

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

Nell' *Esecuzione Immobiliare n. 8/087*

promossa da  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI SAN GIORGIO E MEDUNO**

*contro*

con ordinanza in data 07.07.2008, veniva nominato dall'Ill.mo Signor Giudice dr. F. Petrucco Toffolo, quale consulente tecnico d'ufficio lo scrivente Perito Edile Graziano Santin, con studio in Maniago (PN) nella via S. Mauro al civico 3, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Pordenone con il n. 171 di posizione.

In data 16.07.2008, presso il Tribunale di Pordenone, veniva al sottoscritto conferito l'incarico, prestato il giuramento di rito gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1- *previa verifica della documentazione depositata, di cui all'art. 567 c.p.c., segnali tempestivamente, al G.E. e ai creditori istanti, eventuali carenze;*
- 2- *provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;*
- 3- *precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;*
- 4- *controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per la riunione di usufrutto;*
- 5- *identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;*
- 6- *accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al primo settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale*

- corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;*
- 7- *richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi di procurarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 8- *nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex artt. 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condidenti, ai sensi degli artt. 720 ss. c.c.;*
- 9- *trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quelli precedenti (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);*
- 10- *riferisca se l'immobile presenti 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;*
- 11- *nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il C.T.U. che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;*
- 12- *indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati da cancellare.*

Giuramento in data 16.07.2008 – Tempo utile per l'espletamento dell'incarico giorni 45 prima dell'udienza fissata per il 26.11.2008: ultimazione delle operazioni peritali per il giorno 11.09.2008. Le operazioni peritali iniziarono il giorno 31.07.2008 previo avviso mediante raccomandata dd. 16.07.2008 indirizzata alla ditta Esecutata la quale non si presentò all'incontro. Considerato che trattasi di terreni ben visibili dalla via pubblica il sottoscritto ha ritenuto di procedere con l'incarico affidatogli ed a seguito di ciò relaziona quanto segue:

### **RELAZIONE**

In adempimento all'incarico conferitomi, dopo disamina dei documenti di causa, di ulteriori visure presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone, presso l'Ufficio del Registro di Pordenone, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone, effettuate le opportune ricognizioni superlocali al fine di assumere tutte le informazioni necessarie alla valutazione commerciale dei beni, passavo all'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

A-1) Catasto Terreni – Comune di Cordenons

- Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28
- Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14
- Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21
- Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12
- Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

Intestazione catastale:

-

## B) PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIAZIONI CATASTALI

Con atto di compravendita in data 04.04.2001 rep. n. 28635 del notaio Gerardi Gaspare di Pordenone (PN), regolarmente trascritto a Pordenone il 03.05.2001 al n. 6647/4782, la ditta acquistò i  
sottoelencati terreni:

- Fg. 41 Mapp. 935 di ha 0.18.05
- Fg. 41 Mapp. 936 di ha 0.53.80 ( ora mapp. 1040 e 1041)
- Fg. 41 Mapp. 939 di ha 4.41.65 ( ora mapp. 1042-1043 e 1044)

## SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

A-1) Catasto Terreni – Comune di Cordenons

- Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28
- Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14
- Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21
- Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12
- Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

Intestazione:

-

## C) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni formanti unico lotto della superficie complessiva di mq. 48.905,00 ricadenti in ZONA TERROTORIALE OMOGENEA "O" – Ambiti del territorio interessato da funzioni miste – le cui prescrizioni sono riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area del Comune di Cordenons geom. Roberto Piccin.

Dal certificato suddetto risulta che l'ambito è soggetto a Piano Particolareggiato che detterà le regole e le quantità edificatorie che potranno insediarsi sull'area per il completamento della zona elementare.

E' vigente un P.R.P.C. approvato con Deliberazione di C.C. n. 32 del 22.05.2000 e succ. varianti.

