

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE N° 27-2023 R.G.E.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice delle esecuzioni dott.ssa Elena Stramaccioni

**CREDITORE PROCEDENTE: CASTELLO FINANCE SRL  
(AVV. GIULIA MIGLIORINI)**

**ESECUTATO: OMISSIS**

**TECNICO INCARICATO:**

**ING. GIORGIO BALDINELLI**

Via del Frassino 10/A – 06131 Perugia

27 Ottobre 2023

## INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	7
3.	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	8
4.	PROPRIETÀ E DIRITTI	8
5.	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	8
6.	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	9
7.	FORMAZIONE DEI LOTTI	9
8.	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	10
9.	VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11

### ALLEGATI

1. Dati catastali dei beni
2. Formalità
3. Documentazione fotografica

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giorgio Baldinelli, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, in data 29 giugno 2023 è stato nominato C.T.U. dal G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni nel procedimento a frontespizio.

Dopo l'accettazione dell'incarico, il C.T.U. è stato chiamato a rispondere al seguente quesito:

### **PROVVEDA**

- 1) *prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *provveda quindi*
  - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, 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;*
  - *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;*
  - *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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
  - *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 compenso;*

- *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, uso, 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);*
- *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*
- *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 procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali abblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*
- *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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore*

*di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E, di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 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 nel 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 manutenzione; 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 etc .. ) 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 alloro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni 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 insolute, 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 o per 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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

- *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *ad allegare a 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal 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;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *referire 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori”.*

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Le visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali (Allegato 1) hanno permesso l'identificazione seguente:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Categoria A/4; Classe 3; consistenza: 6 vani – 144 m<sup>2</sup>;

Catasto fabbricati del Comune di Fossato di Vico, Foglio 24, Particella 227, sub 2;

Rendita: 278,89 Euro;

Intestazione: omissis CF omissis nato a omissis il omissis, proprietario per 1/1 dei beni in regime di separazione dei beni.

**Il confronto tra la documentazione catastale, la relazione notarile e quanto riportato nell'atto di pignoramento ne evidenzia la piena conformità.**

### **3. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono costituiti da una abitazione ubicata nel Comune di Fossato di Vico (PG), nel centro storico, in via del Forno, 8 e si sviluppa su tre livelli e due mezzanini.

### **4. PROPRIETÀ E DIRITTI**

I beni oggetto di esecuzione sono di proprietà per 1/1 di omissis, CF omissis nato a omissis il omissis.

L'ispezione effettuata presso la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Perugia in data 11/07/2023 ha evidenziato che nell'abitazione non gravano contratti di locazione.

Il fabbricato risulta al momento occupato da materiali vari in pessimo stato di conservazione quali mobili, materassi ed altro ancora.

### **5. FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI**

La relazione notarile allegata al presente procedimento e l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente (Allegato 2) hanno rilevato, al 13/07/2023 e per quanto di interesse, i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura:

- (TRASCRIZIONE N. 17774 del 31/07/2000, Registro particolare n. 11909: atto di compravendita tra vivi a favore di omissis, nato il omissis a omissis, CF omissis contro omissis, nata a omissis il omissis, CF Comissis per il diritto di usufrutto e omissis, nato a omissis il omissis, CF omissis per il diritto di nuda proprietà.
- ISCRIZIONE N. 17785 del 31/07/2000, Registro particolare n. 3583: ipoteca volontaria per Euro 400.000,00 a garanzia di capitale pari a Euro 200.000,00 concesso con atto Notaio Pischetola Adriano, a favore di Cariplo, con sede in Milano, CF 10516020152 contro omissis, nato il omissis a omissis, CF omissis per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 33371 del 25/11/2003, Registro particolare n. 20483: pignoramento immobiliare in favore di Banca Intesa SPA con sede in Milano, codice fiscale 00799960158 e contro omissis, nato il omissis a omissis, CF omissis per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.

- ISCRIZIONE N. 11089 del 10/06/2020, Registro particolare n. 1509 ipoteca volontaria (in rinnovazione) per Euro 206.582,76 a garanzia di capitale pari a Euro 103.291,38 concesso con atto Notaio Pischetola Adriano, a favore di Castello Finance srl, con sede in Roma, CF 04555440967 contro omissis, nato il omissis a omissis, CF omissis per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 11011 del 17/04/2023, Registro particolare n. 20483: pignoramento immobiliare in favore di Castello Finance srl, con sede in Roma, CF 04555440967 e contro omissis, nato il omissis a omissis, CF omissis per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.

