

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 95 del 2023.

promossa da: Olympia spv srl Avv. Luca Patalini.

contro: *Orussis*

Orussis

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.

In data 12/08/2023 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 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 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 precedente;

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



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) 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 legge 80/2005, è stata prodotta dall'avvocato Luca Patalini presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari in data 29/05/2023, producendo relazione Notarile redatta dalla Dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia.

2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI



Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate in data 15/02/2024 in Perugia Loc

Castel del Piano via Strozacapponi 92 (sull'immobile oggetto di esecuzione

immobiliare di proprietà della ditta eseguita.) previa:

- comunicazione AR parte eseguita.

- pec. avv Luca Patalini.

2) BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Diritti di piena proprietà di cui la società *OMISSIS*

OMISSIS in persona del socio

accomandatario e legale rappresentante pro tempore, sig. *OMISSIS*

OMISSIS, con sede legale in Perugia, Frazione Ponte San Giovanni,

Zona Industriale Molinaccio, Via Tecnica, risulta intestataria nella

misura di 1/1, e quindi per l'intero, sul seguente bene immobile:

1. Immobile sito in comune di Perugia e censito al Nuovo Catasto

Edilizio Urbano di detto comune al foglio *OMISSIS* i particella *OMISSIS* sub *OMISSIS*

categoria C/1, 113 mq.

Il tutto oltre alle relative ragioni, spese ed accessioni e pertinenze.

3) MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Al sottoscritto non risultano modifiche apportate dagli eseguiti dopo il

pignoramento.

4) CONFORMITA' CATASTALI

La ditta è correttamente iscritta nei registri catastali.

La planimetria catastali corrisponde con lo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico vigente alla stipula dell'atto notarile di

provenienza datato 05/06/2002.

Inoltre si evidenzia che:



Al Nuovo Catasto Terreni l'immobile su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto della presente perizia è distinto al foglio 320 particella 1304

Al Nuovo Catasto Edilizio urbano l'immobile su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto della presente perizia è distinto al foglio 320 particella 304.

E' evidente che non c'è continuità tra catasto terreni e catasto urbano. Tale mancanza di continuità, nel catasto italiano è frequente, e non comporta **NESSUN** pregiudizio catastale.

5) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Paolo Biavati del ~~COMISSIS~~ rep. ~~COMISSIS~~

- i beni comuni riportati, nell'atto di provenienza fanno riferimento all' elaborato planimetrico depositato in data 02/10/2000.

- Si evidenzia che l'atto di provenienza riporta erroneamente la seguente dicitura:

- particella ~~0113312~~ sub ~~0113312~~ (bene comune non censibile alla particella ~~0113312~~ sub ~~0~~). Ritengo che la dicitura "sub 7" e non "sub 47" sia un mero errore di battitura in quanto il sub 7 è un fondo al piano interrato.

6) FORMALITA' CHE VERRANNO CANCELLATE CON LA PROCEDURA.

1- ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2011 - Registro Particolare ~~COMISSIS~~
Registro Generale ~~COMISSIS~~



Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio *OMISSIS* del

OMISSIS.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

2- ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2016 - Registro Particolare *OMISSIS*

Registro Generale *OMISSIS*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio *OMISSIS* del

OMISSIS.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

3- ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2020 - Registro Particolare *OMISSIS*

Registro Generale *OMISSIS*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio *OMISSIS* del

OMISSIS.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4- ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2022 - Registro Particolare *OMISSIS*

Registro Generale *OMISSIS*

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio *OMISSIS* del : *OMISSIS*

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO

5- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2023 - Registro Particolare

OMISSIS . Registro Generale *OMISSIS*

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *OMISSIS* del

OMISSIS.



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

7) URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Perugia, è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto:

- è un fabbricato di vecchia costruzione per il quale non è stato possibile rintracciare la concessione edilizia;
- è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione autorizzati con i seguenti provvedimenti:

1- Concessione edilizia n. 1637 del 18/08/1995

2- " " n. 836 del 03/06/1997

3- " " n.1147 del 25/06/1998

4- " " n.2118 del 19/11/1998

5- " " n.2324 del 29/12/1998

6- " " n. 1864 del 12/11/1999

7- D.I.A. n. 3 del 04/01/2000

8- Certificato di agibilità n.8 del 04-01-2006

8) CONDOMINIO

a) L'unità immobiliare in oggetto è parte integrante del condominio ' *ORISSIS*

ORISSIS regolarmente costituito e sito in Perugia, località Castel

del Piano, Via Strozacapponi, 89, cap 06132, Cod. Fisc.

