

TRIBUNALE DI PERUGIA

sezione civile

Esecuzione immobiliare n. 541/11 R.G. Es. n.213/12 R.I. CTU

Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott. Altrui Francesca

Promossa da



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Dott.Ing. Francesco Malincarne
Via R.D'Andreotto n.13
06124 Perugia
Tel. 3331673814
Mail. francescomalincarne@gmail.com

Tribunale civile di Perugia

Esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 541/11

G.D. Dott. Altrui Francesca

Promossa da

CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

Perizia tecnico estimativa

INDICE

1 - NOMINA

2 - OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3 - OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE

4 - INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE

5 - DESCRIZIONE ANALITICA E CATASTALE DELL' IMMOBILE

6 - PROVENIENZA

7 - CONFORMITA' EDILIZIA

8 - PREGIUDIZIEVOLI

9 - CONFINI

10 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

11 - ONERI CONDOMINIALI

12 - VALUTAZIONE E CONCLUSIONI



-1- NOMINA

In data 1 Ottobre 2012 la Dott. Altrui Francesca ha nominato lo scrivente Dott.Ing.Francesco Malincarne, che ha giurato, per la stima dei beni pignorati.

-2- OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La documentazione dell' ex. Art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dalla parte precedente è completa.

-3- OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE

Dopo comunicazione a mezzo di raccomandata alle parti in data 15 Novembre 2012 ore 15:00 è stato effettuato il sopralluogo degli immobili sottoposti a pignoramento ed è stato dato inizio alle opere peritali.

-4- INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE

E' soggetta ad esecuzione la piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 143 e 161 graffate,categoria D/1;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 162 sub.7,categoria A/2, vani 4,5;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 163,Area urbana mq 1005;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1141, Area urbana mq 507;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1142, Area urbana mq 507;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio part. 1143, Area urbana mq 103;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1144, Area urbana mq 2;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1145, Area urbana mq 542;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1146, Area urbana mq 13;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1147, Area urbana mq 158;

-5- DESCRIZIONE ANALITICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si elenca di seguito la divisione in gruppi di immobili proposta per una chiara e sintetica descrizione e valutazione degli immobili:

A- Edificio industriale comprensivo di area di pertinenza, individuato da:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 143 e 161 graffate, categoria D/1;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 163, Area urbana mq 1005;

Questo immobile è costituito da una prima parte su due piani, con struttura in cemento armato per il piano terra e acciaio per il piano superiore; la restante parte è con struttura interamente in acciaio e disposta su di un unico piano. Lo stato di manutenzione attuale è buono.

B- Edificio abitativo comprensivo di area di pertinenza, individuato da:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 162 sub.7, categoria A/2, vani 4,5;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1143, Area urbana mq 103;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1144, Area urbana mq 2;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1146, Area urbana mq 13;

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1147, Area urbana mq 158;

Questo immobile è il piano terra di una costruzione a due piani ed è in ottime condizioni di manutenzione.

C- Terreno edificabile fronte strada, individuato da:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1145, Area urbana mq 542;

D- Terreno edificabile zona retrostante, individuato da:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1141, Area urbana mq 507;

E- Terreno edificabile zona retrostante, individuato da:

- bene immobile sito nel Comune di Perugia (PG), Via Strada Pievaiola n.329/c, distinto al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio , part. 1142, Area urbana mq 507;

Tutti gli immobili citati si trovano in Località Acquaiola, fra i più grandi centri abitati di Fontignano e Tavernelle, e sono di proprietà dell' esecutato per la quota di 1/1.

-7- PROVENIENZA

Il proprietario attuale degli immobili sotto esecuzione, con piena proprietà, è la
con sede in Perugia Fraz. Fontignano Via Pievaiola n.329/c.
La proprietà di detti beni risulta da atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili emesso dal
Tribunale Fallimentare di Perugia in data 21/09/1999 rep. e trascritto presso l' Agenzia del
Territorio in data 19/10/99 al n. . Precedentemente a questo atto la proprietà apparteneva al
signor ato a Piegaro il che aveva preso possesso di detti beni a
seguito di atto notarile pubblico di Cessione e Divisione, a rogito Dott. i di
Perugia in data 04/08/1956 rep. : trascritto a Perugia in data 03/09/1956 ai nn. ' e' li
formalità.