L'ispezione effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossato di Vico (Allegato 2) ha mostrato come l'unica documentazione autorizzatoria rinvenibile sia un intervento di ripristino ai sensi della O.M. 497/85 (sisma 82-84) attraverso il quale l'immobile è stato oggetto di una comunicazione inizio lavori n. 37/1996. Per la qualità e l'importo dei lavori di ripristino gli stessi si configurano come manutenzione straordinaria e trattandosi di edificio nel centro storico di Fossato di Vico e non hanno comportato modifiche all'impianto medioevale dello stesso. Non esiste dunque dichiarazione di agibilità.

## **6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

In base alla relazione notarile in atti e all'ispezione catastale effettuata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l'immobile oggetto di esecuzione è stato posseduto da omissis nato il omissis a omissis, CF omissis.

## **7. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima suggeriscono di procedere alla vendita attraverso un singolo lotto.

## 8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene oggetto di stima è costituito da una abitazione ubicata nel centro storico del Comune di Fossato di Vico (PG), con ingresso principale in via del Forno, 8 e con un ingresso laterale per la porzione di fondo su Via Piaggiola (vedi planimetrie in Allegato 1).

L'abitazione si sviluppa su tre livelli e due mezzanini: dall'ingresso prospiciente all'entrata si arriva alla cucina, poi, attraverso alcune scale, si arriva al primo mezzanino che ospita una sala e un bagno. Salendo al piano superiore, si arriva a una camera, per poi raggiungere, sempre attraverso una scala, il secondo mezzanino dove sono ubicate una seconda camera e una cameretta.

L'immobile è costruito in pietra ed è adiacente ad altre abitazioni simili, nel contesto medievale del centro storico di Fossato di Vico e l'interno si trova in cattivo stato di conservazione (vedi documentazione fotografica in allegato 3).

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e l'abitazione è infine provvista di impianto di riscaldamento a radiatori con la caldaia ubicata nel fondo; non è stato possibile verificare se l'impianto è ancora funzionante.

La consistenza del lotto, espressa in termini di superficie convenzionale vendibile, è stata calcolata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile, in cui si è evidenziata una corrispondenza di massima tra elaborato e misurazioni.

I valori ottenuti sono riportati di seguito.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore Potenziale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente (UNI 10750:2010)</b>	<b>Valore sup. utile (m<sup>2</sup>)</b>
ABITAZIONE	Sup. netta	128,0	1,00	128,0
FONDO	Sup. netta	16,0	1,00	16,0
Totale superficie convenzionale vendibile del negozio				144,0

## 9. VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data del presente elaborato, lo scrivente ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità ovvero la presenza nella stessa zona di beni simili di cui si conoscono i recenti valori di compravendita e l'esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata eseguita interpellando studi tecnici, agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente.

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile. Con questo procedimento si è sono determinati i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in esame.

Il valore unitario (sui metri quadrati utili) scelti per la stima del negozio (lotto 1) è il seguente: 490 €/m<sup>2</sup> per l'abitazione e 310 €/m<sup>2</sup> per il fondo.

Tali valori sono poi decurtati del 10% per tener conto del relativo stato di conservazione e di un ulteriore 10% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, arrivando dunque ad un valore unitario pari a: **392 €/m<sup>2</sup> per l'abitazione e 248 €/m<sup>2</sup> per il fondo.**

Il calcolo del valore complessivo del bene è riassunto di seguito.

<b>LOTTO 1 - ABITAZIONE</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Superficie vendibile</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione	392 €/m <sup>2</sup>	128,0 m <sup>2</sup>	50.176,00 €
Fondo	248 €/m <sup>2</sup>	16,0 m <sup>2</sup>	3.968,00 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1 (ABITAZIONE)</b>			<b>54.144,00 €</b>

Si stima pertanto per il bene oggetto di esecuzione del **LOTTO 1 (ABITAZIONE)** un valore pari a 54.144,00 € che si arrotondano a **€ 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).**

Tale valutazione è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni al momento si trovano con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Perugia, 27 ottobre 2023

Il CTU  
ing. Giorgio Baldinelli