

Geom. Ribigini Luca

Via Signoria 38 cap 06089 Torgiano (Pg)

cell. 3939658327

luca.ribigini@geopec.it

** ** *

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Contenzioso Civile 2920/2024

promossa da:

- **NEPRIX S.R.L.**

C O N T R O

- [REDACTED]

** ** *

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,
in aggiunta a quanto depositato nella E.I. 107/2021 di stimare i
beni immobili, secondo procedura, oggetto di pignoramento
riportati nel fascicolo della documentazione tecnica.

** ** *



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

Dispone che il perito estimatore, prima dell'udienza, provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari relativamente ai beni oggetto di pignoramento costituenti i lotti B e C; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;

ASSEGNA

Al C.T.U. termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la 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.

RELAZIONE PERITALE

ELENCO IMMOBILI

a. **Comune di Torgiano foglio 28 particella 108 sub.**

2 denominato "IMMOBILE B" LOTTO 1

b. **Comune di Torgiano foglio 28 particella 108 sub.**

1 denominato "IMMOBILE C" LOTTO 2

Come qui al seguito:

1) IMMOBILE "B" LOTTO 1

L'immobile è ubicato in via Vicolo del Comune, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano primo e secondo con accesso dalla pubblica via.



STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile al momento non risulta utilizzato da tempo, lo stato di conservazione in cui è mantenuto ne consente l'utilizzo, previa riattivazione delle utenze al momento sospese.

ATTI AUTORIZZATIVI

Edificio realizzato precedentemente al 1967, ristrutturato con Concessione per manutenzione straordinaria n. 12 del 06/02/1988

VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile è dei seguenti soggetti:

- [REDACTED] prop. 4/48
- [REDACTED] propr. 4/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 4/48

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1967, è stato successivamente oggetto di Concessione Edilizia n.12 del 1988.

Lo stato dei luoghi rispetto ai progetti depositati risulta non conforme, sono state eseguite opere per diversa distribuzione



interna.

Necessita di presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, mentre la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

DISPONIBILITA' DEL BENE

Il bene alla data del sopralluogo, non risulta ne occupato ne utilizzato.

1) IMMOBILE "C" LOTTO 2

L'immobile è ubicato in via Giuseppe Garibaldi, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano terra con accesso dalla pubblica via.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile al momento non risulta utilizzato da tempo, lo stato di conservazione in cui è mantenuto ne consente l'utilizzo come fondo.

ATTI AUTORIZZATIVI

Edificio realizzato precedentemente al 1967, ristrutturato con Concessione per manutenzione straordinaria n. 12 del 06/02/1988



VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile è dei seguenti soggetti:

- [REDACTED] prop. 4/48
- [REDACTED] propr. 4/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 12/48
- [REDACTED] propr. 4/48

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, è stato successivamente oggetto di Concessione Edilizia n.12 del 1988.

Lo stato dei luoghi rispetto ai progetti depositati risulta conforme, non risulta conforme la destinazione urbanistica, in quanto nei grafici allegati alla Concessione Edilizia la destinazione attribuita è fondo, e non laboratorio. Pertanto si necessita di variazione catastale per allineare la destinazione dell'immobile da laboratorio a fondo.

DISPONIBILITA' DEL BENE

Il bene alla data del sopralluogo, non risulta ne occupato ne utilizzato.



DESCRIZIONE ANALITICA

IMMOBILE "B" lotto 1

L'immobile è ubicato in via Vicolo del Comune, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano primo e secondo con accesso dalla pubblica via.

L'edificio fa parte degli immobili costruiti in adiacenza, tipici dei centri storici, la struttura portante è in muratura, gli infissi sono in legno i pavimenti in gres porcellanato.

Non vi è impianto di riscaldamento tranne che per la presenza di una stufa a legna nella cucina/soggiorno al piano primo.

Al piano secondo è presente un vano adibito a soffitta.

Si presenta in stato di conservazione sufficiente a rendere abitabile l'immobile, lo stesso è arredato e funzionale, le utenze quale acqua corrente ed elettricità sono presenti ma non sono attive.

Dati catastali immobili:

Fabbricati:

foglio 28 p.la 108 sub. 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 5,00 m2 94 rendita € 245,32

VALUTAZIONE:

- Mq piano primo 85,00



- Mq piano secondo (soffitta) mq 56,00

€ al mq 450,00 x 85= € 38.250,00

€ al mq (soffitta) € 150,00 x 56,00 = € 8.400,00

A decurtare Scia on sanatoria € 2.500,00

Totale valore immobile € 38.250,00 + € 8.400,00 - € 2.500,00 = €

49.150,00

Il valore di stima dell'immobile , deriva da una ricerca di mercato, su immobili aventi caratteristiche simili, posti in zone limitrofe, oggetto di compravendita in tempi recenti, basato sul bollettino emesso dalla Camera di Commercio di Perugia, tenendo conto che la struttura dell'immobile è stata oggetto di intervento e consolidamento nel 1988, considerando la mancanza di impianto di riscaldamento.

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Immobile "B"

- Denuncia per causa passaggi di morte del 23/10/1993

volume 831 n 95 Successione [REDACTED]

- Denuncia per causa passaggi di morte del 13/04/2010

volume 461 n 9990 Successione [REDACTED]

- Denuncia per causa passaggi di morte del 24/09/2010

volume 5451 n 9990 Successione [REDACTED]



ELENCO DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Immobile "B"

Non vi sono trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari, vi è solo inserita in data 06/06/2023 prot. 4291/8023 nota da Agenzia delle Entrate.

IMMOBILE "C" lotto 2

L'immobile è ubicato in via Giuseppe Garibaldi, all'interno del centro storico di Torgiano capoluogo, posto al piano terra con accesso dalla pubblica via.

L'immobile non si presenta in buona stato di conservazione, ma sufficientemente idoneo all'utilizzo di fondo., le pareti non sono intonacate ma solo rinzaffate, la pavimentazione è in cls con parti mancanti o rotte.

Non vi è impianto di riscaldamento ma solo elettrico, gli infissi sono in legno.

Dati catastali immobili:

Fabbricati:

foglio 28 p.lla 108 sub. 1 categoria C/3 classe 2 consistenza m2 63 rendita € 84,70

VALUTAZIONE:

- Mq 63,00



€ al mq (fondo) € 150,00 x 56,00 = € 9.450,00

Il valore di stima dell'immobile , deriva da una ricerca di mercato, su immobili aventi caratteristiche simili, posti in zone limitrofe, oggetto di compravendita in tempi recenti, basato sul bollettino emesso dalla Camera di Commercio di Perugia, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e la posizione rispetto alla via principale del centro storico della cittadina ove è ubicato.

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Immobile "C"

- Denuncia per causa passaggi di morte del 23/10/1993
volume 831 n 95 Successione [REDACTED]
- Denuncia per causa passaggi di morte del 13/04/2010
volume 461 n 9990 Successione [REDACTED]
- Denuncia per causa passaggi di morte del 24/09/2010
volume 5451 n 9990 Successione [REDACTED]

ELENCO DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Immobile "C"

Non vi sono trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico



dei comproprietari, vi è solo inserita in data 06/06/2023 prot.
4291/8023 nota da Agenzia delle Entrate.

Torgiano Novembre 2024

IL TECNICO

(Ribigini Geom. Luca)

