

Geom. LUCA CAINI

ORIGINALE

Perugia, 24 maggio 2010

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 453/08 R.G. Es.

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

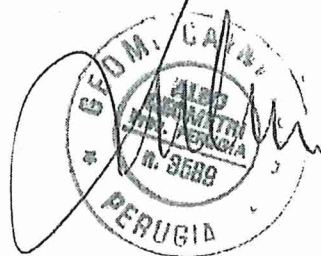
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 25 MAG. 2010
ASSISTENTE GIUDIZIARIO

UDIENZA 26.05.2010

Giudice Esecuzione: Dott. FRNCESCA ALTRUI

RELAZIONE DI STIMA

Il tecnico



PREMESSO CHE

- con ordinanza del 13.08.2009 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Altrui nominava il sottoscritto geom. Luca Caini - nato a Perugia il 01.09.1963 ed ivi residente in via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Perugia al n. 3589 - consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 453/08, promossa da ~~XXXXXXXXXX~~ contro ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ (all. 1);
- dopo il giuramento di rito, prestato dal sottoscritto in data 12.10.2009, il G.E. poneva i quesiti di cui all'allegato n. 2;
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 20.05.2009 lo scrivente provvedeva ad inviare alle parti, a mezzo raccomandata R.R., la comunicazione di inizio operazioni peritali, fissata per il giorno 26.11.2009 alle ore 15:00, presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Comune di Perugia, località Canneto, vocabolo Campiglione (all. 3);
- detta raccomandata non recapitata all'esecutata, tornava indietro senza esito (all. 4);
- alla data fissata per il sopralluogo (26.11.2009), l'immobile oggetto di esecuzione veniva trovato chiuso e nessuno era presente all'interno dello stesso;
- successivamente il sottoscritto riusciva a contattare telefonicamente il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, marito dell'esecutata ed in data 17.05.2010, alla presenza dello stesso, veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione;

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI E

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore precedente (all. 5), colpisce i **diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~** sui seguenti immobili:

- capannone ed annessi, entrosanti a terreno di catastali mq. 3.485, ubicati in Comune di Perugia, località Canneto, vocabolo Campiglione, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 114, particella 692 (piano terra, cat. D/1) e al Catasto Terreni al foglio 114, particella 692, ente urbano di mq. 3.485.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione ipocatastale ventennale contenuta nel fascicolo tecnico della procedura, si riferisce che al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano intestati alla **Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà**, come pignorati.

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **UN UNICO LOTTO**.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà.

In Comune di Perugia, località Canneto, vocabolo Campiglione n.c. mancante, **compendio immobiliare per attività agricola, entrostante a terreno della superficie catastale di mq. 3.485**, comprendente:

- 1) **capannone** attualmente destinato a ricovero ed allevamento per cani, della superficie coperta di **circa mq. 480**, avente un'altezza utile (sotto capriata) pari a circa m. 2,50, oltre tettoia avente struttura metallica rivestita con teli in pvc, della superficie di **circa mq. 78** e box esterni non coperti, delimitati prevalentemente da rete metallica, per una superficie di **circa mq. 220**;
- 2) manufatti aventi struttura precaria destinati a voliera, della superficie coperta complessiva di **circa mq. 115**, aventi un'altezza media di circa m. 1,95;
- 3) manufatto in muratura, destinato a deposito, della superficie coperta di **circa mq. 8**, avente un'altezza media pari a m. 1,90;
- 4) vari manufatti destinati a box per animali, aventi strutture precarie in legno, ferro e muratura, della superficie coperta complessiva di **circa mq. 100**.

Il fabbricato descritto al punto 1) è stato realizzato negli anni '80 ed è stato oggetto di recenti interventi, realizzati nel 2005. La struttura portante dello stesso è in acciaio, con tamponature perimetrali in muratura, copertura in acciaio (capriate) con manto in cemento amianto e facciate intonacate e tinteggiate in parte. Le finiture interne, adeguate alla destinazione, sono costituite da pavimenti in monocottura (limitatamente alla zona ingresso e

servizi) e in c.l.s. per la restante superficie, rivestimenti in monocottura (zona servizi), infissi in ferro e legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

I vari manufatti pertinenziali, descritti ai punti 2, 3 e 4, come già detto, presentano strutture precarie di vario tipo e sono sprovvisti di impianti.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture sia esterne, sia interne delle costruzioni sopra descritte, si rimanda agli allegati 6, 7 e 8 ed alla documentazione fotografica, allegata alla presente relazione.

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona agricola, posta a circa Km. 10 da Perugia. L'accesso alla proprietà avviene tramite strada privata, di proprietà di terzi, sulla quale è stata costituita, a favore della proprietà in esame, servitù di passo pedonale e carrabile, con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Brunelli del 28.02.2005 rep. 100635 trascritto a Perugia il 02.03.2005 al n. 4564 (all. 9).

