

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 233 del 2024.

promossa da: B2 Kapital Investment srl già SPV PROJECT 1609 SRL

Avv. ~~#~~ OMISISS #

Contro: sig.ra OMISISS # OMISISS #

Il sottoscritto geom. Claudio Casagrande, con studio in Gubbio via Tifernate 103, iscritto all' Albo dei Geometri (PG) al N 2662, venivo nominato C.T.U. nell' esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestavo il giuramento di rito e contestualmente mi veniva posto il seguente quesito così brevemente riassunto:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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 dal conferimento dell'incarico;
- 3 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;

4 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;

5- 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;

6 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;

7 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);

8 - 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



9 - 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;

10 - 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, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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 oblazioni 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 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;

11 - 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.

12 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;

13 - 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 al loro adeguamento; 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.)

14 - 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;

15 - 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;

16 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 della 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.

17 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di



tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

18 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 definitiva 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;

19 a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con

ausilio della Forza Pubblica

ed 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.

20 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 (con divieto, pertanto, al perito di



sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

21 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, con particolare riferimento alle parti ed ai loro avvocati, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Si riferisce ai quesiti, in ordine a quanto richiesto:

1-P VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

La documentazione, di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., come modificato dalla legge 3/8/98 N 302 e dalla legge 80/2005, è stata prodotta dall'avvocato ~~## CHISSIS ##~~ presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia in data 02/10/2024, consistente nella relazione notarile a firma della dott.ssa ~~## CHISSIS ##~~ notaio in Corleone.

2-P INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 05/05/2025, previa comunicazione:

via PEC del 02/05/2025 all'avvocato procedente

via PEC del 02/05/2025 agli esecutati presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in quanto irreperibili come anche risulta dalla notifica del pignoramento.

3-P BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

- Diritto di piena proprietà, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze, dei quali viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell' art. 555 cpc:

- Immobili individuati al NCEU del Piegara (PG) via Roma foglio 42 particella 68 sub 14 (già sub 12) e sub 1.

4-P MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto non ha rilevato modifiche apportate dagli esecutati successivamente al pignoramento.

5-P CONFORMITÀ CATASTALE

La ditta catastale risulta correttamente iscritta nei registri catastali.

Situazione all'atto di acquisto del 06/03/2008:

I beni erano così identificati al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Piegara:

l'unità immobiliare Foglio 68, particella 42, Subalterno 1 identifica correttamente il fondo al piano terra.

Si ritiene pertanto necessario procedere con le seguenti
regolarizzazioni catastali:

Costituire un nuovo subalterno (Sub. 3) per la Particella 1304,
al fine di censire correttamente l'area destinata a corte comune.

Depositare una nuova planimetria che identifichi in modo
inequivocabile il piccolo locale come Particella 1304,
Subalterno 1.

La spesa stimata per queste operazioni (costituzione della corte
comune Foglio 42, Particella 1304, Subalterno 3, e deposito
della nuova planimetria che evidenzia correttamente il
Subalterno 1 della Particella 1304 ammonta a € 1.500,00. Iva e
c.p. compresi."

Ho inoltre presentato istanza all'Agenzia delle Entrate per
chiarire la posizione catastale della particella 1304. Tale
richiesta si è resa necessaria poiché la particella risultava
erroneamente graffiata in via esclusiva su un'altra unità
immobiliare (Foglio 42, particella 68, subalterno 5). In seguito
all'istanza, l'Agenzia delle Entrate ha fissato un appuntamento,
durante il quale è stato constatato che si trattava di un mero
errore di battitura.

6-P PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto di acquisto notaio

#0415515 # Notaio in Perugia del 06/03/2008 repertorio
224.

7-P FORMALITÀ DA CANCELLARE CON LA PROCEDURA

Le formalità che verranno cancellate con la procedura sono le
seguenti:

- Iscrizione contro del 11/03/2008, Registro Particolare 1801, Registro Generale 8006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
- trascrizione contro del 20/10/2011, Registro Particolare 17913, Registro Generale 26393, atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili.
- Iscrizione contro del 05/12/2019, Registro Particolare 4424, Registro Generale 29764, agenzia delle entrate riscossione ipoteca conc. amministrativa.
- Trascrizione contro del 24/09/2024 registro particolare 19622 registro generale 26393 verbale di pignoramento immobili.

