

STUDIO TECNICO Geom. MARIO GADDI
Via F. Cavallotti, 25/b - ORVIETO (TR)
Tel/fax. 0763340183- Cell. 3386912300

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.10/2012 R.G. delle esecuzioni civili

Promossa da: *****

Contro: *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Successivamente all'incarico ricevuto, prestato il giuramento di rito, lo scrivente Geom. Mario Gaddi di Orvieto, dopo aver eseguito il sopralluogo ha redatto la presente relazione peritale in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e mirata a conoscere lo stato fisico ed amministrativo, nonché il valore dell'immobile pignorato.

Il pignoramento colpisce i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà ***** sull'immobile sito nel Comune di Città della Pieve Fraz. Po Bandino Via Sardegna 13.

Il compendio immobiliare è correttamente riportato nel certificato notarile in atti e riguarda:

“diritti di piena proprietà pari all'intero, o quanti essi siano, su unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in Comune di Città della Pieve (PG) Fraz. Po Bandino, Via Sardegna e precisamente:

- appartamento al piano terra, costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, tre camere, bagno e terrazze;
- fondo e garage al piano sottostrada;
- corte annessa costituente pertinenza.

Confini: parti condominiali, residua proprietà della Società venditrice, salvo se altri.

Nel N.C.E.U. i beni sono indicati correttamente, intestati a ***** e distinti al Foglio 8 del Comune di Città della Pieve con i mappali 1190 sub 7 e 1220 graffati Categ. A/2 classe 3 vani 5,5 con una rendita di €511,29; 1190 Sub 4 Categ. C/6 classe 2 mq 35 con una rendita di

€ 63,27; con diritto alle utilità comuni rappresentate dai mappali 1190 sub 1 bene comune non censibile; 1191 area urbana di mq 95.

Da una verifica eseguita presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve risulta rilasciato regolare certificato di abitabilità.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato posto in fregio a Via Sardegna nella Frazione di Po Bandino in Comune di Città della Pieve. Dalla pubblica via, tramite una porzione privata scoperta e destinata a giardino-cortile, si accede all'appartamento al piano terra. Si entra in un vano destinato a soggiorno pranzo sul quale si affacciano la cucina, un ripostiglio ed il corridoio che disimpegna la camera matrimoniale, la cameretta ed il bagno. Al piano sottostante ci sono il magazzino ed il garage.

Il fabbricato è di recente costruzione con finiture di media qualità e versa in ottimo stato di conservazione e manutenzione. E' dotato di tutti gli impianti in

particolare l'impianto di riscaldamento del tipo alimentato da autonoma caldaia.

STIMA

Per la stima si procede con il metodo della stima sintetica che consiste nell'applicare all'immobile un valore noto derivante da beni simili di recente oggetto di compravendita.

Considerate le caratteristiche generali dell'immobile nel suo intero, il suo stato di conservazione, la recente costruzione, la funzionalità complessiva, non si formulano ipotesi di frazionamenti e conseguenti formazioni di lotti, di contro si stima nella totalità funzionale l'intera proprietà per un valore in cifra tonda di € 140.000,00

(Euro centoquarantamila/oo)

Orvieto, li 06/02/2013

Il C.T.U.

Geom. Mario Gaddi

STUDIO TECNICO Geom. MARIO GADDI

Via F. Cavallotti, 25/b - ORVIETO (TR)

Tel/fax. 0763340183- Cell. 3386912300

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.10/2012 R.G. delle esecuzioni civili

Promossa da: *****

Contro: *****

ALLEGATI

STUDIO TECNICO Geom. MARIO GADDI

Via F. Cavallotti, 25/b - ORVIETO (TR)

Tel/fax. 0763340183- Cell. 3386912300

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.10/2012 R.G. delle esecuzioni civili

Promossa da: *****

Contro: *****

RELAZIONE CATASTALE

per la vendita

Piena proprietà sopra la porzione di fabbricato posto in Comune di Città della Pieve (PG), Frazione Po Bandino, Via Sardegna; detta porzione consiste in un appartamento al piano terra , composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, due terrazzi e resede esclusivo antistante, corredato inoltre da un vano ad uso cantina e un vano ad uso garage al piano seminterrato. Sono inoltre compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione, ed

in particolare sulla corte comune mappale 1190 sub 1, oltre diritti pari a 1/8 sopra una striscia di terreno adibito a strada, mappale 1191 Nel N.C.E.U. i beni sono indicati correttamente, intestati a ***** e distinti al Foglio 8 del Comune di Città della Pieve con i mappali 1190 sub 7 e 1220 graffati Categ. A/2 classe 3 vani 5,5 con una rendita di €511,29; 1190 Sub 4 Categ. C/6 classe 2 mq 35 con una rendita di € 63,27; con diritto alle utilità comuni rappresentate dai mappali 1190 sub 1 bene comune non censibile; 1191 area urbana di mq 95.

