

*Perizia in sostituzione della precedente presentata in data 02/10/2023*

**Geom. Ribigini Luca**

Via Signoria 38 cap 06089 Torgiano (Pg)

cell. 3939658327

luca.ribigini@geopec.it

\*\* \*\* \*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**CONSULENZA TECNICA**

Esecuzione immobiliare n. 94/2023 R.G.

promossa da:

**CONTRO**

\*\* \*\* \*

**Ill.mo Sig. Giudice Istruttore**

**Dr.ssa Sara Fioroni**

Al sottoscritto Geom. Ribigini Luca , nominato dalla S.V. Ill.ma  
C.T.U. nella Causa di cui all'oggetto , con incarico ricevuto in data  
07/06/2023, di stimare i beni immobili, secondo procedura,  
oggetto di pignoramento riportati nel fascicolo della



documentazione tecnica.

\*\*\*\*\*

Dopo l'accettazione dell'incarico in data 14/02/2023 il G.E.  
proponeva il seguente quesito:

Il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività,  
controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2  
c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o  
inidonei;

successivamente,

#### PROVVEDA

L'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni  
altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle  
parti a mezzo posta, e-mail o fax, dall'inizio delle operazioni  
peritali

- 1) All'esatta individuazione dei beni oggetto del  
pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registi  
immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione  
catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non  
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati  
all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori  
elementi necessari per l'emissione del decreto di  
trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero  
necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la  
denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39),



acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove

mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea

planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 2) Ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 3) A verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

- 4) Ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per



l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compensa;

- 5) Ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente ( ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso- oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, usi, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali) ;

- 6) A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio

elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi

estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e

trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale

relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità della

stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato

di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad

indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn.

47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune

informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) Ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità

di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso

affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti

identificando i nuovi confini e provvedendo, previa

autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla

realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

10) A descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel



lotto [ un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi

intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL"(appartamento,

capannone ecc.) con riferimento alla lettera che

contraddistingue l'immobile del paragrafo " Identificazione

dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2)]; ad indicare la

tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione

interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale,

la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione della superficie commerciale, la superficie

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di

manutenzioni; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le

caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche

interne di ciascun immobile (infissi tramezzature interne,

pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto

elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc...)

precisando per ciascun elemento l'attuale stato di

manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla

vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al

loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali

dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino

ecc..)

11) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato

dell' immobile con l'indicazione del criterio di stima

utilizzato, anche in relazione di eventuale incidenza sul

valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno)



amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì

analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo

stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali

spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da

eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e

prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di

regolarizzazione urbanistica o catastale oppure la bonifica

da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero

siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di

regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano

lasciati interamente a carico dell' acquirente;

12)A valutare, nel caso di pignoramento di quote indivisa, la

sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di

vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio

motivato parere sulla comoda divisibilità del bene,

identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero

essere separati in favore della procedura;

13)Ad allegare ciascuna relazione di stima almeno due

fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la

planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della

concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il

certificato di definitiva valutazione e la restante



documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta del creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) Ad inviare, contestualmente, al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quaranta cinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) A sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) A riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) A formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti





## ASSEGNA

Al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell' Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di (contrassegnati con numero della procedura) e con l'invio delle copie alle parti.

Il *floppy-disk* o il *cd rom* dovranno comprendere:

a) un file denominato "Perizia" (in formato *Word*)

contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere

riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini,

dell' ubicazione degli immobili, l' esatta descrizioni

dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile eventualmente spettanti a

ciascuno eseguiti con l'indicazione sintetica della

presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici

non eliminabili dalla procedura, la necessita o meno

di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo

stato di occupazione e gli estremi dell' eventuale

titolo di occupazione (contratto di affitto o

locazione).

b) Nr. 4 file di fotografie dell' immobile (due scatti dall'

interno due scatti dall' esterno);



**DISPONE**

che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l' autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte di creditori o del debitore, per rendere necessario chiarimenti ai sensi dell' ultimo comma dell' art. 173 bis disp. Att. C. p. c., senza ulteriore avviso della cancelleria

**AUTORIZZA**

Il C.T.U., al fine dell' incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario utile per l' espletamento dell' incarico (con particolare riferimento all' atto di provenienza e con un'unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell' Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell' Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copie semplici non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all' esecutato ovvero all' occupante l'immobile pignorato.

**AUTORIZZA**

Il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente  
agli atti.

### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

**- In data 06 luglio 2023**

Lo scrivente procedeva al primo accesso coadiuvato dall'IVG,  
precedentemente comunicato il 23/06/2023

**- In data 06 luglio 2023**

Lo scrivente inviava tramite piattaforma suape richiesta  
accesso atti amministrativi

**- In data 01 agosto 2023**

Lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale per la  
visione dei titoli abilitativi

**- In data 11 settembre 2023**

Lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della perizia,  
per effettuare un secondo accesso per il controllo urbanistico  
dell'immobile, sulla scorta degli elaborati grafici estrapolati dai  
titoli abilitativi.

Tutto ciò premesso, dopo aver attentamente studiato ed  
analizzato i documenti presenti nei fascicoli di causa, i  
documenti catastali ed i progetti depositati presso gli uffici  
competenti;



Lo scrivente si ritiene ora di essere in grado di illustrare alla  
S.V. il risultato delle indagini compiute nella seguente:

.....  
**RELAZIONE PERITALE**

**ELENCO IMMOBILI**

a. **Comune di Corciano foglio 46 particella 531 sub**

**1,2,3,4**

b. **denominato "IMMOBILE A" LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

Come qui al seguito:

**1) IMMOBILE "A" LOTTO 1**

L'immobile è ubicato in nel Comune di Corciano, via Juri  
Gagarin, la zona è artigianale industriale, composta da immobili  
adibiti ad attività artigianali e industriali, commercio e servizi.

Nello specifico edificio artigianale composto da laboratorio ed  
uffici al piano terra con appartamento al piano primo e garage al  
piano interrato.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

L'immobile si presenta in diversi stati di conservazione, buono,  
mentre risulano maggiormente deteriorate le facciate che hanno  
bisogno di un intervento di manutenzione, con opere di  
verniciatura.

Non sono presenti fessurazioni sulle strutture portanti e sulle



tamponature, non vi sono cedimenti fondali.

### ATTI AUTORIZZATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Corciano risulta quanto segue;

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi sull'immobile oggetto di E.I.:

- Concessione Edilizia 2365/79
- Concessione Edilizia in sanatoria 5542/88
- D.I.A. 26307 del 27/11/2000
- D.I.A. 158 del 2010 ( rimozione Cemento Amianto)

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, in base all'analisi dello stato dei luoghi ed il loro confronto, si è riscontrata la NON conformità urbanistica dell'immobile, nello specifico di seguito descritto.

- Il piano terra adibito a laboratorio risulta internamente suddiviso in vani, mentre nel progetto non risultano tali divisioni
- Non è presente la scala di collegamento tra la porzione amministrativa e l'appartamento al piano primo
- Diversa forma e posizione di alcune aperture sui prospetti sud ed est

Non è presente agibilità dell'immobile in nessuna delle pratiche



depositate.

Per poter rendere l'immobile conforme si necessita di nuovo titolo edilizio in sanatoria e successiva agibilità.

Si stimano tali costi a corpo in € 7.500,00 derivanti dalle prestazioni tecniche e la produzione delle certificazioni necessarie e le sanzioni amministrative.

#### **VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'**

La proprietà dell'immobile è dei seguenti soggetti:

-  
Da atto rogito di Compravendita rep. 174385 del 27/10/2008 rogante.

#### **DISPONIBILITA' DEL BENE**

Il bene alla data del sopralluogo, risulta utilizzato dalla società con contratto di locazione del 28/11/2008 n.

#### **"DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILI"**

##### **IMMOBILE "A"**

L'immobile è ubicato in nel Comune di Corciano, via Juri Gagarin, la zona è artigianale industriale, composta da immobili adibiti ad attività artigianali e industriali, commercio e servizi.



Nello specifico edificio artigianale composto da laboratorio ed uffici al piano terra con appartamento al piano primo e garage al piano interrato.

La struttura è in c.a. prefabbricato con tamponatura in pannelli, il piano terra si presenta con pavimentazione in cls industriale, mentre in piastrelle di gres per gli uffici ed i bagni, gli infissi sono in alluminio, è presente impianto elettrico e di riscaldamento solo negli uffici.

Il piano interrato adibito a garage e fondi accorpati al subalterno dell'appartamento, si presenta con pavimentazione in cls, gli infissi sono in ferro, è presente impianto elettrico.

Il piano primo adibito ad appartamento, con accesso esterno tramite scala, si presenta con pavimentazione in piastrelle marmorizzate e parquet per le camere, è presente impianto elettrico e di riscaldamento ma risulta non funzionante.

