

Geom. Ribigini Luca

Via Signoria 38 cap 06089 Torgiano (Pg)

cell. 3939658327

luca.ribigini@geopec.it

** ** *

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Esecuzione immobiliare n. 253/23 R.G.

promossa da:

- *omissis*

C O N T R O

- *omissis*

** ** *

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore

Dr.ssa Elena Stramaccioni

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
27/02/2024, di stimare i beni immobili, secondo procedura,
oggetto di pignoramento riportati nel fascicolo della
documentazione tecnica.



** ** ** ** **

Dopo l'accettazione dell'incarico in data 29/02/2024 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 descrizione

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 12 aprile 2024

Lo scrivente si recava presso lo sportello del comune di Gubbio per verifica documentazione urbanistica

- In data 05 luglio 2024

Lo scrivente si recava presso gli immobili per l'inizio delle operazioni peritali insieme all 'IVG, previa comunicazione di accesso alle parti

.....

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 Gubbio foglio 253 particella 547 sub 1
e 2, foglio 253 particella 545 e 548**

Come qui al seguito:

1) IMMOBILE "A" LOTTO1

L'immobile è ubicato in Gubbio in via frazione Monteluiano, è composta da fabbricato di civile abitazione singolo e terreno agricolo circostante.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile risulta in stato di ristrutturazione, i lavori non sono ultimati, mancano alcune finiture interne, mentre esternamente anche se ultimato risulta in stato di abbandono, le finiture iniziano a deteriorarsi.

ATTI AUTORIZZATIVI

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

E' stata rilasciata concessione edilizia per la realizzazione di un edificio bifamiliare in zona agricola n. 86 del 1995 e 245 del 1995, successivamente sono stati rilasciati il Permesso di Costruire 108



del 2008 e Permesso di Costruire 15 del 2013.

VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile è dei seguenti soggetti:

- *Omissis* proprietà per ½

- *Omissis* proprietà per ½

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di verifica è stato edificato con i seguenti titoli:

- Concessione Eilizia 86 del 1995

- Concessione Ediliziae 245 del 1995,

- Permesso di Costruire 108 del 2008

- Permesso di Costruire 15 del 2013.

Dal sopralluogo effettuato si è visionato l'esterno e la parte interna si è ispezionata guardando all'interno degli infissi, in quanto la proprietà non si è presentata all'appuntamento, ma la visione effettuata è sufficiente per quanto concerne la verifiche del caso.

L'immobile risulta non ultimato se vengono rispettati gli stati di progetto del Permesso di Costruire 108 e 15, in quanto manca tutta la parte in ampliamento prevista.

Pertanto non si riscontra una conformità tra i titoli edilizi e lo stato dei luoghi, pertanto deve essere redatto titolo edilizio che



definisca la situazione attuale dell'immobile.

DISPONIBILITA' DEL BENE

Il bene alla data del sopralluogo, il bene non risulta occupato, in quanto non ultimato.

"DESCRIZIONE ANALITACA IMMOBILI"

IMMOBILE "A"

L'immobile è ubicato in Gubbio in zona di bassa collina, in zona agricola in posizione isolata, confinante con la strada principale.

Nello specifico è composto da due piani fuori terra ed uno semi interrato, adibiti a civile abitazione, il piano semi interrato è composto da fondi e garage, gli altri due piani sono adibiti a civile abitazioni composte da soggiorno, cucina, studio, tre camere e due bagni.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e verniciato, gli infissi sono in legno, è sprovvisto di serramenti esterni, internamente deve essere ultimato l'impianto elettrico ed il montaggio di sanitari.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è deteriorato causa il non utilizzo e lo stato di abbandono, gli infissi risultano deteriorati causa agenti atmosferici, l'intonaco si sta deteriorando sono evidenti segni di umidità.

Esternamente devono essere realizzate l'integrità delle opere



di pavimentazione.

Dati catastali immobili:

- Foglio 253 p.lla 547 sub 1 , categoria C/6 classe 3 mq 52

rendita € 115,48 ,

- Foglio 253 p.lla 547 sub 2 categoria A/2 classe 3 vani 9

rendita € 697,22

- Foglio 253 p.lla 545 seminativo arboreo classe 4 mq 1448

r.d. 3,37 r.a. 5,23

- Foglio 253 p.lla 548 seminativo classe 4 mq 1423 r.d. 2,94

r.a. 5,14

Superficie commerciale:

foglio 253 p.lla 547 sub 2 civile abitazione

- abitazione piano seminterrato terra e primo

- balconi mq 40

- fondi e cantine mq 47

- civile abitazione mq 173,00

- foglio 253 p.lla 547 sub 1 garage

- garage mq 52

terreni

p.lla 545 e 548 superficie mq 2871



VALUTAZIONE:**edificio**

foglio 253 p.lla 547 sub 2 civile abitazione

- abitazione mq 173,00 x € 1.100,00 = € 190.300,00

- balconi mq 40 x € 366,00 = € 14.640,00

- fondi e cantine mq 47 x € 366,00 = € 17.202,00

- foglio 253 p.lla 547 sub 1 garage

- garage mq 52 x € 366,00 = € 19.032,00

terreni

p.lla 545 e 548 superficie mq 2871

- mq 2817 x 20,00= € 57.420,00

TOTALE € 241.174,00+57.420,00= € 298.594,00**(duecentonovantottocinquecentonovantaquattromila/00)****Detrazioni per redazione di nuovo titolo edilizio****€ 6.000,00****Totale valore 298.594,00 - 8.000,00 = € 290.594,00****(duecentonovantacinquecentonovantaquattromila/00)**

Il valore di stima dell'immobile al mq, deriva da una ricerca di mercato, su immobili aventi caratteristiche simili, posti in zone limitrofe, incidono le condizioni dell'immobile, l'attuale prezzo dei lavori edili per la realizzazione di immobili.

Per quanto riguarda il terreno circostante, anche se a



destinazione agricola, si considera come terreno di pertinenza dell'abitazione, pertanto il valore è superiore al valore del terreno agricolo.

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Immobile "A"

- *omissis* proprietario fino al 21/04/1999 , proprietari dal 21/04/1999 ad oggi *omissis* per 1/2 e *omissis* per 1/2 , atto rogito di compravendita rep. 279280 del 21/04/1999
Rogante Biavati Paolo.

ELENCO DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Immobile "A"

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/08/2008 registro particolare 5546 registro generale 24596 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2008 registro particolare 56544 registro generale 29845 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- Verbale di pignoramento immobili, che ha dato corso all'E.I. in oggetto

Torgiano Settembre 2024

IL TECNICO

(Ribigini Geom. Luca)

