
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco di Brescia San Paolo cab spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **306/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
Partita IVA:
Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone
Telefono: 0434610533
Fax:
Email: studio.lucibaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Descrizione zona: CENTRALE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 12, particella 384, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA XX SETTEMBRE 5, piano TERRA, comune ROVEREDO IN PIANO, categoria A/10, classe 3, consistenza 1, superficie 56, rendita € 149,77, [REDACTED], foglio 12, particella 384, subalterno 26, scheda catastale SI, indirizzo VIA XX SETTEMBRE 5, piano TERRA, comune ROVEREDO IN PIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 26,65

2. Possesso

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco di Brescia San Paolo cab spa

5. Comproprietari

Beni: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA XX SETTEMBRE N.5 - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Roveredo In Piano (Pordenone)
Località/Frazione
VIA XX SETTEMBRE N.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 DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in VIA XX SETTEMBRE N.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]oglio 12, particella 384, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA XX SETTEMBRE 5, piano TERRA, comune ROVEREDO IN PIANO, categoria A/10, classe 3, consistenza 1, superficie 56, rendita € 149,77

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]oglio 12, particella 384, subalterno 26, scheda catastale SI, indirizzo VIA XX SETTEMBRE 5, piano TERRA, comune ROVEREDO IN PIANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 26,65

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

TRATTASI DI ELEGANTE UFFICIO POSTO AL PIANO TERRA IN ZONA CENTRALE DEL CAPOLUOGO

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco di Brescia San Paolo cab spa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/09/2016 ai nn. 13075/8967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

7.2 **Conformità urbanistica****Uffici e studi privati [A10]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA''

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

TRATTASI DI LOCALE AD USO FFICIO E/O STUDIO PRIVATO POSTO AL PIANO TERRA DI ELEGANTE CONDOMINIO IN CENTRO DI ROVEREDO,E' PRESENTE ALL'INTERNO DEL CORTILE UN POSTO AUTO SCOPERTO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.91

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

POSTO AUTO SCOPERTO	sup reale lorda	0,30	3,60	€ 1.100,00

54,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di ROVEREDO IN PIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

8.2 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO PRIVATO	51,00	€ 1.100,00	€ 56.100,00

POSTO AUTO SCOPER- TO	3,60	€ 1.100,00	€ 3.960,00
--------------------------	------	------------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.060,00
Valore corpo	€ 60.060,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	54,60	€ 60.060,00	€ 60.060,00

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%)	€ 9.009,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.051,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

