di Verbale di As _____ di Notaio Maria Sgorlon, in data 18-03-1993, Rep. n.5345/1192; registrato a UR Venezia, in data 06-04-1993, ai nn. 6852.1/1993.

Proprietario/i ante ventennio dal 18-03-1993 al 10-04-2000

Titolare/Proprietario:

In forza di Decreto di Tr _____ Venezia, in data 10-04-2000, Rep. n.1308; trascritto presso Agenzia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare Venezia in data 20-04-2000 ai nn. 13020/8884.

Proprietario dal 10-04-2000 al 02-12-2002

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compr _____ 2002,
Rep. n.43814 ; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 06-12-2002, ai nn. 40501/2786.

Proprietario dal 02-12-2002 al 03-05-2011

Titolare/Proprietario:

_____ con sede in Caorle (VE).
In forza di Decreto di Tr _____ immobili - a rogito del Tribunale di Venezia, in data 03-05-2011, Rep. n.332/2011 ; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 11-05-2011, ai nn. 15608/9915

Proprietario dal 03-05-2011 ad oggi

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone Artigianale (*Mapp.40 Sub.5*)

B - Terreno agricolo (*Mapp.186*)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze artigianali [D7] sito in Annone Veneto (VE) CAP: 30020, Via Paludi, n.24

- Numero pratiche: _____ - Loncon di
- Intestazione: _____ Annone Vene
- Tipo pratica: **Con** _____ **Sanatoria** n.12/91
- Note tipo pratica: Condono Edilizio L. 47/85
- Per lavori: Cambio destinazione d'uso locali al P.T. e 1°P.; costruzione di una tettoia in ampliamento
- Oggetto: Condono Edilizio L. 47/85
- Presentazione in data **29-07-1986** al n. di **prot. 03207**
- Rilascio in data in **28-09-1991** al n. **12/91**

Successivamente alla Sanatoria di cui sopra, la ditta esecutata _____ ha presentato ulteriore Permesso di Costruire in Sanatoria prot.1640 del 16-02-2 _____ *Edilizia n.05/12*) che non risulta essere mai stato rilasciato in mancanza delle integrazioni richieste dal Comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone Artigianale (*Mapp.40 Sub.5*)

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze artigianali [D7]

CORPO A - Capannone Artigianale (*Mapp.40 Sub.5*)

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

Note sulla conformità edilizie:

Si allega alla presente Perizia il titolo autorizzativo reperito presso il Comune di Annone Veneto e i relativi Elaborati grafici riferiti alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.12/91.

Dal confronto tra il rilievo eseguito e l'analisi del progetto di sanatoria prot.03207, sono state riscontrate la seguente difformità edilizie (*ALL.7-Difformità Edilizie*):

PIANO TERRA:

- Lato Nord - sono stati demoliti n.3 ripostigli e la bussola;
- Lato Ovest - è stata demolita la scala di collegamento tra il P.T. e il 1°P. con relativo sottoscala ad uso ripostiglio;

- Alcune forometrie sono state tamponate;
- Lato Ovest - internamente sono stati rimossi i vani Magazzino (n.2), WC (n.2) e Disimpegni (n.2) che erano stati regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria n.12/91;
- Internamente, nell'ex zona Laboratorio, sono state eseguite delle pareti divisorie interne per il ricavo di locali ad uso ripostiglio;

PIANO PRIMO:

- è stata demolita la copertura del magazzino;
- sul lato nord sono state tamponate delle forometrie;

Accertato quanto sopra esposto, le difformità edilizie riscontrate risultano sanabili presentando un Permesso di Costruire in Sanatoria e di manutenzione per Completamento Lavori.

Importo delle Spese tecniche e Oneri Comunali = € 10.000,00 circa.

7.2 Conformità urbanistica**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] -****CORPO A - Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione di G.R. n. 1042 del 21-04-2009
Zona omogenea:	E3 - Agricole
Norme tecniche di attuazione:	Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. La zona E3 è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle norme integrative del PRG.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sì, una minima porzione ricade nel limite di rispetto di elettrodotto che di fatto rappresenta la fascia di rispetto ferroviario.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Altezza massima ammessa:	2 o 3 piano fuori terra in relazione allo stato di fatto e comunque non superiore a 8m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì

CORPO B - Terreno Agricolo (Mapp.186)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione di G.R. n. 1042 del 21-04-2009
Zona omogenea:	E1 - Agricole per colture specializzate
Norme tecniche di attuazione:	Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. La zona E1 è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dalle norme integrative del PRG.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sì, in gran parte il terreno ricade nel limite di rispetto di elettrodotto che di fatto rappresenta la fascia di rispetto ferroviario.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Altezza massima ammessa:	Non superiore a 8 ml salva la possibilità di maggiori altezze per strutture tecniche agricole.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Sì

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Descrizione sintetica:

Il corpo A, **costituito da un Capannone di tipo artigianale con scoperto pertinenziale**, risulta essere un vetusto e fatiscente Fabbricato abbandonato ubicato nella zona sud del Comune di Annone Veneto.

