

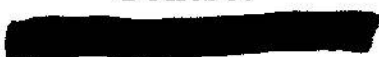


11

COMUNE DI ORVIETO
Provincia di Terni

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione n° 14/08 G.E. Dott. FEDERICO BONATO

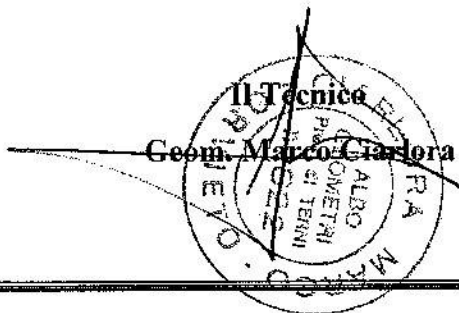
Contro:



Promossa da:
UNICREDIT BANCA SPA

Relazione di Perizia

Orvieto 22/06/2009



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

Esecuzione n. 14/2008 G.E. dott. FEDERICO BONATO

Contro:



promossa da:

UNICREDIT BANCA spa

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Geom. Marco Ciarlora**,
con studio in **Orvieto Scalo p.zza del Commercio s.n.c.**

in data **26 GENNAIO 2009** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

PREMESSA

Oggetto di pignoramento, risulta essere 1 fabbricato con destinazione d'uso residenziale sito nel Comune di Orvieto (TR) con accesso al civico n° 355/a in località Sferracavallo, distinto in catasto al Fog. n° 154, Part.IIe n° 233 sub. 3, – Cat. A/3 Classe 5 - Rendita €. 309,87 - Fog. n° 154, Part.IIe n° 233 sub. 8, – Cat. C/6 Classe 5 - Rendita €. 13,94 - Fog. n° 154, Part.IIe n° 233 sub. 11, – Cat. C/6 Classe 6 - Rendita €. 7,44.

(di cui si allegano planimetrie e visure catastali.)

Il fabbricato quindi è stato suddiviso in n° 3 unità negoziali costituenti i lotti A, B e C, che di seguito vengono descritti sotto le varie diciture.

SOPRALLUOGO DEL 12.04.2009

Alla data del sopralluogo, lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferito, procedeva alla verifica dello stato dei luoghi, considerata la possibilità di accedere all'interno del fabbricato, vista la presenza del proprietario.

L'immobile nel complesso trovasi in buono stato di manutenzione.

PIANO TERRA

N° 2 vani garage

Il pavimento realizzato in cemento, intonacato internamente, dotato di impianto elettrico.

Verificato lo stato dei luoghi; sulla base delle planimetrie catastali e dei grafici autorizzati con la Concessione edilizia di seguito menzionata (ed allegata in copia); le porzioni di immobile risultano conformi a quanto autorizzato.

PIANO PRIMO

abitazione

I pavimenti realizzati in gres e pietra naturale si presentano in ottime condizioni, gli infissi in parte in legno ed in parte in alluminio e vetro completamente integri, intonacato e tinteggiato internamente, dotato altresì di carta parati sulle pareti di soggiorno e disimpegno.

Il fabbricato nel complesso risulta dotato di tutti gli impianti, idrico, elettrico, riscaldamento e realizzati secondo le vigenti normative.

1° QUESITO

LOTTO A

- Unità immobiliare part.IIa 154 sub.3

- Fabbricato destinato ad abitazione composto da :

- Disimpegno mq. 9,36
- Bagno mq. 3,50
- Cucina mq. 13,20
- Soggiorno mq. 17,28
- Camera mq. 19,46
- Camera mq. 13,40
- Balcone mq. 2,80

LOTTO B

- Unità immobiliare part.IIa 154 sub.8

- Unità immobiliare destinata a garage composto da :

- Garage mq. 25,50

LOTTO C

- Unità immobiliare part.IIa 154 sub.11

- Fabbricato destinato ad abitazione composto da :

- Garage mq. 12,00

riassumendo quanto già indicato al paragrafo" SOPRALLUOGO DEL 12.04.2009", il fabbricato risulta dotato di tutti gli impianti, idrico, elettrico, riscaldamento realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.