Valore della vendita €140.000,00

(Euro centoquarantamila /00)

STUDIO TECNICO Geom. MARIO GADDI

Via F. Cavallotti, 25/b - ORVIETO (TR)

Tel/fax. 0763340183- Cell. 3386912300

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

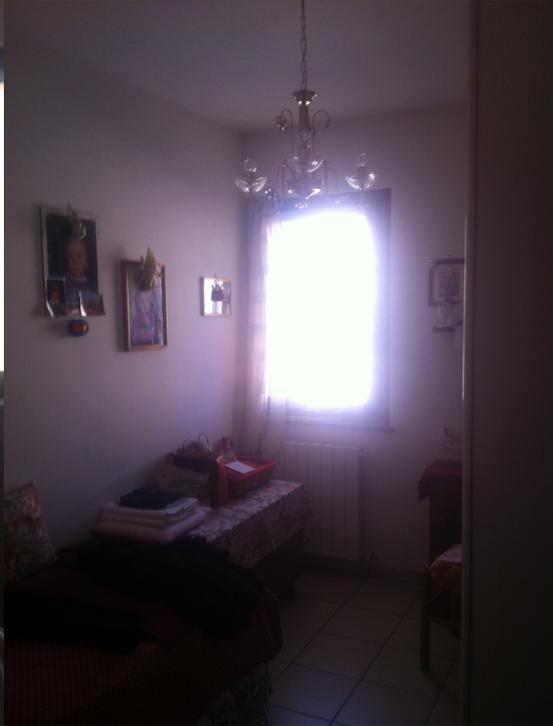
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.10/2012 R.G. delle esecuzioni civili

Promossa da: *****

Contro: *****

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



STUDIO TECNICO Geom. MARIO GADDI
Via F. Cavallotti, 25/b - ORVIETO (TR)
Tel/fax. 0763340183- Cell. 3386912300

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.10/2012 R.G. delle esecuzioni civili

Promossa da: ~~Enel Energia S.p.A.~~

Contro: ~~Enel Energia S.p.A.~~

ULTERIORI CHIARIMENTI

Successivamente al ricevimento del verbale d'udienza del
13/01/2014, nel quale l'Ill.mo Sig. Giudice mi chiede di
chiarire la funzione materiale ed economica della
particella 1191 e se la stessa può essere considerata bene
essenziale all'utilizzo del bene principale

si risponde che:

la particella di che trattasi (mappale 1191) assolve nella
totalità alla funzione di strada;

tale strada consente l'accesso non solo alla porzione
posteriori dell'immobile, nel quale è ricompresa la



proprietà oggetto di pignoramento, ma assicura anche la fruizione delle aree pertinenti all'altro condominio latitante la strada medesima;

la proprietà infatti è attribuita per 1/8 alle singole proprietà immobiliari costituenti i due complessi edilizi.

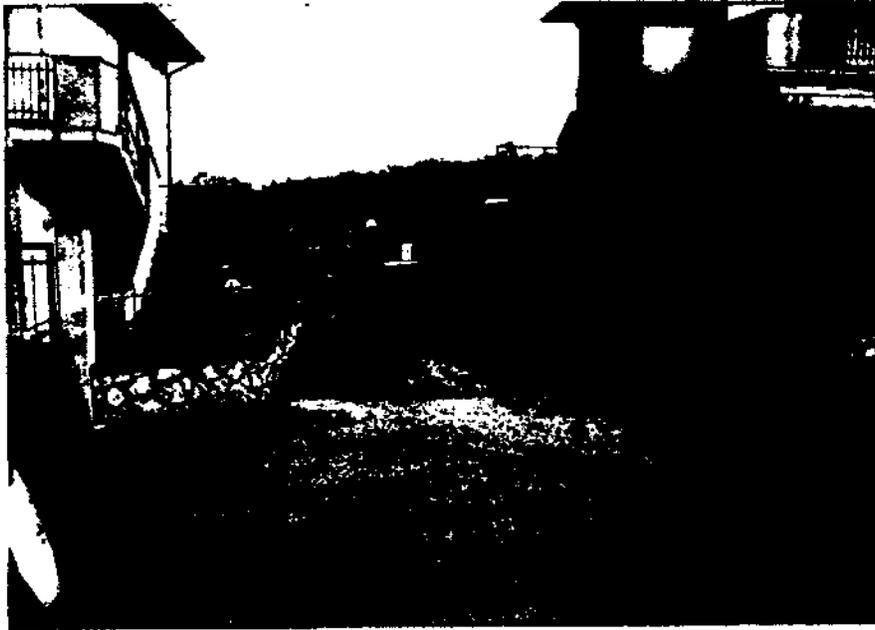
catastralmente è individuata come area urbana con relativi intestatari;

per ulteriore scrupolo, lo scrivente C.T.U., ha eseguito un nuovo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve per conoscere se la particella in argomento fosse tra quelle prese in carico dal Comune nell'ambito dell'acquisizione delle opere di lottizzazione verificando che tale particella non ricade in dette opere;

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario dover considerare separatamente la proprietà del sedime stradale costituito dalla particella 1191 e il suo uso (strada privata).