Il suo originario utilizzo era collegato all'attività artigianale, nello specifico quale laboratorio per la lavorazione degli accessori per mobili.

L'immobile è accessibile unicamente da strada provinciale Via Paludi mediante cancello carraio posto in angolo ai confini sud-est del Mappale 186 (*corpo B*).

L'ingresso risulta ad oggi impraticabile a causa della folta vegetazione spontanea che ne blocca l'apertura oltre a ricoprire interamente l'accesso.

Lo scoperto pertinenziale necessita, come anche il Fabbricato, di un intervento di manutenzione in quanto impraticabile a causa della folta vegetazione che si è venuta a formare a causa del suo abbandono.

L'intero lotto, composto dal *Corpo A - Capannone Artigianale* ed il *Corpo B - Terreno agricolo*, risulta essere interamente recintato ad eccezione di un tratto posto a Nord della proprietà, nel quale la rete di recinzione risulta rimossa, creando un varco verso la proprietà confinante. (*ALL.1 - Elaborato fotografico con elaborato grafico indicante i con visivi*).

- CORPO A: **foglio 19 Mappale 40 Sub.5**, indirizzo Via Paludi n.24, piano T-1, Comune di Annone Veneto (VE), Cat. D/7 - Rendita 4.216,00 € ;

Distribuzione interna:

Con riferimento all'individuazione planimetrica del Capannone Artigianale (*Foglio 19 Mappale 40 Sub.5*), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti. Trattasi di Capannone che si sviluppa su n.2 piani fuori terra, avente la seguente distribuzione interna che prevedeva "laboratorio" al P.T. e "magazzino" al 1°P.:

Piano Terra: l'originaria area principale "centrale" ad uso laboratorio è attualmente suddivisa in n.9 piccoli vani/disimpegni che, di fatto, ridimensionano tale area lavorativa. L'originario laboratorio principale risulta per tanto ridotto in superficie calpestabile, ma comunque ancora direttamente collegato con gli ex laboratori posti ad Est e a Sud; si precisa inoltre che l'ex laboratorio posizionato lungo l'intero lato sud dell'edificio, ha oggi una funzione di porticato aperto, essendo privo delle chiusure laterali (*muratu-*

re, finestroni/vetrare e portone) che ne delimitavano le estremità est, sud ed ovest. La porzione più piccola che è stata ricavata suddividendo l'area centrale dell'ex laboratorio, è invece collegata ed accessibile solamente tramite il magazzino posto ad ovest del fabbricato; la sua suddivisione in piccoli vani prevedeva, molto probabilmente, una destinazione ad uso ripostigli/servizi.

Primo Piano: lungo il prospetto ovest del fabbricato è ancorata la scala aperta che consente di raggiungere il primo piano che costituiva il magazzino sottotetto; si precisa che manca completamente la copertura di tale piano che pertanto risulta essere a "cielo libero".

- Altezza al Piano Terra: ml. 3,26
- Superficie lorda: circa mq 903,00 (di cui mq 552,00 al P.T. e 351,00 al 1°P.)

Strutture:

- Strutture portanti costituite in travi in calcestruzzo armato e ferro e pilastri in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura;
- Solaio in latero-cemento

Finiture esterne:

- Finestre vetuste in alluminio e vetro che risultano per la maggior parte danneggiate da atti vandalici ed in altri casi murate;
- Assenza di portoni o porte d'accesso

Finiture interne:

- Intonaci "al civile" sia per le pareti perimetrali sia per i soffitti, mentre le pareti interne divisorie risultano essere prive di qualsiasi tipo di rivestimento (*sono al grezzo*);
- Pavimentazione in calcestruzzo liscio;
- Assenza di qualsiasi tipo di porte interne

Impianti:

- Assenza di qualsiasi tipo di impianto

Copertura:

- La parte principale di fabbricato su due piani risulta priva della copertura in legno che è stata rappresentata nell'elaborato grafico di sanatoria (C.E. n.12/91); si precisa pertanto che il solaio intermedio funge attualmente da copertura del Piano Terra.
- La copertura della parte laterale sud del fabbricato, attuale porticato (*ex laboratorio*), risulta invece costituita da una falda, quale solaio in latero cemento (*travi in calcestruzzo*) con soprastante manto in coppi di laterizio.