8-P OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto

9-P CONDOMINIO

Il condominio, essendo composto da un numero di unità immobiliari inferiore a nove, non rientra nell'obbligo di nomina di un amministratore ai sensi dell'Articolo 1129, comma 1, del Codice Civile. Si precisa comunque che al sottoscritto non risulta nominato l'amministratore del condominio.

10-P URBANISTICA

Trattasi di fabbricato, edificato anteriormente al 1967, sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria con:

SCIA del 11/09/2012 pratica numero 120.

SCIA del 20/09/2012 pratica numero 124.



11-P CONFINANTI

- OMISSIS (al Piano secondo), parti comuni da più lati, via Roma, salvo altri.

12-P POSSESSO

Il lotto è nella piena disponibilità degli esecutati.

13-P BENE OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a:

OMISSIS # nata in OMISSIS # OMISSIS # il
OMISSIS cf: # OMISSIS #
OMISSIS # nato in # OMISSIS # / il OMISSIS cf
OMISSIS

su porzione di fabbricato di maggiore consistenza in comune di
Piegara (PG) Via Roma 52 e precisamente:

- APPARTAMENTO al piano primo, in pessimo stato di conservazione (inagibile), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e un piccolo locale con ingresso dalla corte comune; sono compresi inoltre i diritti condominiali sulla corte comune, particella 1304 rata.

Il tutto è meglio distinto censito al NCEU del Comune di Piegara
al foglio 42, particella 68, sub 14 graffata con la particella 1304
sub 1, categoria A/3, classe 3 vani 6 superficie catastale totale:
106 m² rendita € 325,37.

- FONDO al piano terra, in pessimo stato di conservazione,
composto da: un unico locale con ingresso da via Roma e dal
corridoio condominiale, meglio distinto censito al NCEU del



Comune di Piegaro al foglio 42, particella 68, sub 1.categoria

C/2 classe 4 consistenza 8 mq. superficie catastale 13,00 mq.

rendita € 12,39.

Sono compresi nel lotto tutti i diritti condominiali su scale, tetto, corte comune e quanto altro condominiale per legge.

14-P STATO DEI LUOGHI

Attualmente:

- L'immobile è libero.

15-P ACCESSO FORZOSO

Non si è reso necessario l'accesso forzoso.

16-P CRITERIO DI STIMA

La presente stima è stata condotta adottando il metodo comparativo.

Sono stati considerati i seguenti fattori: i prezzi medi di mercato in situazioni analoghe, le caratteristiche intrinseche dell'immobile (superficie, stato di manutenzione, ecc.) e il contesto esterno (posizione, servizi, normative urbanistiche, ecc.).

È stata altresì valutata l'influenza della crisi economica sul mercato immobiliare di Piegaro, che ha determinato una notevole contrazione dei prezzi.

Si ricorda, inoltre, che trattandosi di una vendita forzata, l'acquirente non potrà avvalersi delle garanzie previste per le vendite volontarie, come la garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1490 c.c.).

Alla luce delle analisi effettuate e delle indagini di mercato svolte, si procede alla stima del bene.

17-P STIMA



LOTTO UNICO, come descritto al punto 13-P della presente perizia,

viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

APPARTAMENTO €. 450,00 a mq. della superficie utile di circa mq. 87,00.

FONDO €. 225,00 a mq. della superficie utile di circa mq. 9,00.

NB il valore della modesta corte comune è compreso nel valore di stima dell' appartamento.

18-P VALUTAZIONE

Al lotto come descritto al punto 13-P della presente perizia, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

appartamento superficie utile circa 87 mq. prezzo di stima 450,00 € a mq. Valore 39.150,00 €.

fondo superficie utile circa 9,00 mq. prezzo di stima 225,00 € a mq. valore 2.025,00 €.

Detrarre €. 1.500,00 spese per conformità catastale come evidenziate al punto 5.

Valore di stima = € 39.150,00 + € 2.025,00 - €. 1.500,00 = € 39.675,00.

19-P CONCLUSIONI.

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in UNICO LOTTO così come descritto al punto 13-P, al prezzo arrotondato di € 39.000,00 (euro trenatanove-mila/00).

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

geom. Claudio Casagrande.