ORISSIS

- Attualmente il condominio è amministrato da Studio Gernini s.a.s. via fratelli Ceci 63 Marsciano 06055.



| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Spese fisse annuali: Ammontano ad € 2.600,00, | |
| | <ul style="list-style-type: none"> È stata deliberata l'installazione di cancelli alla galleria comune. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Spese scadute: Risultano € 4.700,00 di spese condominiali non pagate relative ai due anni precedenti alla data della perizia. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Il regolamento condominiale è allegato alla presente. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Millesimi spettanti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione : | |
| | tabella Proprietà Generale Mill 25,332 | |
| | tabella Scale / Ascensore : 20,939. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> Non ci sono cause pendenti. | |
| | 9) CONFINANTI | |
| | Mura perimetrali, corridoio condominiale sub 39, subalterno 30, e subalterno 70 salvo altri. NB i subalterni degli immobili confinanti sono stati rilevati dall'elaborato planimetrico depositato in data 02/08/2011. | |
| | 10) OPPORTUNITA' DI VENDERE IL BENE IN UNO O PIU' LOTTI. | |
| | Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto. | |
| | 11) POSSESSO | |
| | Il bene è nel pieno possesso della società esecutata. | |
| | Dall'accesso agli atti presso agenzia delle entrate risulta che il bene oggetto di esecuzione è stato concesso in comodato, alla ditta <u>ORUSSIS</u> Con sede in Castel del Piano (PG) via Stroz Zacapponi n 92/A . <u>ORUSSIS</u> contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data <u>07/03/19</u> al numero <u>07/03/19</u> . Con scadenza 28/02/2025. | |
| | 12) BENE OGGETTO DI STIMA. | |



- Diritti di piena proprietà, spettanti alla società *OMISSIS*

OMISSIS : CF *OMISSIS*

- porzione di fabbricato, di più ampia consistenza, in comune di Perugia loc. Castel del Piano via Stroz Zacapponi 89 e precisamente:

negozio al piano primo, con accessori il tutto della consistenza catastale è di 126 mq.

Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio *OMISSIS*

- particella *OMISSIS* sub *OMISSIS* una censuaria 2 categoria C/1 classe 8 consistenza 113 mq. superficie catastale 126 mq. rendita € 2.217,67 via strozzacapponi piano 1

- particella *OMISSIS* sub *OMISSIS* bene comune non censibile alla particella

OMISSIS sub *OMISSIS*
Sono compresi diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato quali:

i posti auto, il vano ascensore, il vano scala e corridoio, il cavedio impianti, la galleria, i portici, i percorsi pedonali, le uscite di sicurezza, ed i posti auto ad uso pubblico.

Il tutto individuato all'NCEU del comune di Perugia al foglio 320

particella *OMISSIS* sub *OMISSIS*

" *OMISSIS* sub *OMISSIS*

" *OMISSIS* sub *OMISSIS*

" *OMISSIS* sub *OMISSIS*

" *OMISSIS* sub *OMISSIS*



" *01/2012* sub *01/2012*

" *01/2012* sub *01/2012*

" *01/2012* sub *01/2012*

E comunque su tutto quanto altro condominiale ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.

13) ACCESSO FORZOSO

Non si è reso necessario l'accesso forzoso.

14) 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 geografica, servizi, normative urbanistiche).

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

Si ricorda 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.

15) STIMA

Al lotto, come descritto al punto 12 della presente perizia, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

€ 900,00 a mq. della consistenza catastale (113,00 mq.).

16) VALUTAZIONE

Il valore complessivo del lotto, così come descritto al **punto 12**, è
calcolato come segue:

(€ 900,00 * 113 mq.) = € 101.700,00 (euro centounomila – settecento
euro / 00).

Detrarre spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
anteriori alla data della perizia = Euro 4.700,00.

Valore totale di stima = € 101.700,00 – € 4.700,00 = € 97.000,00
(dicasi euro novantasettemila/00).

17) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in UNICO
LOTTO, così come individuato al punto 12, al prezzo arrotondato di €
97.000,00 (dicasi euro novantasettemila/00).

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

IL CTU

geom. Claudio Casagrande.