Lo stato di conservazione in generale è buono, le facciate esterne necessitano di manutenzione in quanto la verniciatura risulta deteriorata.

Esternamente vi è area di corte adibita a piazzale, parcheggi e verde totalmente recintata identificata come b.c.n.c., a servizio di tutti i subalterni presenti al Catasto Fabbricati.

**Dati catastali immobili:**

Comune di Corciano foglio 46 p.lla 531 sub 2 categoria A/7  
classe 4 vani 7,00 mq 184 rendita € 650,74



Comune di Corciano foglio 46 p.lla 531 sub 3 categoria D/1

rendita € 6.677,79

Comune di Corciano foglio 46 p.lla 531 sub 4 categoria C/6

classe 3 mq 95,00 rendita 250,22

Comune di Corciano foglio 46 p.lla 531 sub 1 b.c.n.c. ai sub 2,3,4

,corrispondente al Catasto Terreni del comune di Corciano al

foglio foglio 46 p.lla 531 come ente urbano di mq 2870,00

**Superficie commerciale:**

Appartamento mq 160,00

Pertinenza (terrazze e fondi) 86,00 mq

Garage 95,00 mq

Laboratorio ed uffici 838,00 mq

**VALUTAZIONE:**

Appartamento mq 160,00 x € 800,00 = € 128.000,00

Pertinenza (terrazze e fondi) 86,00 mq x € 266,66 = €

22.927,60

Garage 95,00 mq x 266,66 = € 25.332,70

Laboratorio 730,00 mq x € 500,00 = € 365.000,00

Ufficio piano terra mq 108,00 x € 650,00 = € 70.200,00

A decurtare spese per sanatoria € 7.500,00





**Valore totale immobile**

128.000,00+22.927,60+25.332,70+365.000,00+70.200,00 -

7.500,00 = € 603.960,03

Il valore di stima dell'immobile al mq deriva da una ricerca di mercato su immobili aventi caratteristiche simili, posti in zone limitrofe, oggetto di compravendita in tempi recenti e gli immobili aventi stesse caratteristiche posti in vendita ad oggi.

Nel valore al mq incidono le condizioni di utilizzo e lo stato di conservazione dell'immobile, la sua ubicazione e la possibilità di rivendita in tempi brevi, si istituisce un solo lotto data la composizione dell'immobile, l'utilizzo dello spazio esterno e la destinazione d'uso principale, pertanto non si ritiene che il bene vada usufruito da una unica proprietà.

**ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'****Immobile "A"**

- atto rogito rep. 1957 del 11/07/1989 tribunale di Perugia

trasferimento

- decreto Tribunale Fallimentare repertorio 683 del

11/11/2000

- atto rogito di Compravendita rep. 174385 del 27/10/2008

rogante.



- **CONFINI:****IMMOBILE A LOTTO N°1:** strada comunale,**ELENCO DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI****Immobile "A"**

- Iscrizione del 28/10/2008 registro particolare 6713  
registro generale 30741 ipoteca volontaria a garanzia di  
mutuo rep. 174385/9404 del 27/10/2008, iscrizione del  
28/10/2008 registro particolare 80 registro generale 738  
con erogazione a saldo rep 174386/9405 del 27/10/2008
  
- Iscrizione del 11/01/2010 registro particolare 738  
registro generale 80 ipoteca volontaria da cessione a  
garanzia di mutuo rep. 178872/10733 del 08/01/2010
  
- Iscrizione del 21/07/2014 registro particolare 1969  
registro generale 15535 rep. 19988/201 del 09/07/2014  
ipotea giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,  
annotazioni collegate per restrizione immobili.
  
- Iscrizione del 03/02/2015 registro particolare 263  
registro generale 2060 rep. 259/2015 del 24/01/2015  
ipoteca conc.amministrativa/riscossione, annotazioni



collegate per restrizione immobili.

- Iscrizione del 25/02/2016 registro particolare 643  
registro generale 4467 rep. 1731/8016 del 24/02/2016

ipoteca conc.amministrativa/riscossione , annotazioni

collegate per restrizione immobili.

- Trascrizione del 19/09/2019 registro particolare 16191  
registro generale 22840 atto esecutivo - verbale

pignoramento immobili.

- Iscrizione del 10/02/2023 registro particolare 421  
registro generale 3946, rep. 4140/8023 del 08/02/2023

ipoteca conc.amministrativa/riscossione

- Trascrizione del 17/05/2023 registro particolare 9893  
registro generale 14099 atto esecutivo - verbale

pignoramento immobili.

Torgiano marzo 2024

IL TECNICO

(Ribigini Geom. Luca)

