

Perizia
Perizia

COMUNE DI ORVIETO

Provincia di Terni

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n° 32/2011 G.E. Dott. BONATO FEDERICO

Contro:
BAGLIONI ANNA
Promossa da:
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

Relazione di Perizia

Orvieto

Il Tecnico

Geom. Marco Ciarlora



Sp. S. L. D. del
9/11

**SCHEMA DI RELAZIONE DEL C.T.U.
TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 32/2011 G.E. dott. FEDERICO BONATO

Contro:

BAGLIONI ANNA

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO

**R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto **Geom. Marco Ciarlora**

con studio **in Orvieto Scalo p.zza del Commercio s.n.c.**

in data **03 ottobre 2011** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

PREMESSA

Oggetto di pignoramento, risulta essere n° 1 unità immobiliare site nel Comune di Orvieto (TR) in viale 1° maggio n° 73 distinta in catasto al Fog. n° 156 Part.IIa n° 16 – sub. 98; (di cui si allegano planimetrie e visure catastali.)

Viene quindi creata un'unica unità negoziale costituente il lotto A, che di seguito viene descritto sotto le relative diciture

SOPRALLUOGHI

Alla data del sopralluogo effettuato, compariva la sig.ra BAGLIONI ANNA in veste di proprietaria.

Lo scrivente quindi, nell'espletamento dell'incarico conferito, procedeva alla verifica dello stato dei luoghi, considerata la possibilità di accedere all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Come si evince in effetti anche dalla documentazione fotografica allegata, le unità oggetto di esecuzione immobiliare, risulta in buone condizioni strutturali.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta conforme a quanto risultante dalle planimetrie esistenti e depositate presso i pubblici uffici (comune e catasto).

Per ciò che concerne la descrizione dell'unità immobiliare, si rimanda alla sezione successiva, relativa alla formazione dei LOTTI.

La stima verrà redatta basandosi sulle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici, e comparando l'immobile stimato alla stregua di immobili analoghi presenti nella zona.

1° QUESITO

LOTTO A

- Unità immobiliare part.lla 16 sub 98 del fog. 156

-Unità immobiliare destinata ad autorimessa:

-vano destinato ad autorimessa della sup. utile di mq 39,00;

Assumendo quanto già indicato al paragrafo "SOPRALLUOGHI", risulta evidente che l'unità immobiliare è dotata unicamente dell'impianto elettrico, attualmente adibita come dimostra la documentazione fotografica allegata, ad autorimessa. L'unità immobiliare risulta altresì distinta in catasto al foglio 156, part.lla 16 sub.98, cat. C/6 cl. 10 cons. mq. 39 rendita €. 48,34.

Nel valore dell'unità immobiliare stimata vengono riconsiderati i diritti di comproprietà su scala di accesso ai piani interrati primo e secondo distinti in catasto al foglio 156 part.lla 16 sub. 13, nonché sulla rampa di accesso di cui alla part..la 16 sub. 141 del foglio 156.

Confini:

L'immobile confina con: area condominiale, Lanari Vittorugo, salvo altri.

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

1) Estratto del catasto

2) Certificato di destinazione urbanistica (di data non anteriore a tre mesi dal deposito dell'istanza di vendita)

Certificazione della Conservatoria dei registri immobiliari attestante:
gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio;
iscrizioni;
trascrizioni.

2° QUESITO

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Le iscrizioni gravanti sull'immobile sono:

- ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo iscritta a TERNI il 14.05.2010 al n° 38, reg. gen. n° 5982, reg. part. n° 1041, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. con sede in Orvieto, contro BAGLIONI ANNA

Le trascrizioni gravanti sull'immobile sono:

- atto Rogito Notaio PONGELLI ALESSANDRO di ORVIETO (TR) trascritto a TERNI in data 24.03.1995, reg. gen. 2766 reg. part. n° 2040 con il quale veniva trascritto il regolamento di Condominio dell'immobile.
- Atto pubblico di compravendita - rogito notaio GIANNI FRAGOMENUI di Orvieto trascritto a TERNI in data 04.07.1995, reg. gen. n° 5703, reg. part. n° 4306 con il quale la sig.ra BAGLIONI ANNA acquistava la proprietà dell'immobile dal sig. PICCIAIA GIANFRANCO,
- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto a TERNI in data 05.10.2010 al n° 39, reg. gen. n° 12011, reg. part. n° 7541 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. con sede in ORVIETO - TR, contro BAGLIONI ANNA,
- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto a TERNI in data 29.04.2011 al n° 26, reg. gen. n° 5295, reg. part. n° 3503 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. con sede in ORVIETO - TR, contro BAGLIONI ANNA, - Rettifica ed estensione del pignoramento trascritto in data 05.10.2010 al n° 39 reg. gen. n° 12011 – reg. part. n° 7541

3° QUESITO

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di ORVIETO al foglio n° 156, Part.IIa n° 16 sub. 98, con diritto di comproprietà sui sub. 141 e 13 della part.IIa 16 del foglio 156.