-8- CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti con concessione edilizia in sanatoria n.
del 8 Luglio 2009. Non è presente documento di agibilità del fabbricato ad uso industriale.
Si riportano di seguito i documenti relativi alla conformità edilizia e alla destinazione urbanistica
del bene.
Inoltre si riportano i disegni tecnici relativi agli immobili come autorizzati dalle concessioni edilizie
sopra citate e come risultano da opportuno sopralluogo e rilievo effettuato.

9- PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano di seguito le scritture attualmente presenti per ciascun immobile oggetto di stima.



-10- CONFINI

Il bene immobile **A** (edificio industriale e relativa area di pertinenza come descritto al paragrafo 5) confina a Nord con il terreno di altra proprietà individuato dalla particella 141, a Ovest con i terreni di altra proprietà individuati dalle particelle 177 e 129, a Sud con i terreni di proprietà individuati dalle particelle 1141,1142,1143,1144,1145 e 1147, a Est con strada comunale principale.

Il bene immobile **B** (piano terra di edificio abitativo e relativa area di pertinenza come descritto al paragrafo 5) confina a Nord con i terreni della stessa proprietà individuati dalle particelle 143 e 163, a Ovest con il terreno della stessa proprietà individuato dalla particella 1142, a Sud con il terreno di altra proprietà individuato dalla particella 157, a Est con il edificio di altra proprietà individuato dalla particella 162.

Il bene immobile **C** (terreno come descritto al paragrafo 5) confina a Nord con il terreno della stessa proprietà individuato dalla particella 163, a Ovest con il terreno della stessa proprietà individuato dalla particelle 1147, a Sud con il terreno di altra proprietà individuato dalla particella 157, a Est con strada comunale principale.

Il bene immobile **D** (terreno come descritto al paragrafo 5) confina a Nord con il terreno della stessa proprietà individuato dalla particella 143, a Ovest con il terreno di altra proprietà individuato dalla particelle 129, a Sud con il terreno di altra proprietà individuato dalla particella 157, a Est con il terreno di stessa proprietà individuato dalla particella 1142.

Il bene immobile **E** (terreno come descritto al paragrafo 5) confina a Nord con il terreno della stessa proprietà individuato dalla particella 143, a Ovest con il terreno di stessa proprietà individuato dalla particella 1141, a Sud con il terreno di altra proprietà individuato dalla particella 157, a Est con il terreno di stessa proprietà individuato dalla particella 1143.
per tutti gli immobili sopra citati il foglio di appartenenza è il n. 1143

-11- STATO DEL POSSESSO DEL BENE

Gli immobili allo stato attuale risultano liberi.

-12- ONERI CONDOMINIALI

Non esistono oneri condominiali per gli immobili oggetto di esecuzione.

-13- VALUTAZIONE E CONCLUSIONI

Il compito dell' estimatore si concretizza in una supposizione teorica determinata dalla pluralità di dati sintetici e/o analitici relativi all' immobile e relazionati in parte nelle precedenti pagine.

La risultanza di un giudizio estimativo nell' ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l' entità che l' estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata.

In conclusione, tenuta buona nota di quanto rilevato durante il sopralluogo, del contesto in cui è ubicato il bene e di tutte le condizioni che per norma e tecnica estimativa concorrono alla determinazione del valore (ubicazione, servizi di quartiere, viabilità, destinazione, dimensioni, stato di conservazione e finiture), si ritiene equo adottare per i diversi immobili i seguenti valori:

A- Edificio industriale comprensivo di area di pertinenza:

valore di € 400,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 2045,0 determina un valore del bene di € 818000,00 (euro ottocentodiciottomila/00).

B- Edificio abitativo comprensivo di area di pertinenza:

valore di € 1050,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 77,4 determina un

valore del bene di € 81270,00 (euro ottantamiladuecentosettanta/00).

C- Terreno edificabile fronte strada:

valore di € 102,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 542,0 determina un valore del bene di € 55284,00 (euro ottantamiladuecentosettanta/00).

D- Terreno edificabile zona retrostante:

valore di € 39,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 507,0 determina un valore del bene di € 19812,00 (euro ottantamiladuecentosettanta/00).

E- Terreno edificabile zona retrostante:

valore di € 39,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 507,0 determina un valore del bene di € 19812,00 (euro ottantamiladuecentosettanta/00).

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico ricevuto.

Perugia, li 11/12/2012

Il Consulente Tecnico
Dott.Ing. Francesco Malincarne