COERENZE

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con proprietà ~~contigue~~ su tutti i lati, salvo se altri.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio **114**, particella **692**, Strada Canneto Colognola, piano T, categoria D/1, rendita €. 2.201,00 (all. 10).

Il terreno, coperto dalle costruzioni e scoperto pertinenziale, si individua al Catasto Terreni di detto Comune al foglio **114**, particella **692**, ente urbano di

- **ipoteca volontaria** di € 178.000,00 (capitale € 89.000,00) derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a favore della Banca **[REDACTED]**, il 02.03.2005 al n. 1753 r.p.;
- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto a favore di **[REDACTED]** (creditore precedente), il 27.11.2008 al n. 20307 r.p. (all. 5);
- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto a favore di **[REDACTED]**, il 02.12.2008 al n. 20576 r.p..

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta documentazione, a tutto il 18.05.2010 (all. 13), **non risultano ulteriori gravami.**

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato principale (capannone descritto al punto 1) è stato realizzato con concessione edilizia n. 1413 del 07.07.1981 e successive varianti nn. 625 del 25.03.1982, 2548 del 10.12.1985, 931 del 07.05.1987 e 2404 del 07.07.1988;
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 13.08.1987 con il n. 164/154 prot. 36889 (all. 14);
- successivamente, detto capannone è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione da voliere e allevamento conigli a box ricovero cani, autorizzati con D.I.A. n. 2019/2005 prot. 95012 del 07.06.2005 (all. 15) e n. 4413/2005 prot. 208823 del 12.12.2005;
- i manufatti descritti ai punti 2) e 3) sono stati oggetto di condono edilizio definito con il rilascio della concessione in sanatoria n. 12030 del 05.10.1984 (all. 16);

- relativamente al manufatto descritto al punto 2) è stato rilasciato, a nome del Sig. ██████████, il certificato di agibilità n. 205 del 30.04.2009 (all. 17);

- si riscontrano, rispetto ai progetti approvati, le seguenti difformità:

fabbricato principale descritto al punto 1)

- 1) diverso posizionamento all'interno del lotto;
- 2) realizzazione struttura metallica (tettoia) della superficie pari a circa mq. 78, posta sul fronte del capannone (foto n. 2 e 3);
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni;

annessi descritti ai punti 2) e 3)

- 4) modifiche al dimensionamento esterno;

annessi descritti al punto 4)

- 5) detti annessi, della superficie coperta di circa mq. 100, sono stati realizzati in assenza dei relativi titoli autorizzativi;

- in merito alla sanabilità degli abusi descritti ai punti 2 e 5 del precedente capoverso, **si riferisce che gli stessi non possono essere regolarizzati, in quanto opere difformi dagli strumenti urbanistici e dalla normativa vigente;**
- le altre difformità riscontrate possono essere regolarmente sanate, previa presentazione di **un progetto da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.** Nella fattispecie, ai fini della stima, **tale immobile verrà valutato come autorizzato** (verranno pertanto escluse tutte le superfici non assentite) **e nella valutazione, si terrà conto inoltre, di eventuali oneri per la regolarizzazione delle opere sanabili e per la rimozione delle opere da demolire;**
- i fabbricati in esame insistono su area classificata dal vigente strumento urbanistico, fra le zone agricole, contraddistinte in cartografia di piano

con il simbolo "EA2" (art. 31 del T.U.N.A. – all. 18), sottoposta a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23.

PROVENIENZA

All'esecutata, i diritti della piena proprietà sugli immobili oggetto di stima, sono pervenuti mediante atto di compravendita da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, a rogito notaio Giuseppe Brunelli del 28.02.2005, rep n. 100635, trascritto a Perugia il 02.03.2005 al n. 4564 r.p. (all. 9).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico, per valori tipici, che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.).

Nella fattispecie, si tiene conto inoltre, di quanto esposto nel capitolo "INDAGINI URBANISTICHE" a pag. 7 della presente.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

1) capannone per attività agricola, comprese

le sistemazioni esterne in aderenza (box
a cielo aperto),

mq. 480 x €/mq. 250,00 €. 120.000,00

2) manufatti destinati a voliera,

mq. 115 x €/mq. 50,00 €. 5.750,00

3) manufatto destinato a deposito,

mq. 8 x €/mq. 250,00 €. 2.000,00

Sommano €. 127.750,00

che arrotondati ad €. 128.000,00 rappresentano il prezzo base d'asta da
inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).

N.B.: il terreno, coperto dalle costruzioni e scoperto pertinenziale, è stato
considerato nella valutazione delle costruzioni.

La presente relazione si compone di:

- n. 10 pagine dattiloscritte;
- n. 18 allegati;
- n. 30 foto a colori.

Perugia, 24 maggio 2010