4° QUESITO

Gli strumenti urbanistici del Comune di Orvieto fanno ricadere l'immobile in zona B, e per ciò che riguarda gli indici edificatori ci si deve attenere a quanto previsto dal P.R.G. vigente.

5° QUESITO

Gli immobili compongono n° 1 unità immobiliari già descritta e formante il Lotto A, ed è stato costruiti con conc. ed. e successive varianti sotto elencate:

- Licenza Ed. n° 13/683 del 16.02.1968
- Licenza Ed. n° 326/6258 del 18.03.1970 rinnovata con la n° 409/4384 del 27.06.1972
- Conc. Ed. in sanatoria n° 253 del 30.04.1990
- Conc. Ed. n° 465 del 18.09.1991 e successive varianti in corso d'opera
- Certificato di agibilità rilasciato in data 30.06.1994 n° 527

Agli atti risultano presenti in copia, i grafici relativi alle ultime 'modifiche apportate alle unità immobiliari oggetto di esecuzione

6° QUESITO

il complesso è divisibile in n. 1 lotto che di seguito viene formato.

7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

8° QUESITO

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

9° QUESITO

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi.

I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq. ed i mc. I dati di riferimento tratti su Indicazioni di Agenzie ed Operatori Immobiliari sono riferiti a fabbricati da ristrutturare in zona urbana , periferia del Comune di ORVIETO, che nello stato normale, sono compresi in un intervallo tra € 800,00 ÷ 1000,00 al mq.

VALORE DELL'IMMOBILE CON FORMAZIONE DEI LOTTI

il complesso immobiliare risulta suddivisibile in n° 3 lotti, accessibile dall'area esterna di proprietà comunale.

LOTTO A

Fog. n° 156, Part.lla n° 16 sub. 98,

- autorimessa mq. 39,00 x €/mq. 850,00 = €. 33.150,00

I valori inerenti il diritto di comproprietà sui sub. 13 e 141

della part.lla 16 del foglio 156 (scala di accesso e rampa).

si tengono ricompresi all'interno del valore attribuito al sub. 98


Totale LOTTO A = €. 33.150,00

PREZZO BASE €. 33.150,00

Orvieto 18.11.2011

Il Consulente Tecnico

Geom. Marco Ciarlora



ALLEGATI:

- 1) visure catastali;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) servizio fotografico
- 4) Certificati conservatoria registri immobiliari



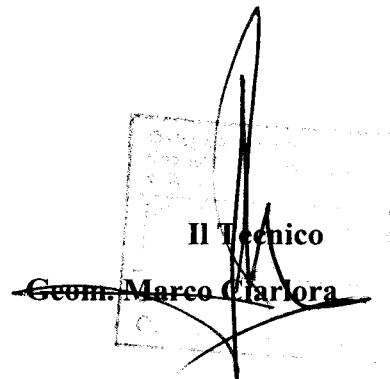
COMUNE DI ORVIETO
Provincia di Terni

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n° 32/2011 G.E. Dott. BONATO FEDERICO


Contro:
BAGLIONI ANNA
Promossa da:
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA

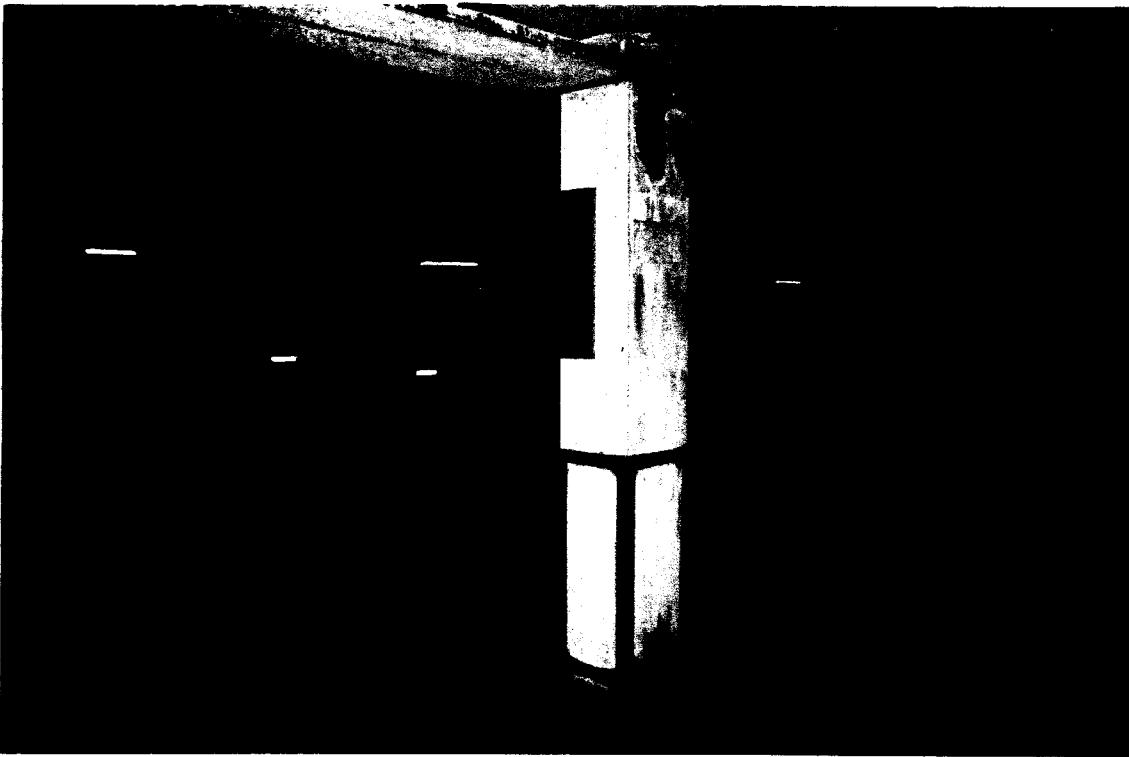
Documentazione fotografica

Orvieto

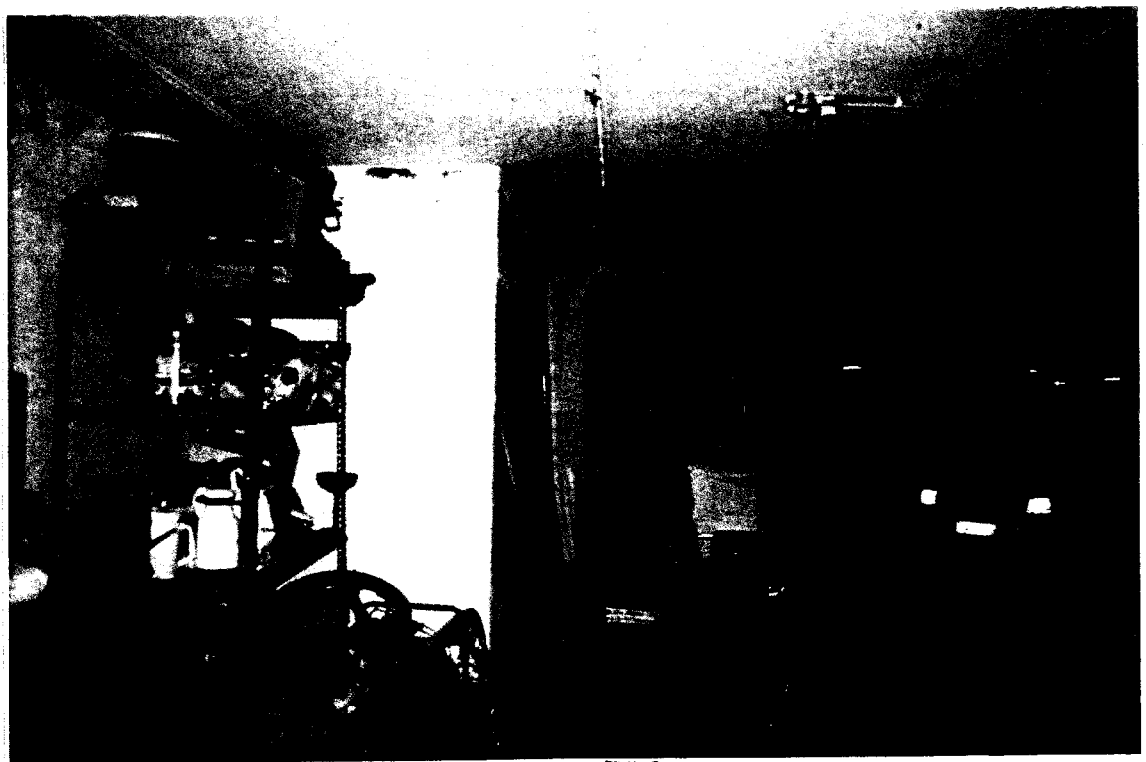

Il Tecnico