Il lotto è ubicato a nord di via Melonera e si estende fino al complesso immobiliare denominato "Green Village", attualmente è incolto e non risulta occupato e/o utilizzato da terzi.

## D) VINCOLI

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 29.10.99 n.490 e, quindi, del diritto di prelazione dello stato e dell'obbligo di denuncia ai sensi dell'art.58 del suddetto decreto.

**E) SERVITU'**

Non risultano servitù di fatto e/o trascritte a carico delle unità immobiliari.

**F) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI**

F-1) Trascrizione dd. 25.09.2003 al n. 14822/9762 Costituzione diritti reali a titolo oneroso derivante da Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone (PN) dd. 16.09.2003 rep. 39112

A favore: ENEL DISTRIBUZIONE – SOCIETA' PER AZIONI

Contro: .....

Beni: Catasto Terreni – Comune di Cordenons

-Fg. 41 Mapp. 939 di ha 4.41.65 ( ora mapp. 1042-1043 e 1044)

F-2) Iscrizione dd. 21.04.2006 al n. 7180/1969 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per € 5.200.000,00= cap. € 2.600.000,00 = Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone (PN) dd. 13.04.2006 rep. 47458/15120

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E  
MEDUNO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Catasto Terreni – Comune di Cordenons

-Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28

-Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14

-Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21

-Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12

-Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

F-3) Iscrizione dd. 14.12.2007 al n. 23171/5639 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 1.000.000,00= cap. € 750.000,00=

Tribunale di Pordenone dd. 27.11.2007 rep. 2085/2007

A favore: UNICREDIT BANCA DI IMPRESA SPA VERONA

Contro:

Catasto Terreni – Comune di Cordenons

-Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28

-Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14

-Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21

-Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12

-Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

F-4) Trascrizione dd. 23.01.2008 al n. 1267/841 Verbale di

Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziario di PN

dd. 16.01.2008 n. 19 per la somma di € 2.785.769,54

oltre interessi e spese successivi

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E  
MEDUNO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro:

Catasto Terreni – Comune di Cordenons

-Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28

-Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14

-Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21

-Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12

-Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

**G) VALUTAZIONE IMMOBILI****G-1) CRITERI DI VALUTAZIONE**

Il sottoscritto per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata ha adottato il valore di mercato di terreni simili per destinazione, tenendo presente la potenzialità edificatoria dell'area ed i costi per urbanizzare l'area.

**G-2) STIMA DELL'IMMOBILE:**

Catasto Terreni – Comune di Cordenons

-Fg. 41 Mapp. 935 bosco ceduo - 2^ -ha 0.18.05 - Rd. € 2,33 Ra € 0,28
-Fg. 41 Mapp. 1040 seminativo - 2^ -ha 0.45.40 - Rd. € 43,38 Ra € 28,14
-Fg. 41 Mapp. 1041 seminativo - 2^ -ha 0.08.40 - Rd. € 8,03 Ra € 5,21
-Fg. 41 Mapp. 1042 semin. arb. - 2^ -ha 3.69.70 - Rd. € 343,68 Ra € 229,12
-Fg. 41 Mapp. 1043 semin. arb. - 2^ -ha 0.47.50 - Rd. € 44,16 Ra € 29,44

Superficie complessiva del lotto mq. 48.905,00

**PER UN TOTALE DI STIMA DI € 2.950.000,00**

(diconsi Euro duemilioninovecentocinquantamila/00)

Pari a circa €/mq. 60,00. (diconsi euro sessanta ogni metroquadrato)

**H) FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Si individua un unico lotto di vendita.

Fiducioso di aver fedelmente assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Allegati distinti dalla lettera a) alla g) :

- a) Conferimento incarico;
- b) Estratti di mappa;
- c) Visure catastali;
- d) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- e) Comunicazioni;
- f) Fascicolo;
- g) CD-ROM;

Distintamente saluto.

Maniago, li 11.09.2008

Il C.T.U.  
Santin p.i. Graziano

