

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 240 del
2023.

promossa da: Condominio via Blasi 32 corrente in Perugia alla via A.

Blasi 32 c.f. 94035140543 Avv. Antonio Polenzani

Contro:

CF e P.IVA

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 15/11/2023 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 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) 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

Antonio Polenzani presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari in

data 18/10/2023.

2) INIZIO OPERAZIONI PERITALI



In data 15/12/2023 sono iniziate le operazioni peritali, previa comunicazione all'avvocato procedente via PEC del 08/12/2023 e agli esecutati via PEC del 08/12/2023.

2) BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO

Ai danni della:

. in persona della signora
nella sua qualità di socia accomandataria, i seguenti

diritti immobiliari:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sull' unità immobiliari:
immobile distinto nel catasto fabbricati del comune di Perugia al foglio
268 con la particella 893 sub 2 categoria C/1, 72 mq.

3) MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Al sottoscritto non risultano modifiche apportate dagli esecutati dopo il
pignoramento.

4) CONFORMITA' CATASTALI

La ditta è correttamente iscritta nei registri catastali.

La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.

5) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di:

- atto di concessione locazione finanziaria con atto a rogito

Notaio Giancarlo Antonioni del 27/07/2000 rep. 259393.

- atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del
05/08/2008 rep. 113724.

**6) FORMALITA' CHE VERRANNO CANCELLATE CON LA
PROCEDURA.**

1) ISCRIZIONE del 28/11/2013 - Registro Particolare 3457 Registro
Generale 27194 IPOTECA LEGALE

2) TRASCRIZIONE del 04/06/2018 - Registro Particolare 9417
Registro Generale 13525 PIGNORAMENTO ESATTORIALE

3) ISCRIZIONE del 18/09/2018 - Registro Particolare 3315 Registro
Generale 22754 ipoteca giudiziale derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.

4) TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 19639
Registro Generale 27424 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

1- Concessione edilizia n. 1357 del 23/06/1981

2- " " n. 1519 del 15/07/1982

3- " " n. 815 del 14/05/1983.

4- Certificato di agibilità n. 8 del 12/07/1983 n 293/273 prot.
026488.

5- Concessione edilizia n. 845 del 14/05/1986.

6- Concessione edilizia n 856 del 16/05/2002

Conformità urbanistica:

ho riscontrato modifiche interne:

l'unità immobiliare era divisa in due locali di cui:

- uno più grande della superficie di circa 54,00 mq. con
destinazione negozio,



- uno più piccolo della superficie netta di circa 24,00 mq. con destinazione magazzino.

- oltre a bagno con antibagno.

Attualmente è un unico locale al piano terra con bagno e antibagno.

Al fine di rendere l'immobile conforme alle norme urbanistiche, si stima una spesa di euro 4.000,00.

L'acquirente dovrà verificare la conformità urbanistica, e se ne ricorreranno le condizioni potrà richiedere la sanatoria edilizia.

8) CONDOMINIO

- L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, il condominio è stato regolarmente costituito ed è denominato "condominio via Blasi 32" sito in Perugia 06129 via Blasi 32 C.F. 94035140543.

- Il regolamento condominiale è stato allegato all'atto Notaio Giancarlo Antonioni del 15/12/1983 registrato a Perugia il 04/01/1984 al n 121 trascritto a Perugia il 04/01/1984 al numero 213 di formalità.

- Dai conteggi forniti dall'amministratore, i millesimi spettanti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono 72,98/1000 (dicasi settantadue/98 millesimi di proprietà generale).

- L'amministrazione del condominio risulta affidata alla ditta Multiservice srl con sede Corciano (PG) - Via 4 Giornate Di Napoli 3 pec multiservice.pec@legalmail.it tel 075 517 8845

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione di cui all'unità immobiliare in oggetto, desunto dal preventivo 2023, ammontano ad € 410,27



- spese condominiali scadute non pagate = Euro 4.771,00

Si evidenzia che, per quanto riguarda le spese condominiali non pagate e ormai scadute, il condominio in questa esecuzione immobiliare è creditore procedente.

Pertanto a titolo cautelativo, si procederà alla detrazione dal valore stimato dell'immobile di un importo pari alle spese condominiali non pagate.

Prima di saldare il debito condominiale, l'acquirente è tenuto a verificarne l'esatto importo relativo agli ultimi due anni, poiché:

- l'amministratore non ha specificato se tale importo è relativo agli ultimi due anni.

- parte o l'intero credito potrebbe rimanere soddisfatto con la vendita dell'immobile.

9) CONFINANTI

Parti condominiali da più lati salvo altri.

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.

12) BENE OGGETTO DI STIMA.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a

cf e p.iva

- porzione di fabbricato, di più ampia consistenza, in comune di

Perugia via A. Blasi 34 e precisamente:

negozio al piano terra, con accessori il tutto della consistenza

catastale è di 72 mq.

Il tutto è meglio distinto al Nuovo Catasta Edilizio Urbano del

comune di Perugia al foglio 268 con la particella 893 sub 2

zona censuaria 2 categoria C/1, classe 8 consistenza 72 mq.

superficie catastale 83,00 mq. Rendita Catastale € 1.413,03.

Sono inoltre compresi tutti i diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato, e quanto altro condominiale per legge.

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, servizi, normative urbanistiche ecc.).

È stata altresì valutata l'influenza della crisi economica sul mercato

immobiliare di Perugia, 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.

15) STIMA



Al lotto, come descritto al punto 12 della presente perizia, viene

attribuito il seguente più probabile valore di mercato:

€. 1.100,00 a mq. della consistenza catastale (72,00 mq.).

16) VALUTAZIONE

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

$(€ 1.100,00 * 72,00 \text{ mq.}) = € 79.200,00$ (euro settantanovemila-
duecento/00).

Detrarre

- spese condominiali scadute = € 4.771,00.
- realizzazione del fondello e spese conseguenziali = € 4.000,00.

Valore totale di stima

$= € 79.200,00 - € 4.771,00 - € 4.000,00 = € 70.429,00$ (dicasi euro
settantamila quattrocento ventinove/00).

17) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in UNICO

LOTTO, al prezzo arrotondato di € 70.000,00 (dicasi euro
settantamila/00).

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

geom. Claudio Casagrande.