Confini:

area esterna comune, 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 VOLONTARIA - Concessione a garanzia di finanziamento - Rogito Notaio ALESSANDRO PONGELLI di Orvieto (TR) iscritto a TERNI in data 11.03.2004 Registro Particolare 657 - Registro Generale 2901 a favore BANCA DELL'UMBRIA SPA con sede in PERUGIA (PG)
- ✓ • IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA con sede in Terni (TR) trascritto a TERNI in data 15.09.2005 Registro Particolare 2851 - Registro Generale 11292 a favore SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA con sede in Terni (TR)
- ✓ • IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - SE.R.I.T. TERNI SPA con sede in Terni (TR) iscritto a TERNI in data 01.02.2007 Registro Particolare 273 - Registro Generale 1372 a favore SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA con sede in Terni (TR)
- ✓ • IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ESATTORIALE - EQUITALIA TERNI SPA con sede in Terni (TR) iscritto a TERNI in data 06.12.2007 Registro Particolare 3689 - Registro Generale 15422 a favore EQUITALIA TERNI SPA con sede in Terni (TR)
- ✓ • IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - BANCA DI ROMA SPA con sede in ROMA (RM) iscritto a TERNI in data 01.02.2007 Registro Particolare 938 - Registro Generale 3888 a favore BANCA DI ROMA SPA con sede in ROMA (RM)

• IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - BANCA DELL'UMBRIA SPA con sede in PERUGIA (PG) iscritto a TERNI in data 26.02.2008 Registro Particolare 441 - Registro Generale 2288 a favore BANCA DELL'UMBRIA SPA con sede in PERUGIA (PG)

Le trascrizioni gravanti sull'immobile sono:

- ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATA DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Orvieto (TR) trascritto a TERNI in data 05.04.1997 Registro Particolare 2261- Registro Generale 3042 - a favore [REDACTED]
- ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale Tribunale di Orvieto (TR) trascritto a TERNI in data 11.04.2008 Registro Particolare 2826- Registro Generale 4586 - a favore UNICREDIT BANCA SPA con sede in BOLOGNA (BO)

3° QUESITO

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di ORVIETO al foglio n° 154, Part.lla n° 233 SUB. 3/8/11,

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

L'Immobile composto da n° 3 unità immobiliari già descritte e formanti i Lotti A - B - C, è stato costruito con Licenza edilizia n° 8/68 del 01.04.1966. Da verifica effettuata presso gli archivi comunali del Comune di Orvieto non risulta rilasciato il Certificato di abitabilità.

6° QUESITO

L'immobile è divisibile in n° 3 lotti che di seguito vengono formati.

7° QUESITO

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà nella piena disponibilità dell'esecutato.

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 destinati ad immobili con destinazione d'uso residenziale siti nel comune di Orvieto in zona urbana

- Abitazione mq. 79,00
- Balconi mq. 2,80
- Garage mq. 37,50

VALORE DELL'IMMOBILE CON FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile risulta suddivisibile in n° 3 Lotti, accessibili dall'area esterna di proprietà.

LOTTO A

Fog. n°154 , Part.lla n° 233, sub. 3

- Abitazione	mq. 79,00	x €/mq. 1550,00	= €.	123.570,00
- Balconi	mq. 2,80	x €/mq. 400,00	= €.	1120,00

Totale LOTTO A = €. 124.690,00

LOTTO B

Fog. n°154 , Part.lla n° 233, sub. 8

- Garage	mq. 25,50	x €/mq. 600,00	= €.	15.300,00
----------	-----------	----------------	------	-----------

Totale LOTTO B = €. 15.300,00

LOTTO C

Fog. n°154 , Part.lla n° 233, sub. 11

- Garage	mq. 12,00	x €/mq. 600,00	= €.	7.200,00
----------	-----------	----------------	------	----------

Totale LOTTO C = €. 7.200,00

Il valore dell'area esterna di corte, viene ricompreso nel valore complessivo del fabbricato

PREZZO BASE

€. 147.190,00

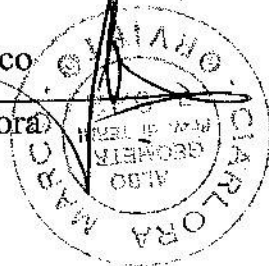
Orvieto 22.04.2009

Il Consulente Tecnico

Geom. Marco Ciarlora

ALLEGATI:

- 1) visure catastali;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) servizio fotografico
- 4) copia di Concessione Edilizia;
- 5) Certificati conservatoria registri immobiliari



FORMAZIONE DEL LOTTO (O DEI LOTTI) CON CONFINI E DATI CATASTALI

LOTTO A

Fabbricato con destinazione d'uso residenziale sito nel Comune di Orvieto (TR) con accesso al civico n° 355/a in località Sferracavallo, distinto in catasto al Fog. n° 154, Part.lla n° 233 sub. 3, - Cat. A/3 Classe 5 - Rendita €. 309,87 -

LOTTO B

Locale garage sito nel Comune di Orvieto (TR) in località Sferracavallo, distinto in catasto al Fog. n° 154, Part.lla n° 233 sub. 8, - Cat. C/6 Classe 5 - Rendita €. 13,94 -

LOTTO C

Locale garage sito nel Comune di Orvieto (TR) in località Sferracavallo, distinto in catasto al Fog. n° 154, Part.lla n° 233 sub. 11, - Cat. C/6 Classe 6 - Rendita €. 7,44 -

L' INVIM (imposta Comunale sull'incremento di valore degli Immobili) in forza della Legge 421/92 non è più in vigore dalla data del 1 gennaio 1993.

