

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'**  
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)  
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624  
E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **8/2023**

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

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Bruno Tomè  
**Codice fiscale:** TMOBRN54R27C991F  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434931348  
**Email:** bruno.tome@hotmail.it  
**Pec:** bruno.tome@geopec.it

---

**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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di 1/2 a [REDACTED] A

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà a [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 384, subalterno 1, indirizzo Via G.garibaldi 107, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale mq 157, rendita € 743.70 (alloggio)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 384, subalterno 2, indirizzo Via G.Garibaldi 107, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq 20, superficie catastale mq 20, rendita € 44.42 (garage)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 11, particella 384, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 665

Note: AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 2229, indirizzo Via Runces, piano T, categoria F/1, consistenza mq 55

Note: Area urbana

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 11, particella 2229, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 55 (corrisponde all' unità precedente)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 11, particella 2230, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 10, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.05

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 11, particella 2231, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 170, reddito dominicale: € 1.54, reddito agrario: € 0.92

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 11, particella 1849, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq 30, reddito dominicale: € 0.27, reddito agrario: € 0.16

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali riportano lo stato di fatto; è da correggere il civico indicato in catasto che non corrisponde a quello effettivo del comune, si provvederà nei prossimi giorni alla correzione.

I mappali n. 1847-2229 e 2230 sono di fatto stati espropriati, ed è stata versata alla proprietà la relativa indennità; vengono indicati nella relazione di stima e successivamente nel decreto di assegnazione (in caso di conclusione della procedura forzata) al solo fine della continuità catastale per poter procedere alla cessione al Comune di Roveredo in Piano non appena questo lo richiederà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO – CONTRATTO DI LOCAZIONE:**

Immobile occupato da [REDACTED], con contratto di locazione registrato a Pordenone in data 12-12-2008 al n. 1234/3, con canone mensile di euro 500; clausola di rinnovo automatico per 4 anni (terzo periodo di locazione) dalla data 01-06-2020 e quindi con scadenza 31-05-2024; non essendo stato comunicata ai conduttori la disdetta nei sei mesi precedenti (scadenza entro 30-11-2023) il contratto si è ulteriormente prorogato per 6 anni (punto 1 del contratto) per il periodo dal 01-06-2024 fino al 31-05-2030. In riferimento al canone di locazione, sulla base di quanto concordato e accettato dalle parti nel contratto di locazione stipulato, e allo stato dell'immobile, si riscontra la dismissione dell'impianto di riscaldamento alimentato a gas di rete, fatto che non rispetta la clausola di mantenimento dell'immobile (punto 9 del contratto). Risulta anche che il canone di locazione non è mai stato aggiornato secondo l'indice ISTAT (punto 5 del contratto) e ad oggi, con riferimento al 01-06-2023, il canone rivalutato ammonta a **650 euro mensili**, ovviamente richiedibili solo dalla mensilità successiva alla richiesta nella forma di legge, come da tabella ISTAT allegata. Per la congruità dell'importo del canone di locazione, premettendo che l'attuale mercato per case singole simili a quella oggetto di valutazione porta ad un canone mensile non inferiore a euro 900, porta a definire non congruo il canone attuale (500 euro) con una differenza pari al 44% superiore al 3°, mentre se riferito al canone aggiornato (650 euro) il canone diventa congruo con una differenza del 28%, inferiore al 3°. Per la valutazione del canone attuale di mercato non si è considerato lo stato attuale dell'immobile attribuibile alla modalità di conduzione (15 anni di locazione agli stessi conduttori).

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Dicembre 2023**

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Maggio** Da anno: **2008**

A mese: **Maggio** A anno: **2023**

Somma: **500** Euro  Lire

**Calcola**

Maggio 2008 - Maggio 2023

Coefficiente	Euro	Lire
1,300	650,00	1.258.575

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di notaio Dibenedetto in data 20/11/2009 ai nn. 12670; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/12/2009 ai nn. 17898/3612; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: mappali foglio 11 n. 384 sub 1 e 2 e terreni n. 1848 e 1849.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];  
A rogito di Giudice di pace di Udine in data 22/12/2011 ai nn. 1449; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 745/93; Importo ipoteca: € 9500; Importo capitale: € 4981.78; Note: quota di 1\2 mappali foglio 11 n. 384 sub 1 e 2 e terreni n. 1848 e 1849.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/10/2012 ai nn. 1457; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2012 ai nn. 12388/1861; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 63006.59; Note: mappali foglio 11 n. 384 sub 1 e 2 e terreni n. 384-1848 e 1849.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/05/2014 ai nn. 732 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 6876/5223; mappali foglio 11 n. 384 sub 1 e 2 e terreni n. 384-1848 e 1849.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/12/2014 ai nn. 2304 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/01/2015 ai nn. 629/474; terreni foglio 11 n. 384-1848 e 1849.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/12/2022 ai nn. 2847 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/01/2023 ai nn. 1017/831; su tutti i beni sopra indicati.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [REDACTED] dal 25/05/1993 in forza di denuncia di successione legittima di [REDACTED], registrata a Pordenone, in data 19/11/1993, ai nn. 44 vol.797; trascritta a Pordenone, in data 18/10/1994, ai nn. 11040/8271, con rinuncia all'eredità di [REDACTED] in data 22-11-1993 rep. 1363 della Pretura di Pordenone, madre di [REDACTED]; successivamente verbale di conciliazione giudiziale del Tribunale di Pordenone in data 18-11-1997 rep. 168 trascritto a Pordenone il 24-02-1998 nn. 2260/1694