1. Quota e *
100/100 di
 Cod. Fiscale

diritto
 - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

- **CORPO A:** Capannone Artigianale (F.19 Mapp.40 sub.5)

Superficie lorda complessiva di circa mq **903,00**

E' posto al piano: TERRA e PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: *(ante 01-09-1967)*

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 *(laboratorio)*

Ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,26 *(corpo principale del P.T.)*

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

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione generale: **insufficiente**

L'immobile risulta in condizioni fatiscenti ed in generale stato di degrado e abbandono, risulta pertanto necessario un complessivo intervento di recupero edilizio per ripristinarne l'utilità che risulta essere attualmente compromessa anche a causa degli evidenti segni di vandalismo, pareti divisorie totalmente o parzialmente demolite, mancanza di impianti ecc.; il P.T. dell'intero edificio è stato anche impropriamente utilizzato nel tempo quale discarica per elettrodomestici, veicoli a motore, scarti di lavorazioni, pneumatici, etc.

L'intero Fabbricato risulta essere privo di qualsiasi tipo di impianto e i pochi serramenti presenti (*finestre*) risultano essere vetusti e danneggiati.

Il primo piano è totalmente privo di copertura, l'intera superficie calpestabile è totalmente esposta agli agenti atmosferici; il permanere di tale condizione, nel corso degli anni, ha sicuramente compromesso la solidità della struttura che, in alcuni punti, evidenzia infiltrazioni d'acqua e segni di cedimento dell'intonaco e crepe della pavimentazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata sulla base del volume lordo dell'intero edificio esistente, considerando il ripristino della copertura.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume equivalente	Prezzo unitario
Capannone Artigianale <i>(Mapp.40 Sub.5) - P.T. e 1°P.</i>	Volume reale	1,00	mc 3730,00	€ 15,00
			mc 3730,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2 - 2019

Zona: *Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI*

Tipo di destinazione: *Residenziale*

Tipologia: *Abitazioni civili*

Superficie di riferimento: *Lorda*

Stato conservativo: *Ottimo*

Valore di mercato min (€/mq): *1.000,00*

Valore di mercato max (€/mq): *1.200,00*

Note: Criterio di stima non paragonabile in quanto i valori OMI, nella zona interessata del Comune di Anno-
ne Veneto, fanno riferimento alla destinazione Residenziale e non Artigianale.

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto
CORPO B - **Terreno agricolo** (Mapp.186)

Descrizione sintetica:

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale facente parte della pertinenza del Capannone Artigianale, sito nella parte sud del Comune di Annone Veneto, accessibile dal cancello ubicato in angolo ai lati Sud-Est, in prossimità della via Paludi; alla data del sopralluogo tale cancello, quale unico ingresso agli immobili oggetto della presente E.I., è risultato inaccessibile per la presenza di una folta vegetazione che ne impediva l'apertura.

Il perimetro del terreno e l'annesso sedime su cui insiste il capannone artigianale (Mapp.186 e Mapp.40), sono interamente recintati con rete metallica che, in alcuni punti, risulta danneggiata e divelta.

A seguito del sopralluogo eseguito in loco si ritiene necessario una radicale manutenzione dell'appezzamento di terreno agricolo per permetterne un utilizzo e/o coltivazione; il fondo risulta infatti essere completamente coperto dalla vegetazione spontanea.

- CORPO B: **foglio 19, particella 186**, Qualità VIGNETO - classe.2 - consistenza 00ha 25are 88ca -
Deduzione A42, A45, rendita RD: €33,33, rendita RA: €15,37

1. Quota e diritto
100/100 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- **CORPO B:** Superficie complessiva di circa **mq 2.588,00** catastali
Il terreno risulta di forma Trapezoidale con morfologia pianeggiante
Sistemi irrigui non presenti
Colture erbacee spontanee

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione generale: **insufficiente**

Il terreno risulta occupato da arbusti spontanei risultanti di una totale mancanza di manutenzione del fondo che dura da molti anni, tanto che la folta vegetazione che si è formata impedisce l'apertura e rende inaccessibile l'unico cancello dal quale si accede al terreno (Mapp.186) e al fabbricato "capannone artigianale" (Mapp.40).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata sulla base della superficie catastale del Terreno

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Agricolo (Mapp.186)	sup catastale	1,00	2.588,00 mq	€ 5,00
			2.588,00 mq	

Criteri estimativi Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate

Ufficio del Territorio di Venezia

Annualità 2019

Comuni di: Annone Veneto, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Fossalta Di Portogruaro, Gruaro, Portogruaro, Pramaggiore, S Michele Tagliamento, San Stino Di Livenza, Teglio Veneto

Coltura: **Incolto produttivo**Valore agricolo (€/ha): 33.000,00 corrispondente a **3,30 €/mq****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è la determinazione del valore degli immobili, presa visione delle risultanze dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio considerando lo stato di conservazione degli immobili e come opponibili alla procedura esecutiva e applicando al valore medio del libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15% in considerazione dell' assenza di garanzia per vizi, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l' ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La presente stima si riferisce al Compendio immobiliare esecutato costituito da CORPO A - *Capanone artigianale* e CORPO B - *Terreno agricolo*.