Tuttavia, per il decennio successivo al 31.12.1992 e fino alla data del 13.12.2001, tale imposta andava pagata per la parte maturata fino a tale data.

Ad oggi tale imposta risulta non più in vigore.

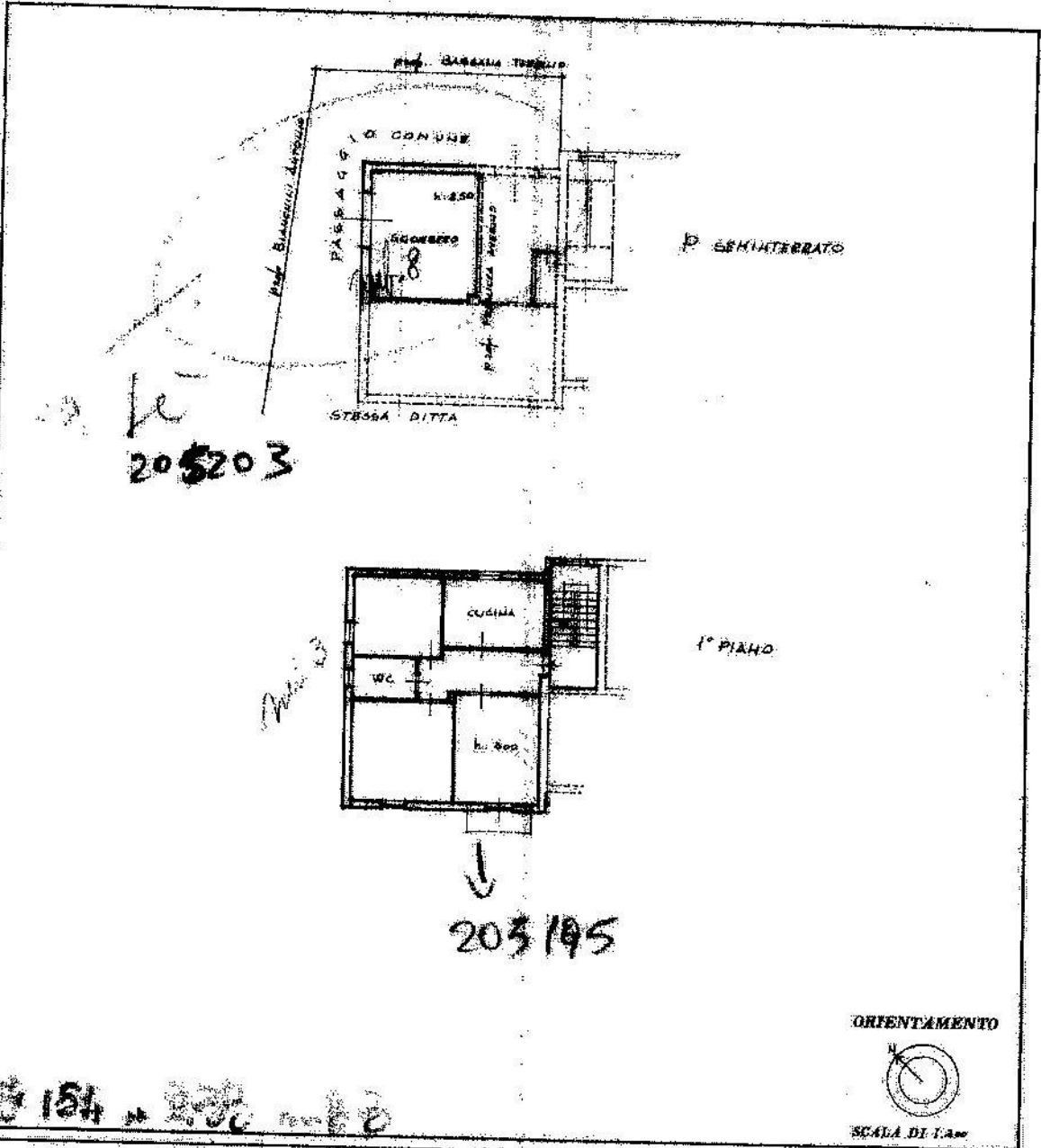


Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1960, N. 285)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via S. TERRECAVALLO 355 A N. 400
Ditta [REDACTED] nato ad ORVIETO 22/1/1917 INTERNO 2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERMI scheda O n° 0812556