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: costruzione abitazione  
Rilascio in data 25/03/1971 al n. di prot. 844

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: abitabilità  
Rilascio in data 07/04/1972 al n. di prot. 367

**7.1 Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare corrisponde a quanto autorizzato, salvo piccole modifiche interne realizzabili in edilizia libera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione
-------------

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare sviluppato su un piano seminterrato e un piano rialzato, posto all'incrocio tra le Vie Garibaldi e Runces in Comune di Roveredo in Piano. Il fabbricato è composto al piano rialzato da ingresso, cucina, cucinino, soggiorno, corridoio notte, 3 camere, bagno e poggiolo; al piano seminterrato composto da 2 cantine, garage, bagno, centrale termica accessibile dall'esterno, corridoio. i due piani sono collegati tramite scala interna a 2 rampe, per l'accesso sul tetto vi è una botola che da accesso alla soffitta. Sull'ingresso, in corpo sporgente dalla sagoma dell'abitazione vi è un portico coperto. L'accesso al garage avviene da rampa in terra battuta. Le finiture sono per il piano rialzato: zona giorno e bagni pavimento in piastrelle, pareti bagno in piastrelle, pavimenti zona notte in parquet di legno verniciati, muri e soffitti intonacati a fino e tinteggiati, porte interne impiallacciate cieche od a vetri, scale rivestite in marmo, serramenti esterni in legno con avvolgibili in plastica e in parte con controfinestre; piano seminterrato con murature, pavimenti e soffitti al grezzo, tranne il bagno con pavimento e pareti in piastrelle, porte e serramenti in legno. Il fabbricato dispone di impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico, impianto di riscaldamento a gas non funzionante e non allacciato alla rete pubblica. Esiste l'impianto elettrico. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, copertura con tegole e grondaie in metallo. L'area scoperta è sistemata a giardino e orto con la presenza di piante, recintata. E' presente un climatizzatore con macchina esterna e split interno. Non si garantisce in alcun modo la regolarità ed il funzionamento degli impianti. Parte dei mappali oggetto di esecuzione sono occupati dalla viabilità pubblica (mapp. 2229-2230-1849). Da informazioni assunte presso l'ufficio lavori pubblici di Roveredo in Piano, risulta che i mappali 1847-1849-2229-2230 sono stati oggetto d'esproprio ed è stato versato ai proprietari il relativo indennizzo; non è ancora stata effettuata la cessione delle aree al comune perchè lo stesso non ha richiesto tale formalità; detti mappali vengono compresi nella descrizione dei beni oggetto di esecuzione ai fini della futura regolarizzazione della cessione al comune, ma privi di alcun valore nella stima. Lo stato è desumibile dalle allegate fotografie evidenziando alcune rotture al parapetto del poggiolo e la necessità di una verifica sulle finiture esterne (grondaie, copertura) che possono presentare obsolescenza data la vetustà dell'immobile ultimato nel 1972.

## DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano rialzato	Sup. lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00	€ 850,00
Verande piano rialzato	sup .lorda di pavimento	18,40	0,30	5,52	€ 850,00
Accessori piano seminterrato al grezzo	Sup. lorda di pavimento	110,23	0,60	66,00	€ 850,00
Terreno pertinenziale mapp. 384-2231	Superficie catastale	835,00	1,00	835,00	€ 20,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi

Agenzie immobiliari e Osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2023 1° sem. Roveredo in Piano zona centrale capoluogo zona B1 abitazioni di tipo economico stato normale valori unitari mq 650 - 850, borsino FIMAA 2023-2024 appartamenti centro usato valori unitari mq 600 - 1300, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 850/mq, deduzione percentuale parti al grezzo 40%, terreno pertinenziale euro 20/mq, valori ritenuti applicabili in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto in cui è ubicato.

### 8.2 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano rialzato	132,00	€ 850,00	€ 112.200,00
Verande piano rialzato	5,52	€ 850,00	€ 4.692,00
Accessori piano seminterrato al grezzo	66,00	€ 850,00	€ 56.100,00
Terreno pertinenziale mapp. 384-2231	835,00	€ 20,00	€ 16.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 189.692,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 28.692,00

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 161.000,00**

## 9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

Come da certificazioni del comune di roveredo in Piano allegate gli esecutati risultano di stato civile libero.

## 10. FORMAZIONE UNICO LOTTO

Data la consistenza e composizione degli immobili si è formato un unico lotto di vendita.

Data generazione:

24-01-2024 17:01:59

L'Esperto alla stima  
**Geom. Bruno Tomè**