

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 15 del 2025.

promossa da: [REDACTED]

Contro: [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.

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;	
	<b>4 ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,</b>	
	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;	
	<b>5- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti</b>	
	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;	
	<b>6 ad individuare lo stato di possesso del bene,</b> 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	





	<b>9 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio</b> 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;	
	<b>10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</b>	
	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;	
	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.)	
	<b>14 - a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello</b>	
	<b>o uso civico</b> 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;	
	<b>15 - che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse</b>	
	<b>di gestione o di manutenzione,</b>	
	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;	
	<b>16 accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato</b>	
	<b>dell'immobile</b> 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><b>17 ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i</b></p>	
	<p><b>comproprietari</b> 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;	
	<b>18 ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie</b>	
	<b>esterne del bene e almeno due interne</b> , 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;	
	<b>19 a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con</b>	
	<b>ausilio della Forza Pubblica</b>	
	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.	
	<b>20 riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di</b>	
	<b>sospensione</b> 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 e dalla legge 80/2005, è stata prodotta dall' avvocato ██████████ presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia in data 11/02/2025, consistente nella relazione notarile a firma del dott. ██████████ notaio.

**2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI**



	Le operazioni peritali sono iniziate in data 13/05/2025, previa	
	comunicazione via PEC del 23/04/2025 all'avvocato precedente	
	e AR del 23/04/2025 all' esecutato.	
	<b>3. BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO</b>	
	- Immobile di proprietà [REDACTED]	
	[REDACTED] unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze	
	censiti all NCEU del comune di Citta di Castello (PG) via [REDACTED]	
	cat. U nat. A/2 foglio 66 particella 1730 sub 5.	
	<b>4. MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO</b>	
	Il sottoscritto non ha rilevato modifiche apportate dagli esecutati	
	successivamente al pignoramento.	
	<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	
	La ditta risulta correttamente iscritta nei registri catastali.	
	La planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al	
	NCEU foglio 66, particella 1730, sub 5, rappresenta:	
	- modeste modifiche alle fondellature interne,	
	- lo stato dei luoghi sul lato confinante con edificio esistente,	
	comprende una piccola porzione di vano catastalmente facente	
	parte del vano scala.	
	<b>6. PROVENIENZA</b>	
	L'immobile è pervenuto all' esecutato in forza di atto di	
	compravendita stipulato in data 04/11/2008, repertorio n.	
	61822, a rogito del notaio [REDACTED].	
	<b>7. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON LA PROCEDURA</b>	



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

1- ISCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 7076

Registro Generale 31956 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- ISCRIZIONE del 28/06/2017 - Registro Particolare 2567

Registro Generale 16512 IPOTECA GIUDIZIALE derivante  
da DECRETO INGIUNTIVO

3- ISCRIZIONE del 12/09/2017 - Registro Particolare 3524

Registro Generale 23012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante  
da DECRETO INGIUNTIVO

4- TRASCRIZIONE del 07/02/2025 - Registro Particolare

2576 Registro Generale 3527 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 8. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto.

#### 9. CONDOMINIO

Non è presente la figura dell' amministratore.

#### 10) URBANISTICA

Verifica di regolarità urbanistica dell'unità immobiliare

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato  
realizzato con i seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire n. 1693 del 31/08/2006;

SCIA n. 520 del 04/03/2013, protocollo 6710.