154 + 200 + 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	[Handwritten]
PROT. N°	

Compilata dal Dott. ARZU
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
GLAUCO PROVANI
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PERUGIA
DATA 30/9/69
Firma: [Handwritten Signature]

MODULARIO
F. - Col. 2. 7. - III



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

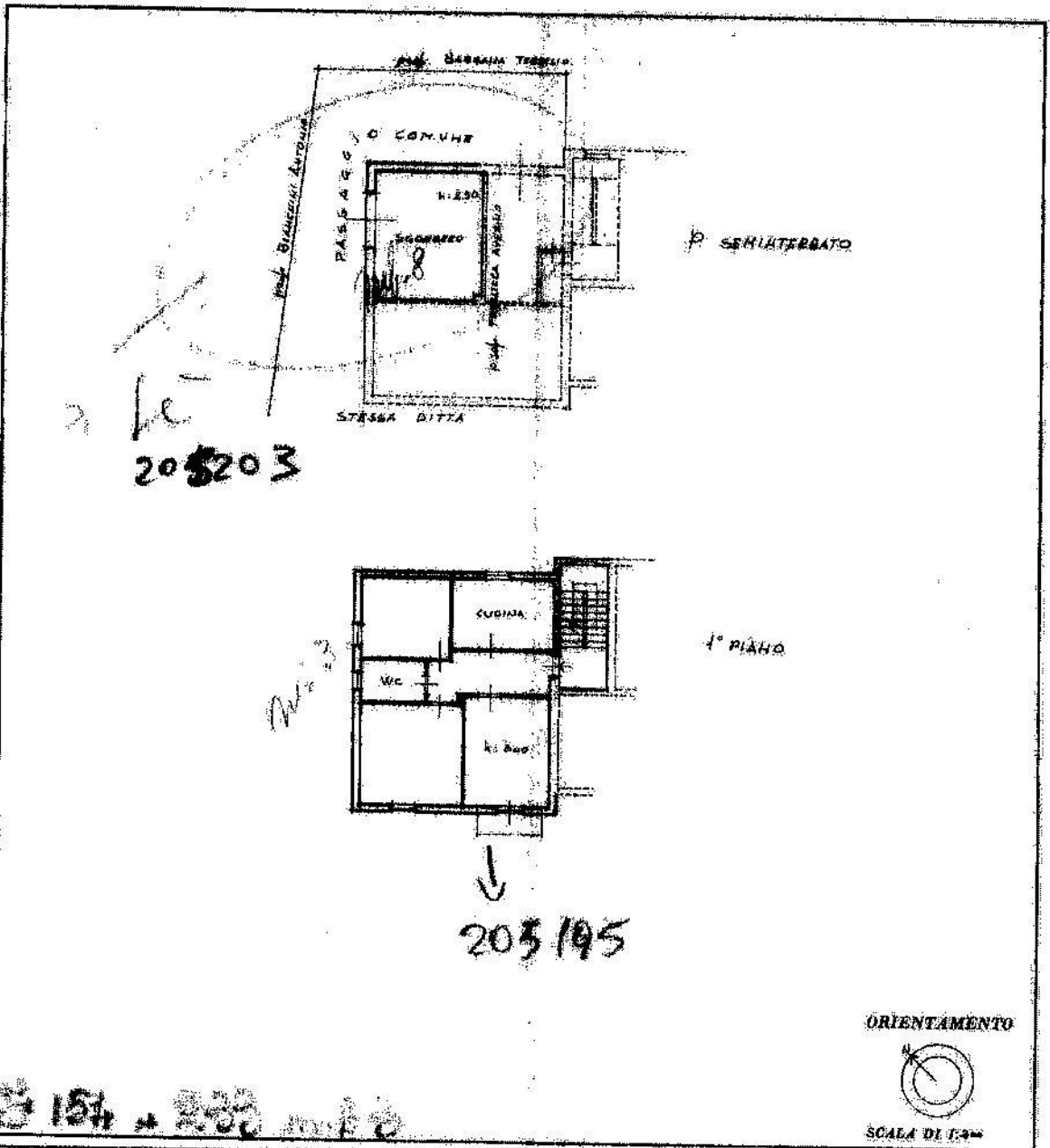
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LIQUOR 12 APRILE 1948, N. 200)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via S. FERRECAVALLO 355 A N. 440