~~Geom. Marco Ciarlora~~



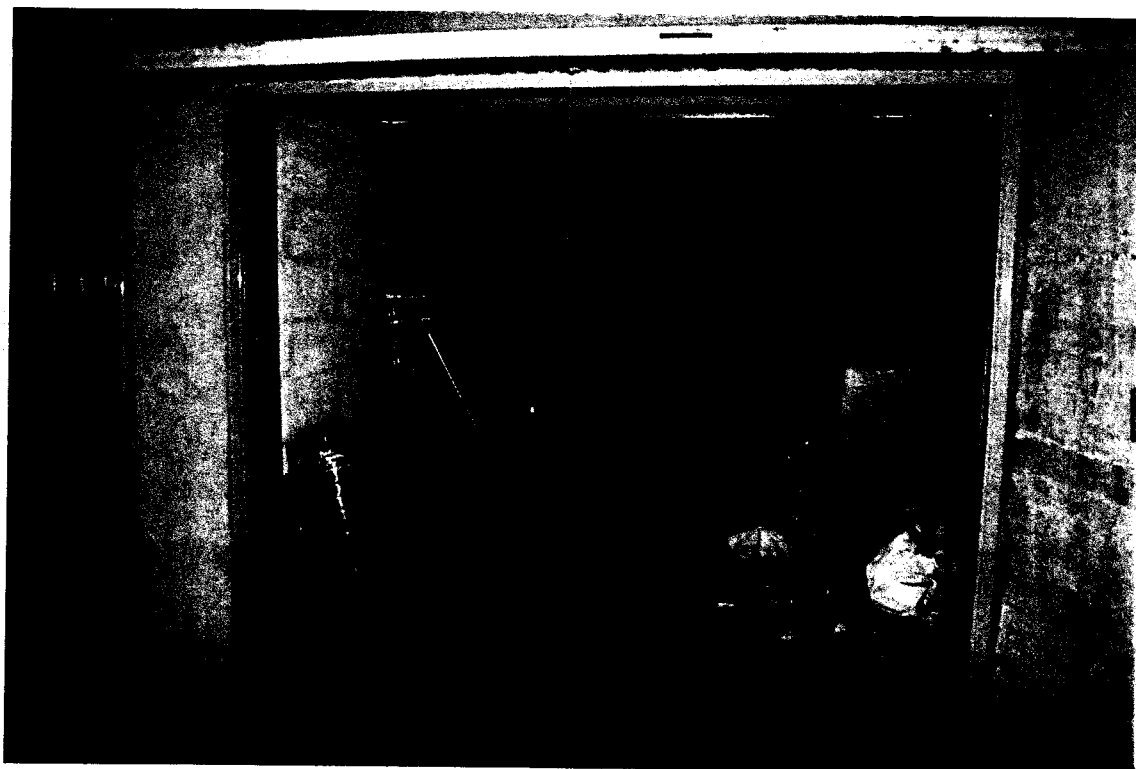
SPA 13.12.11




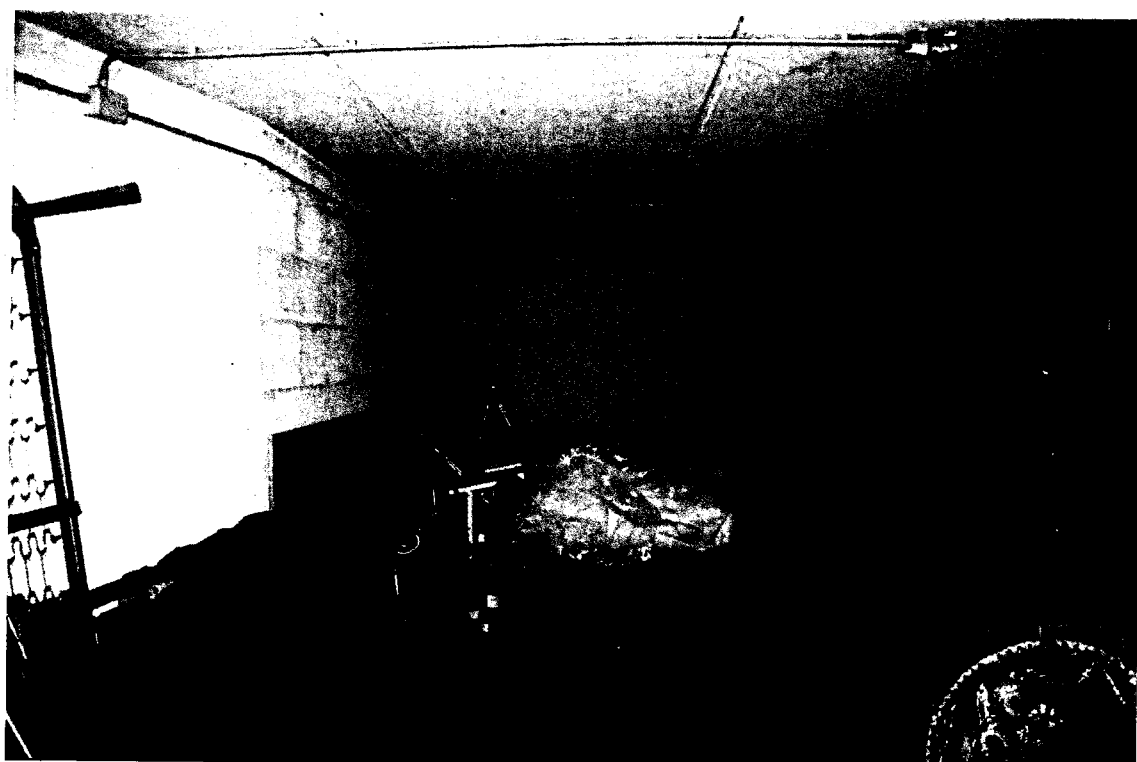