	L'appartamento in oggetto è stato autorizzato come alloggio del	
	custode, situato in un'area attualmente denominata produttivo-	
	artigianale TA2 del PRG (parte operativa). Esso è disciplinato dall'art.	
	47, comma 8, delle NTA del PRG (parte operativa), che prevede la	
	possibilità di realizzare un alloggio del custode di 120 m <sup>2</sup> di S.U.C.,	
	calcolati ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015.	
	- Verifica di regolarità urbanistica	
	A seguito del raffronto tra i titoli abilitativi con lo stato di fatto	
	rilevato in loco, si evidenziano le seguenti difformità:	
	- Incorporazione del terrazzo:	
	Una porzione del terrazzo, originariamente prevista come area	
	esterna, è stata inglobata nel soggiorno, modificando la	
	destinazione d'uso dello spazio rispetto a quanto approvato nel	
	titolo edilizio.	
	- Posizionamento dei pilastri:	
	I pilastri, che nella planimetria allegata al permesso di costruire	
	erano rappresentati agli angoli del fabbricato, risultano	
	posizionati ad una distanza di circa 1 metro dal fabbricato	
	confinante, non rispettando l'assetto previsto.	
	- Modeste modifiche alle fondellature interne	
	- Altezze interne:	
	Le altezze interne degli ambienti, indicate nella planimetria	
	catastale e nella concessione con H=2,70 m, risultano inferiori	
	nello stato di fatto. Le discrepanze più critiche rilevate sono:	
	-	



sul vano soggiorno

H=2,643 m. vicino all' ingresso

H=2,639 m. vicino al camino

H=2,633 m. di fronte al camino

Il vano cucina

H=2,638 m. di fonte al finestrone della cucina

H=2,653 m. al centro cucina.

La superficie residenziale che, secondo il titolo edilizio e la SCIA, avrebbe dovuto avere una superficie utile pari a circa 110 m<sup>2</sup> — come dichiarato nella relazione tecnica — e a circa 112 m<sup>2</sup> secondo i grafici allegati, è stata invece realizzata con una superficie utile di circa 124 m<sup>2</sup> che corrisponde ad una S.U.C., calcolata ai sensi dell'art. 17 del RR 2/2015, pari a circa 138 m<sup>2</sup>.

L'acquirente dovrà verificare la sanabilità delle difformità e se ne ricorreranno le condizioni potrà richiedere la sanatoria edilizia.

#### **11 - CONFINANTI**

comuni, salvo altri.

#### **12 - POSSESSO**

**L immobile è nel pieno possesso dell'esecutato.**

#### **13 – BENE OGGETTO DI STIMA – LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a** [REDACTED]

[REDACTED], su porzione di fabbricato di maggiore



	consistenza sito nel Comune di Città di Castello, i [REDACTED], e	
	precisamente:	
	Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso,	
	soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni, per una	
	superficie utile di circa 124,00 m <sup>2</sup> , oltre a terrazzo della superficie	
	utile di circa 33,00 m <sup>2</sup> .	
	L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Città di	
	Castello, al Foglio 66, Particella 1730, Subalterno 5, Categoria A/2,	
	Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 352,48.	
	Sono inoltre compresi tutti i diritti condominiali pro quota sulle	
	parti comuni del fabbricato, tra cui: la corte (sub 1), la scala (sub	
	4), l'ingresso comune (sub 3) e quanto altro condominiale per	
	legge.	
	<b>14. STATO DEI LUOGHI</b>	
	Trattasi di unità immobiliare in discreto stato di conservazione.	
	<b>15. ACCESSO FORZOSO</b>	
	Non si è reso necessario l'accesso forzoso.	
	<b>16.CRITERIO DI STIMA</b>	
	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 Città di Castello, 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.STIMA

Al LOTTO unico, come descritto al punto 13 comprese le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate ai punti 10 e 5 della presente perizia, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

€ 1.000,00 al m<sup>2</sup> di superficie utile residenziale ragguagliata, calcolata come segue:

100% della superficie utile residenziale più il 30% della superficie non residenziale (terrazzo).

#### VALUTAZIONE – LOTTO unico

Superficie ragguagliata =  $(124,00 \times 1) + (33,00 \times 0,30) = 133,90 \text{ m}^2$ .

Il valore complessivo del lotto, così come descritto al punto 13, è pertanto calcolato come segue:

$(€ 1.000,00 * 133,90 \text{ mq.}) = € 133.900,00$  (euro centotrentatremila novecento / 00).

#### 18.CONCLUSIONI



**Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in  
unico lotto così come descritto al punto 13, al prezzo arrotondato  
di € 133.000,00 (euro centotrentatremila/00).**

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

geom. Claudio Casagrande.