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (*stato di conservazione e manutenzione*);
- b) delle attuali condizioni del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

Elenco fonti:

- Catasto di Venezia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
- Uffici del registro di Venezia;
- Ufficio tecnico di Annone Veneto (VE);
- **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**
Valori Agricoli Medi dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Venezia riferite all' annualità 2019

Incolto Produttivo - valore agricolo **3,30 €/mq**

Seminativo - valore agricolo **6,60 €/mq**

Altre fonti di informazione:

- Atto di Compravendita - Fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tipo rurale, sito in Via Paludi n.13 (F.16 Mapp.335 Sub.2-3-4) : Notaio Maurizio CORSI Rep.n.50584 Racc.n.17198 del 12-03-2018 dove il valore di compravendita riferita al Fabbricato è di **€ 45.000,00**.
Si riscontra un valore di €/mc. 45,00 circa
- Indagini locali dei correnti prezzi di mercato, annunci immobiliari ecc.
- I valori medi delle aree artigianali della zona sono compresi in una forbice che va da €/mq.40 ad €/mq.50.

Tenuto conto di quanto sopra, si stimano i seguenti valori di vendita:

CORPO A - Capannone Artigianale con scoperto di pertinenza (Mapp.40 Sub.5) = €/mc. 15,00

Il valore stimato tiene conto delle pessime condizioni manutentive in cui versa il fatiscante immobile (mancanza di copertura, impianti ecc.) che necessita un radicale intervento di manutenzione straordinaria difficilmente quantificabile.

Attestata la fatiscenza del fabbricato e anche considerando l'ipotesi di una completa ricostruzione, il valore del lotto risultante di € 55.950,00 (applicando il valore unitario di stima suesposto) può essere valutato anche alla stregua del valore di un'area edificabile artigianale di mq.2.500,00 che risulterebbe essere pari ad €/mq. 22,00 circa sulla base di un indice di edificabilità volumetrica di 1,50 mc./mq. circa e un indice di superficie coperta pari a 0,22 mq./mq. circa.

CORPO B - Terreno agricolo (Mapp.186) = €/mq. 5,00

Il valore stimato del fondo agricolo, tenuto conto che è pertinenziale ad un capannone artigianale "ex laboratorio", considera il valore medio tra incolto produttivo e seminativo riportato per l'annualità 2019 dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Venezia.

8.2 Valutazione corpi:

CORPO A - Capannone Artigianale

Fabbricati costruiti per esigenze artigianali [D7]

Destinazione	Volume Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5) - P.T. e 1°P.	mc 3.730,00	€ 15,00	€ 55.950,00
Valore corpo			€ 55.950,00
Valore accessori			€ 56.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.000,00

CORPO B - Terreno Agricolo:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Agricolo (Mapp.186)	2.588,00	€ 5,00	€ 12.940,00
Valore corpo			€ 12.940,00
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A -	Capannone Artigianale (Mapp.40 Sub.5)	mc 3.730,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00
B -	Terreno Agricolo (Mapp.186)	mq 2.588,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
				TOT. € 69.000,00

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%)	€ 10.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 14.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.000,00
---	--------------------

Allegati:

- ALL. 1** - n.23 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
- ALL. 2** - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico, Visure e Planimetrie U.I. Catasto Fabbricati e Terreni*);
- ALL. 3** - Visure Conservatoria dei RR.II.;
- ALL. 4** - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto del Piano Regolatore Generale del Comune di Annone Veneto*);
- ALL. 5** - Pratiche Edilizie (*Concessione Edilizia in Sanatoria e Attestazione di non sussistenza di provvedimenti sanzionatori*);
- ALL. 6** - Titoli di Provenienza;
- ALL. 7** - Elaborato Grafico Difformità Edilizie (*tra Concessione Edilizia n.12/92 del 28-09-1991 e lo stato attuale dei luoghi rilevato*);
- ALL. 8** - Elaborato Grafico Difformità Catastali (*tra Documenti Catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi rilevato*);
- ALL. 9** - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*) e Calcolo Volume esistente

Data generazione:
15-04-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
939
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE