

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E. I. N° 76/2011

Esecutante

Impresa CHIARADIA srl con sede in Caneva  
con gli avv.ti Bruno e Cesare MALATTIA del Foro di Pordenone

Esecutato

studiotecnico**pizzioli**

Pizzioli geom. Franco

Via Mazzini, 18  
33080 Roveredo in Piano (PN)  
tel. 0434-94075  
fax 0434-378015  
e-mail: franco@studiopizzioli.it

Giudice dell'Esecuzione:

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

perito estimatore: geom. Franco PIZZIOLI

**RELAZIONE DI STIMA**

A seguito dell'incarico conferito dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da nomina del 27 settembre 2011, nell' Esecuzione Immobiliare n°76/2011, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi residente in via Boccaccio, 1, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, nominato CTU per la stima degli immobili pignorati, prestato giuramento in data 26 ottobre 2011, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il seguente quesito:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure*

- catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed il certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
  - 3) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
  - 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
  - 5) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento*

- del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 7) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;*
- 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 9) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:*
- a. se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n° 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);*
- 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);*
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 13) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non*

*opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);*

*14) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*15) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 20%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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;*

*16) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici.*

*Dispone, inoltre, che l'esperto:*

- a) segnali tempestivamente al custode (se nominato) e al Giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il Giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;*
- b) solleciti, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il /i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per il periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;*
- c) acquisisca, se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;*
- d) esponga i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- e) invii, a mezzo posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque*

*giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;*

- f) depositi presso la Cancelleria del Tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;*
- g) alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- h) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- i) depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 D.M. 30.5.2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitiva nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 D.M. 30.05.2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effetti-*

*ve, allegando, ove esistente, la relativa documentazione:*

## **RELAZIONE**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

- con nota dd 28 ottobre 2011, inviata, tramite raccomandata AR, all'esecutato ed agli avv.ti Bruno e Cesare Malattia, legali patrocinatori dell' esecutante, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 11 novembre 2011 alle ore 09:00, presso il fabbricato staggito sito in Azzano Decimo, via Rimembranze, 91, con contestuale avviso, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 16 novembre sempre alle ore 09:00;
- il giorno 28 ottobre 2011, presso l'Archivio Notarile di Pordenone viene richiesta copia dei titoli di provenienza dei beni staggiti come riportati in documentazione consegnata in atti;
- in data 2 novembre 2011, vengono depositate presso il comune di Azzano Decimo le richieste rivolte ad ottenere la certificazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori, la certificazione di destinazione urbanistica e l'accesso agli atti relativamente alle pratiche edilizie aventi ad oggetto il fabbricato;
- con nota dd 10 novembre 2011, ricevuta a mezzo fax, l'avv.to Cesare Malattia informa che il bene oggetto di stima riguarda il solo terreno identificato catastalmente al F. 31 mapp. 858 del comune di Azzano Decimo, in quanto gli altri beni sono stati oggetto di stima in funzione dell'E.I. n° 165/2010;
- in tempi diversi vengono acquisite tutte le altre necessarie certificazioni catastali, ipotecarie ed amministrative interessanti gli immobili staggiti;
- il giorno ed all'ora stabiliti, 11 novembre 2011 ore 09:00, si dà inizio alle operazioni peritali, nessuna delle parti convocate è presente e, preso atto della nota dell'avv.to Cesare Malattia, lo scrivente esegue il sopralluogo presso il solo terreno

oggetto di stima; non viene redatto alcun verbale d'accesso ai beni e di inizio operazioni.

### **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

comune di AZZANO DECIMO sezione Terreni

F. 31 mapp. 858 semin. arbor. 3° ha. 0.79.84 RD€ 74,22 RA€ 49,48

### **NOTIZIE GENERALI**

Trattasi di un'area ineditata inserita in un contesto urbanistico, costituito da insediamenti uni e plurifamiliari di recente costruzione, delimitato da via Capo di Sotto, da via Bellini e da via Pradat Candie e via XXV Aprile in comune di Azzano Decimo, a ca. mt. 850,00 a sud-ovest del centro del capoluogo comunale stesso.

L'accesso avviene da via Capo di Sotto a lato nord-ovest, su di una fascia di terreno, sempre di proprietà, della larghezza costante di ca. m. 10,00 e per una lunghezza di ca. mt. 100,00, a sviluppo planimetrico leggermente curvilineo in direzione nord, raggiungendo l'estremità sud-ovest della maggior consistenza posta internamente rispetto alle sedi stradali.

La fascia d'accesso è delimitata lateralmente da recinzioni di varia tipologia (muratura in calcestruzzo di altezza variabile comunque mediamente non superiore a ml. 1,00 e da pali in calcestruzzo infissi al suolo con infrapposta rete metallica) che separano gli insediamenti residenziali contigui e le aree di natura coltiva, mentre il lato finitimo la pubblica via è completamente libero da qualsiasi struttura o manufatto che possa ostacolare il libero accesso-regresso dalla via stessa.

Essa presenta per un primo tratto, circa una cinquantina di metri, un andamento leggermente inclinato atto a raccordare il terreno con la pubblica via, (dislivello di ca. mt. 1,50) per poi continuare ad andamento pianeggiante secondo il piano naturale.

La maggior consistenza è delimitata a lato sud-est da fossato e recinzione (muratura

in calcestruzzo dell' altezza media non superiore a ml.1,00) che separa gli insediamenti residenziali contigui, a lato nord-est da un fossato naturale, tipica divisione tra fondi, mentre lungo gli altri lati, nord-ovest e sud-ovest, corre una rete metallica elettrosaldata sorretta da verghe metalliche (ferro tondo) infisse al suolo ovvero tipologia strutturale di protezione cantiere.

Essa si sviluppa a figura planimetrica rettangolare il cui asse maggiore ha direzione sud-ovest/ nord-est, ad andamento pianeggiante con leggerissima pendenza di natura lungo la direttrice nord-ovest/sud-est.

Allo stato attuale essa è incolta in completo stato di abbandono, invasa da vegetazione spontanea quali arbusti di vario genere, acacie, frassini, canneto ecc., che valutata la loro consistenza, è presumibile che tale situazione perduri da oltre 5 anni.

Al contrario la fascia di terreno destinata all'accesso-regresso è coltivata a prato ed è mantenuta in modo consono e rispettoso ai vicini insediamenti ovvero risulta sfalcata e priva di vegetazione di qualsiasi specie e natura.

#### **COERENZE**

-a nord-ovest : particella F. 31 mapp. 1562 ditta [REDACTED]

[REDACTED]

-a sud-ovest: particella F. 31 mapp. 1562 ditta [REDACTED]

[REDACTED] particella F. 31 mapp. 1008 ditta [REDACTED]

- a nord-est: particelle F. 31 mapp. 289-319 ditta [REDACTED]

#### **TITOLO DI PROVENIENZA ATTUALE PROPRIETA' – STORICO VENTENNALE**

1) in forza dell'atto di compravendita del 4 giugno 1987 rep. n° 278.862 racc. 21.740 del notaio G. Salice registrato a Pordenone il 18 giugno 1987 al n° 3.548 mod. I°, trascritto a Pordenone l' 11 giugno 1987 ai n.ri R.G. 6.251 R.P. 4.888, la proprietà si devolve a favore at-

tuale proprietario.

#### **LEGGE n° 151/1975**

L'esecutato, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di stato civile del comune di Sesto al Reghena in data 21 dicembre 2011, ed allegato alla presente, trovasi in regime di separazione patrimoniale con il coniuge ed attualmente in stato civile di separazione, come da provvedimento del Tribunale di Pordenone del 12 ottobre 1994, con il quale viene omologata la separazione consensuali fra coniugi.

#### **TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE**

Presso l'area in esame non insiste alcun manufatto.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In forza dello strumento urbanistico vigente, P.R.G.C., Variante n° 49 approvata con D.C.C. n° 3 del 31 gennaio 2011, l'area in esame è classificata in zona territoriale omogenea C1 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO " parte dell'ambito C1,36.

La scheda normativa dispone i seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale ha. 2.68.00
- indice di edificabilità territoriale mc./ha 7.000,00
- volumetria max consentita mc. 18.760,00
- incidenza volumetrica residenziale 80%;
- abitanti teorici n° 187;
- standard attrezzature collettive min. mq./ab 15, ( 187\*15) = mq. 2.805,00, così ripartiti:
  - a) aree a verde e gioco min mq. 1.870,00
  - b) parcheggi per la residenza min. mq. 935,00
- altri parametri:

- a) rapporto di copertura max 25% della superficie fondiaria (art. 3.4 NTA)
- b) altezza max ml. 7,00

Inoltre l'edificazione deve avvenire in conformità alle norme igienico sanitarie e ad altre norme particolari di carattere comunale di cui si rimanda all'esame presso i rispettivi Enti.

L'attuazione è del tipo indiretta, ovvero ogni intervento edilizio deve essere preceduto dalla realizzazione, a cure e spese della ditta proprietaria, delle opere di urbanizzazione primaria, quali viabilità formata da sede carrabile e marciapiede, sottoservizi per fornitura gas, telefonia, elettricità, fognatura, pubblica illuminazione, verde attrezzato.

Queste opere, una volta terminate e debitamente collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al comune, il quale, in seguito, curerà la manutenzione.

Il PRGC inoltre dispone che l'ambito di cui fa parte l'area in esame sia collegato, ai fini viari, a via Capo di Sotto, a via Pradat Candie e a via Bellini, collegamenti questi sempre a carico della ditta lottizzante.