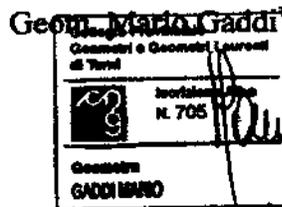
Il trasferimento della proprietà non potrà avvenire se non con menzione nell'atto di trasferimento.

In conclusione è convincimento dello scrivente che se alla particella 1191 non sarà esteso il pignoramento immobiliare la stessa non dovrà essere inserita nel bando di vendita a la proprietà della medesima non sarà trasferita ma rimarrà agli attuali proprietari.



Orvieto, il 24/02/2014

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI TERM
Deposito in protocollo
il 23 FEB 2014
3. R. CIVILE L. I. II
Dir. Anna Lelli

[Handwritten signature]



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0253757 del 24/09/2001

Planimetria di u.i.u. in Comune di Citta' Della Pieve

Via Sardegna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1190

Subalterno: 4

Compilata da:
Matera Paolo

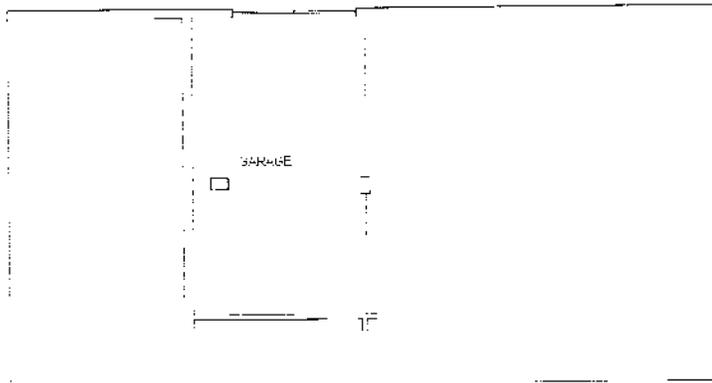
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 3759

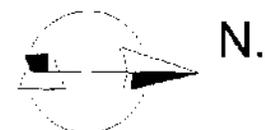
Fig. n. 1

Scala 1:200



PANTA PAVO REMINTEGRATO

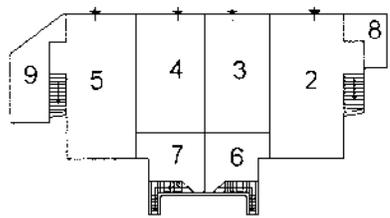
1/1000



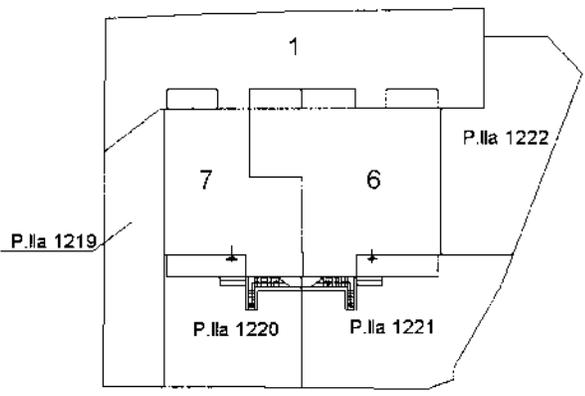
ELABORATO PLANIMETRICO
elaborato da:
Ingegnere Paolo
Inserito all'albo:
Ingegneri
Via v. Perugia N. 3759

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

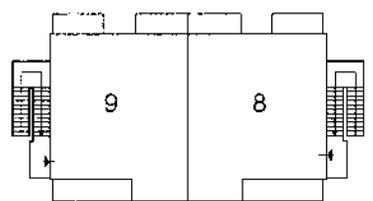
Comune di Citta' Della Pieve Protocollo n. PG0253757 del 24/09/2004
Foglio: 8 Particella: 1190 Tipo Mappale n. 246171 del 15/09/2004
Strada grafica dei subalterni Scala 1 : 500



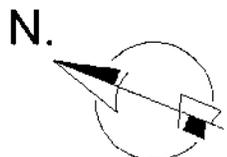
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





N-10800