ZONA ANTISTANTE L'ACCESSO ALL'AUTORMESSA

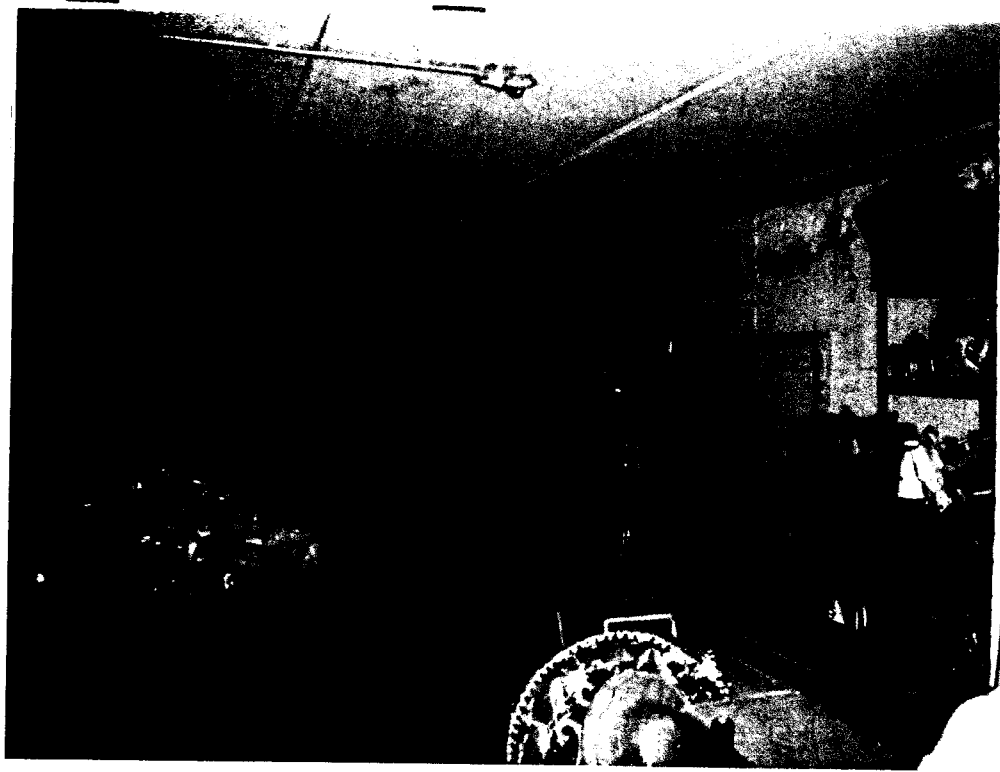


PARICOLARE AUTOMESSA



PARTICOLARI AUTORIMESSO





PARVICOLAZZ AUCRINESSA