#### **COMPETENZA DELL'AREA IN SEDE DI SVILUPPO DEL PRPC**

Dal paragrafo precedente:

- superficie territoriale mq. 26.800,00
- volume edificabile mc. 18.760,00

Dalla cartografia del PRGC

- superficie destinata a sede stradale mq. 4.800,00

Percentuale di competenza in sede di PRPC

- $(7.984,00/26.800,00) = 29,79\%$

Competenze edificatorie:

- volume edificabile mc.  $18.760,00 * 29,79\% = mc. 5.588,60;$
- superficie lorda al netto della sede viaria di PRGC:

mq. ( 26.800-4.800,00)\* 29,79% = mq. 6.553,80 superficie su cui viene determinato il valore di stima.

#### **DIVISIBILITA'**

L'immobile staggito non presenta caratteristica di divisibilità.

#### **VINCOLI- GRAVAMI - PESI - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE**

- 1) non sussistono gravami dipendenti da vincoli, pesi e servitù attive e passive;
- 2) gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;
- 3) non sussistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

#### **TENUTA IN USO DELL'UNITA' STAGGITA**

L'immobile staggio è incolto ed in stato di abbandono tale da ritenere da non essere tenuto in uso da alcuno.

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE**

- 1) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30 ottobre 2006 ai n.ri R.G. 19.577 R.P. 5.159, concernente: concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Banca di Cividale S.p.A. con sede in Cividale del Friuli, per un valore capitale di € 500.000,00 che sommate spese ed interessi pari ad € 375.000,00 comporta un totale complessivo di € 875.000,00, contro in  
qualità di proprietario e in  
qualità debitore non datore di ipoteca
- 2) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 11 marzo 2010 ai n.ri R.G. 4.050 R.P. 758, concernente:

ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone in data 9 marzo 2010 rep. n° 481/2010, per un valore capitale d'€ 150.000,00, a favore Unicredit Corporate Banking S.p.A. con sede in Verona, contro

3) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30 aprile 2010 ai n.ri R.G. 6.845 R.P. 1.311, concernente:  
ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pordenone in data 29 marzo 2010 rep. n° 509/2010, per un valore capitale d'€ 393.122,52, interessi € 50.000,00 e spese € 6.877,48, e così per complessive € 450.000,00 a favore Impresa Chiaradia s.r.l. con sede in Caneva, contrc

4) TRASCRIZIONE annotata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30 maggio 2011 ai n.ri R.G. 8.045 R.P. 5.494, concernente:  
verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21 marzo 2011 rep. n° 368, contro

a favore dell' Impresa Chiaradia srl con sede in Caneva, per un importo di € 398.759,08 oltre al costo della notifica del precetto, interessi post 08.4.2010, spese di registrazione e successive di metodo occorrente;

5) TRASCRIZIONE annotata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30 settembre 2011 ai n.ri R.G. 14.286 R.P. 9.868, concernente:

Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Pordenone in data 23 settembre 2011 rep. n° 3.037/2011, a favore Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] contro

Alla data del 15 dicembre 2011 non risultano trascritti ed iscritti ulteriori titoli.

### VALUTAZIONE

Eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne le pubbliche imposte, vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, in particolare i maggiori oneri derivanti dai collegamenti con le viabilità esistenti, il C.T.U. dimette qui a seguito la più probabile valutazione sulla realtà del mercato.

€ (6.553,80\*35,00) = € 229.383,00, in arrotondamento € **230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00 centesimi)**, al quale viene effettuato, per le finalità del punto 15) del quesito, un abbattimento del 20% determinando una valore pari d' € **184.000,00 (diconsi euro cento-ottantaquattromila/00 centesimi)**.

L' onere da sopportare per il disboscamento e lo smaltimento della vegetazione in essere è quantificabile da € 8.000,000 a € 10.000,00.=

Alla presente si allegano i seguenti documenti:

- ALLEGATO N° 1: titolo di provenienza;
- ALLEGATO N° 2: visura catastale 20.le;
- ALLEGATO N° 3: estratto mappa;
- ALLEGATO N° 4: corografia da CTR
- ALLEGATO N° 5: copia certificazione di destinazione urbanistica corredata da estratto PRGC e Norme Tecniche Attuative;
- ALLEGATO N° 6: documentazione fotografica;
- ALLEGATO N° 7: nota dell'avv.to Cesare Malattia.

in fascicoli separati

- ALLEGATO **A** : certificazione di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO **B** : estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.

Originale ed una copia della presente congiuntamente ad un CD –ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

Copia della presente, senza allegati, viene inviata a mezzo di posta ordinaria, raccomandata AR, agli avv.ti Bruno e Cesare MALATTIA del Foro di Pordenone quali legali patrocinatori dell'esecutante ed all'esecutato presso le rispettive sedi.

Roveredo in Piano, 27 dicembre 2011

il perito

geom. Franco PIZZIOLI