

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 130 del 2022.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

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 09/11/2022 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, comunicati 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	



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;	
	risondenza 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	



	<p>criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza</p>	
	<p>sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno)</p>	
	<p>amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì</p>	
	<p>analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali</p>	
	<p>adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo</p>	
	<p>stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla</p>	
	<p>procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per</p>	
	<p>eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da</p>	
	<p>eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando</p>	
	<p>le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione</p>	
	<p>urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti</p>	
	<p>dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli</p>	
	<p>oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati</p>	
	<p>interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la</p>	
	<p>assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere</p>	
	<p>indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello</p>	
	<p>stesso lotto.</p>	
	<p>17 ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i</p>	
	<p>comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della</p>	
	<p>maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere</p>	
	<p>il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene,</p>	
	<p>identificando, in caso affermativo,</p>	
	<p>gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a</p>	
	<p>predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile,</p>	
	<p>provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di</p>	
	<p>7</p>	



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 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;

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

██████████ presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari in

data 21/09/2022, producendo relazione Notarile redatta dal Dott.

██████████ Notaio in Perugia (PG).

2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI



In data 12/12/2022 sono iniziate le operazioni peritali, previa comunicazione all'avvocato precedente via PEC del 30/11/2022 e agli esecutati via PEC del 30/11/2022.

3) BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Diritti pari ad 1/1 della proprietà della unita immobiliare:

Immobile 1 comune di Corciano (PG) loc. Mantignana catasto terreni

foglio 15 particella 1351 natura terreno consistenza 8 are 74 centiare

Immobile 2 comune di Corciano (PG) catasto terreni foglio 15 particella

1357 natura terreno consistenza 2 are 6 centiare

Nonche diritti pari ad 1/2 della proprietà

Immobile 3 comune di Corciano (PG) catasto terreni foglio 15 particella

1354 natura T consistenza 1 are 7 centiare

3) MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Non risultano al sottoscritto modifiche apportate successivamente al pignoramento.

4) CONFORMITA' CATASTALI

La ditta è correttamente iscritta nei registri catastali.

5) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di

acquisto notaio Dott. ██████████ notaio in Perugia con atto del

27/01/2011 repertorio ██████████.

6) FORMALITA' CHE VERRANNO CANCELLATE CON LA

PROCEDURA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE COME DA

VISURA DEL 09/06/2023.



	- 1 ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca giudiziale registro particolare n 870 del 08/03/2018.	
	- 2 TRASCRIZIONE CONTRO verbale di pignoramento immobiliare registro particolare n 18456 del 31/08/2022.	
	7) URBANISTICA	
	Dal cdu rilasciato dal comune di Corciano, che trovasi allegato alla presente perizia, si riscontra quanto a seguito: terreni classificati nel P.R.G. Parte strutturale vigente (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:	
	Foglio n° 15	
	Particella n° 1351-1354-1357 La particella ricade interamente nella macroarea n. 1 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.	
	Sono classificati per la parte ricadente all’interno delle Macroaree nel PRG Parte operativa vigente (Delibb. n. 88/02, n. 137/03, n. 184/03, n.30/07, n.88 del 27/09/07, 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) come di seguito indicato:	
	Foglio n° 15	
	Particella n° 1351-1354-1357 Zona B – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate (Tipo a) e b)).	
	Inoltre si evidenzia che sono gravati del vincolo di tutela paesaggistica	
	- D.Lgs. 42/04 art.136 per i terreni distinti al Fg. 15 Part. 1351-1354-1357;	
	Si precisa che sul terreno sono presenti piante di olivo.	



	8) POSSESSO	
	Il bene è nel pieno possesso degli esecutati.	
	9) CONDOMINIO	
	Trattasi di terreno edificabile non interessato da problematiche condominiali.	
	11) CONFINANTI	
	██████████, - ██████████, - ██████████,	
	██████████ - ██████████ salvo altri.	
	12) OPPORTUNITA' DI VENDERE IL BENE IN UNO O PIU' LOTTI.	
	Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto.	
	13) BENE OGGETTO DI STIMA	
	- Diritti di piena proprietà, spettanti alla società ██████████	
	██████████ con sede in ██████████ ██████████ ██████████ CF	
	██████████, su terreno edificabile posto in comune di Corciano loc.	
	Mantignana meglio distinto al nuovo catasto terreni del comune di	
	Corciano al foglio 15 particella 1351 superficie 874 mq. RD 3,39 RA	
	1,81 foglio 15 particella 1357 superficie 206 mq. RD 0,43 RA 0,43.	
	- Diritti di ½, spettanti alla società ██████████	
	con sede in ██████████ ██████████ CF ██████████, su	
	terreno edificabile posto in comune di Corciano loc Mantignana meglio	
	distinto al nuovo catasto terreni del comune di Corciano al foglio 15	
	particella 1354 superficie 107 mq. RD 0,41 RA 0,22. . Relativamente al	
	terreno catastalmente individuato con la particella 1354 che la società	
	esecutata detiene per i diritti di ½ si precisa che detto terreno è strada	
	di accesso al lotto edificabile particelle 1351 e 1357.	



14) ACCESSO FORZOSO

Non si è reso necessario l'accesso forzoso.

15) CRITERIO DI STIMA.

Il procedimento di stima, adottato, è basato su metodo comparativo e tiene conto:

- dei prezzi medi di mercato in situazioni analoghe, delle situazioni intrinseche ed estrinseche del bene.

- dell'attuale periodo di crisi economica del mercato immobiliare, con particolare riferimento al mercato immobiliare del comune di Corciano, che ha subito in maniera molto consistente l'attuale crisi immobiliare.

- che trattandosi di vendita forzata, come previsto dall'articolo 2922 c.c., non ha luogo la garanzia per vizi di cui all'articolo art. 1490 cc.

Premesso quanto sopra, eseguite le necessarie indagini di mercato, si procede alla stima del bene.

16) STIMA

Al lotto, così come descritto al punto 13, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato, così analiticamente riportato:

€ 40,00 a mq. di superficie catastale nominale.

17) VALUTAZIONE

Il valore del lotto così come descritto al punto 13 è così analiticamente conteggiato:

$(€ 40,00 * 874 \text{ mq.}) + (€ 40,00 * 206) + (€ 40,00 * 107 \text{ mq.} * 0.5) = €$

45.340,00 (euro quarantacinquemila trecentoquaranta / 00) .

18) CONCLUSIONI



Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in UNICO

LOTTO, al prezzo arrotondato di 45.000,00 (dicasi euro quarantacinquemila / 00).

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

IL CTU

geom. Claudio Casagrande.