Dino [REDACTED] nato ad ORVIETO 22/1/1917

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERMI scheda n. 0015566



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Completata dal DOT. ARCA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GLAUCO PROVANI
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PERUGIA
DATA 22/9/69
Firma: [Signature]



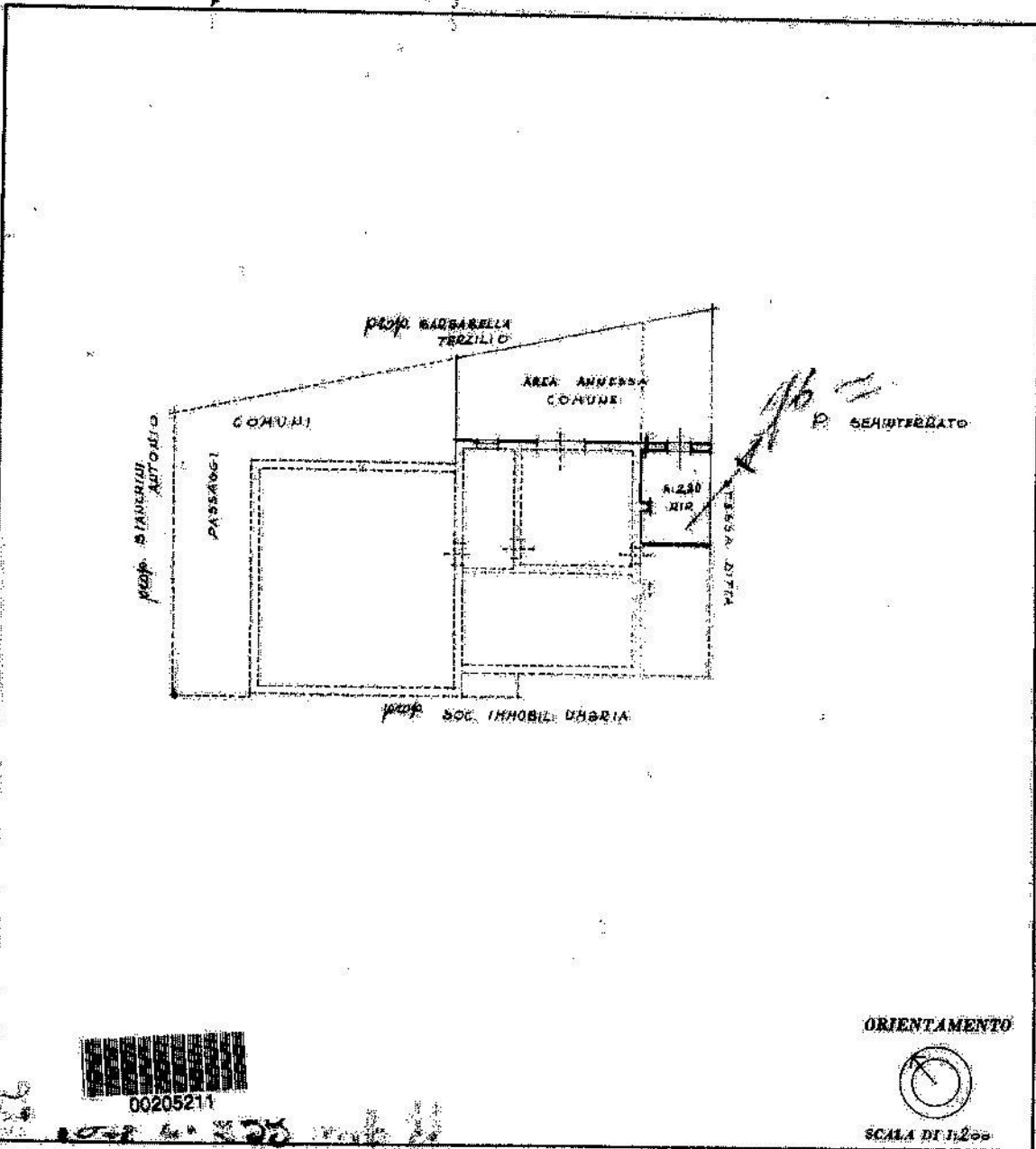
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORVIETO Via STERRACAVALLI 555A/220

Ditta [REDACTED] nato a ORVIETO 16-12-42 e CAPOCCIA GABRIELLA NATA A ORVIETO 1-8-46

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERMI SERA O. N. CASAR



00205211

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

18 GIU 1972
613

Completata dal GOIT. ARCHITETTO
GLAUCO PROVANI
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di PERUGIA
DATA 10-4-1972
Firma: [Signature]

PLANIMETRIA PIANO PRIMO RAPP. 1:100