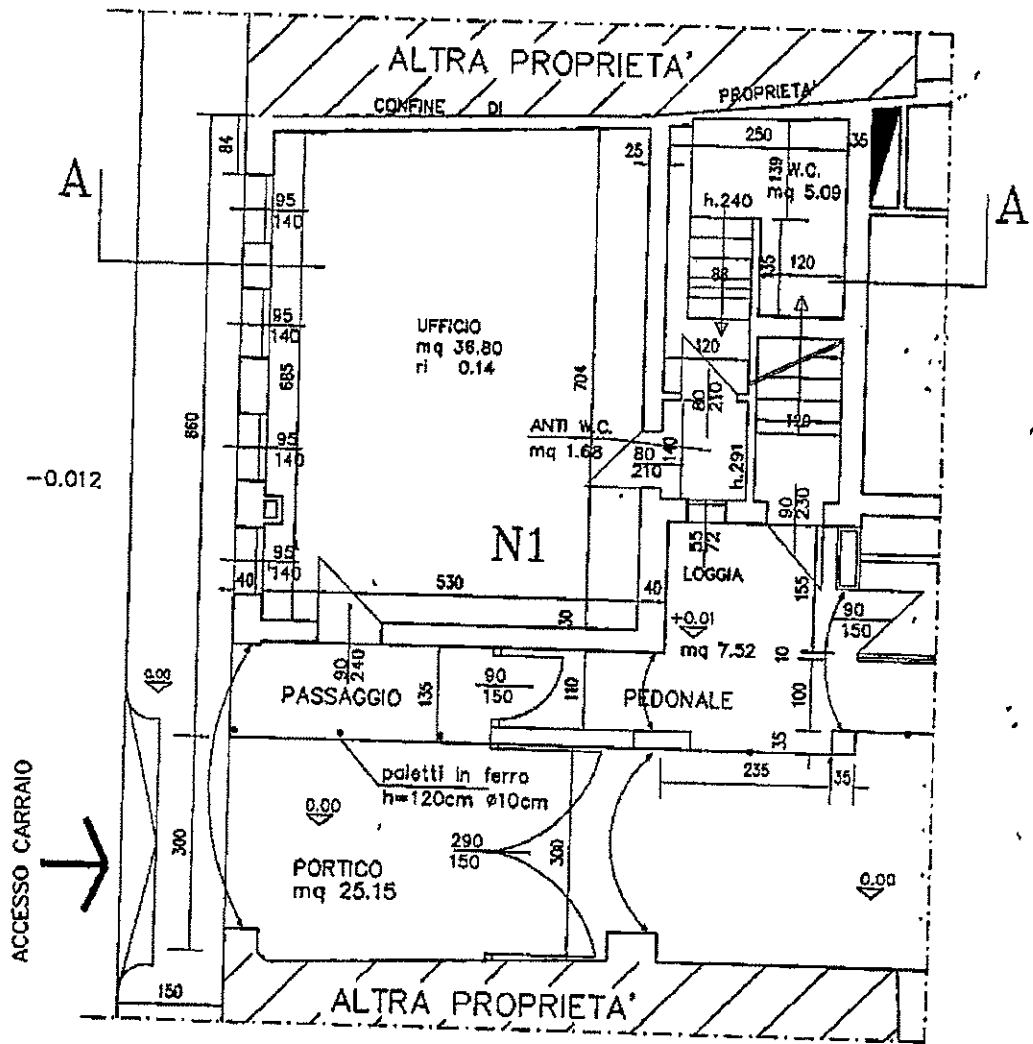
Allegati

- E.I.306.2016 -A-VISURA CATASTALE
- E.I. 306.2016 -B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
- E.I. 306.2016-C-PLANIMETRIE CATASTALI
- E.I. 306.2016-D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- E.I. 306.2016-E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI
- E.I. 306.2016-F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- E.I. 306.2016-G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
- E.I. 306.2016-H-ORTOFOTO
- E.I. 306.2016-I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:
26-07-2017 11:07:00

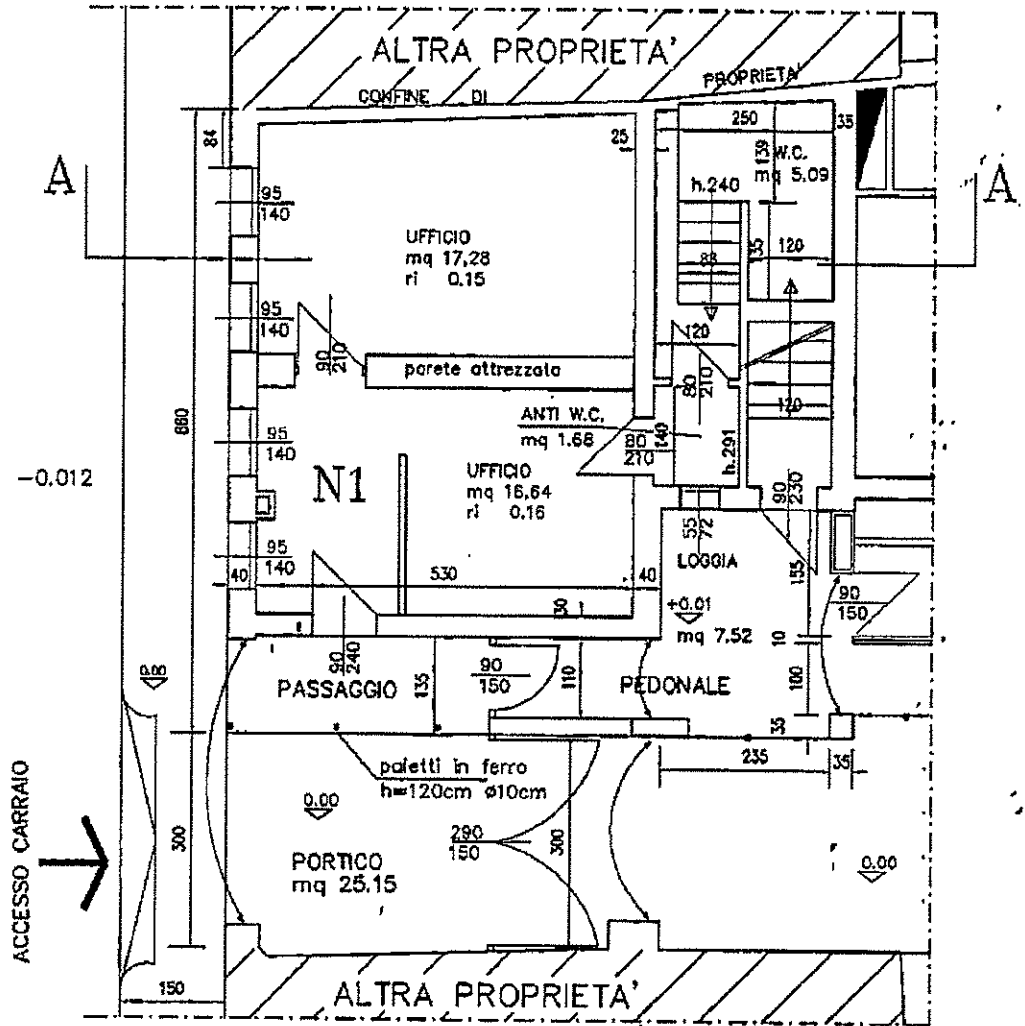
L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto

STRADA COMUNALE - XX SETTEMBRE

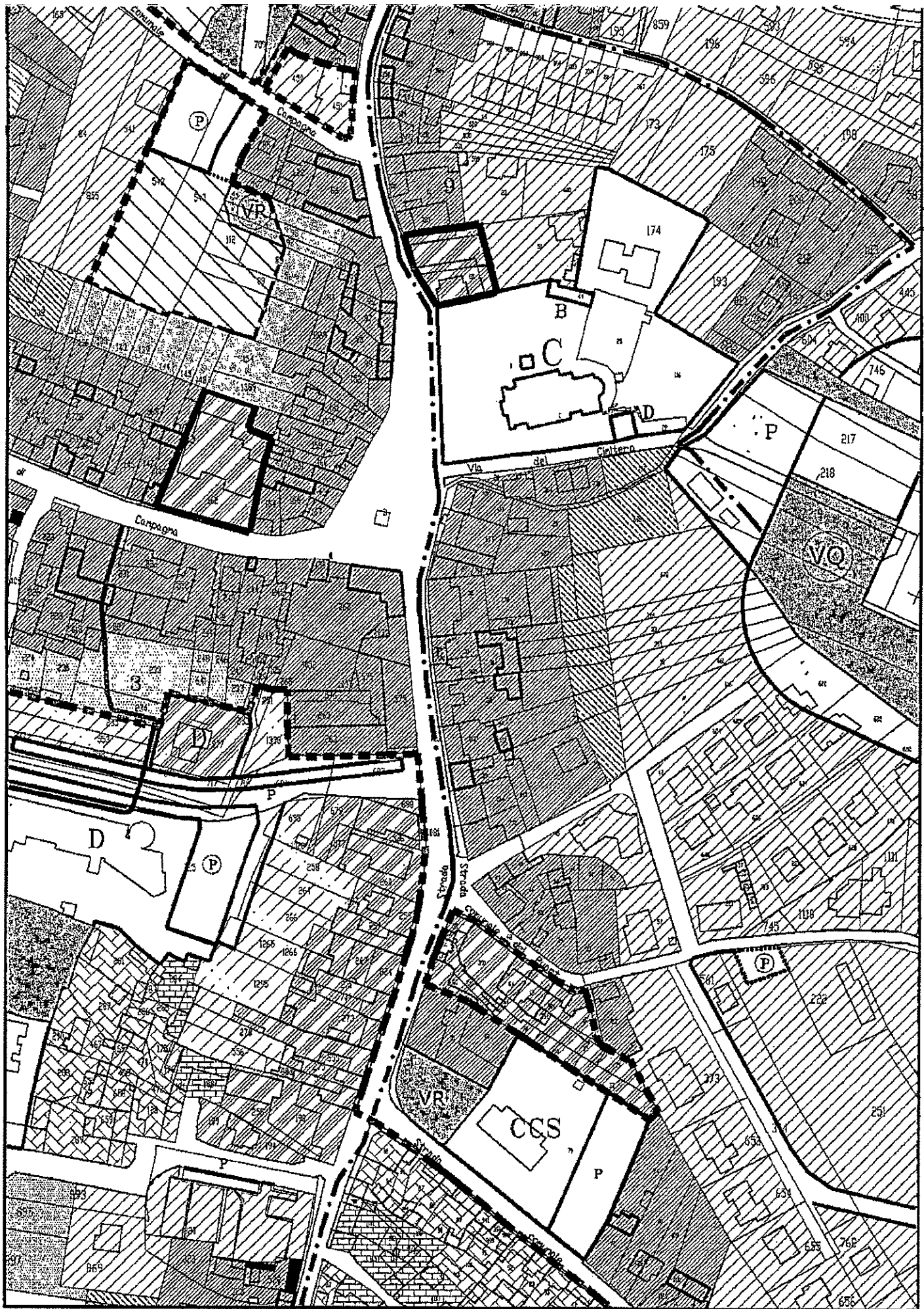


PIANTA PIANO TERRA
ESISTENTE

STRADA COMUNALE - XX SETTEMBRE



PIANTA PIANO TERRA
MODIFICATO

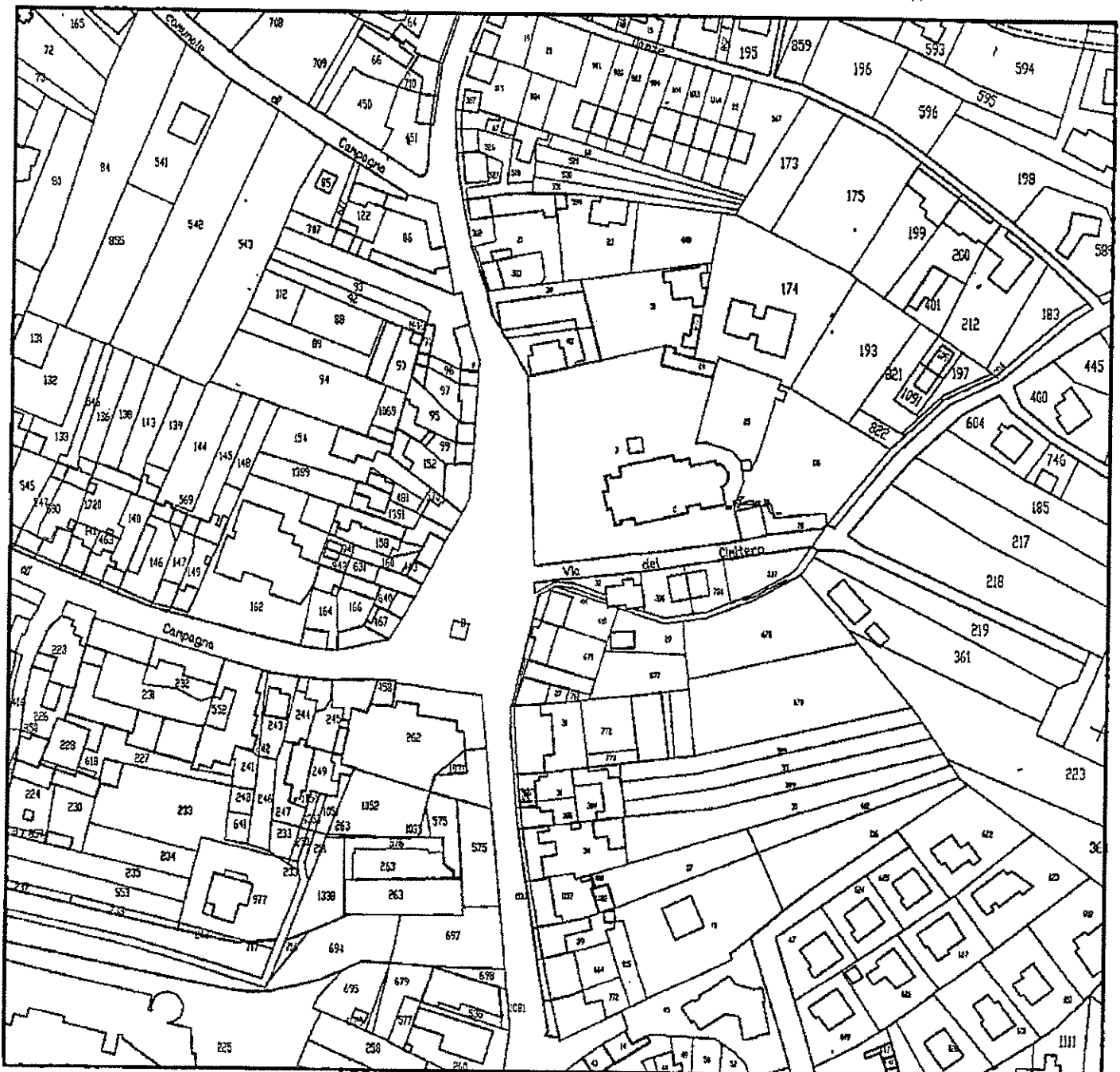


ESTRATTO DI P.R.G.C.

COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO PROVINCIA DI PORDENONE

TAVOLA: 1	DITTA: [REDACTED]	OGGETTO: MODIFICHE INTERNE [REDACTED]	TIMBRO DEL TECNICO [REDACTED] ingegneri architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone massimo vocati sibio sezione A numero 152 architetto
SCALA: 1=100	DI: PIANTE	LI. 29 SET. 2014 UFFICIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA	DATA: 29.09.2014

ARCH. [REDACTED] - Via XX SETTEMBRE, 5 - ROVEREDO IN PIANO (PN) -



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 12 MAPPALE 384