

	Relazione del C.T.U	
	Tribunale Civile di Perugia	
	Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 158 del	
	2025.R.G. Es. Imm.	
	promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.	
	avv. -OMISSIS -	
	Contro: -OMISSIS- .	
	Il sottoscritto geom. Claudio Casagrande, con studio in Gubbio via	
	-omissis- , 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 cosi 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	
	1	



	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	



	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	



	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	



	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	
	e 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	
	8	



	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 -omissis- presso la Cancelleria delle	
	Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia in data	
	18/09/2025, consistente nella relazione notarile a firma del dott.	
	-omissis-	
	2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI	



	1- ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2003 - Registro	
	Particolare -omissis- Registro Generale -omissis- Pubblico	
	ufficiale -omissis- Repertorio -omissis- del 26/06/2003	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	2- ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2023 - Registro	
	Particolare -omissis- Registro Generale -omissis-	
	Pubblico ufficiale -omissis- Repertorio -omissis-del	
	26/06/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da	
	IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A	
	GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	3- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2025 - Registro	
	Particolare -omissis- Registro Generale -omissis-	
	Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI	
	PERUGIA Repertorio -omissis- del 09/08/2025	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI	
	PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	8. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI	
	Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto.	
	9. CONDOMINIO	
	Trattasi di fabbricato condominiale attualmente amministrato da	
	Amministrazioni Condominiali di -omissis-	
	Via -omissis- – San Sisto – Perugia	
	Tel. -omissis- E-mail: -omissis-	
	1. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	
	11	



	In base al Preventivo della Gestione Ordinaria per il periodo in corso (dal	
	01/08/2025 al 31/07/2026), l'importo annuo delle spese ordinarie a	
	carico dell'unità della Sig.ra -omissis- ammonta a € 659,52.	
	2. Eventuali spese straordinarie già deliberate	
	Dall'estratto conto aggiornato al 22 maggio 2026, si evince che sono	
	stati deliberati e addebitati lavori straordinari per il "VIDEOCITOFONO	
	CIV. 9". Le rate straordinarie attualmente contabilizzate a carico della	
	Sig.ra -omissis-(quattro rate da € 75,32 / € 75,34) risultano tutte già	
	scadute tra gennaio e aprile 2026.	
	3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate (Arretrati)	
	Alla data odierna (22/05/2026), la morosità totale accumulata dalla	
	Sig.ra -omissis- ammonta a € 8.685,87. Questa esposizione debitoria è	
	composta da:	
	• Un saldo passivo riportato dalle gestioni precedenti pari a €	
	7.834,93.	
	• Le rate ordinarie e straordinarie dell'esercizio in corso scadute e	
	non saldate fino alla data del 10/05/2026.	
	4. Eventuali cause in corso	
	Non risultano cause legali pendenti che coinvolgano il Condominio.	
	5. Millesimi di proprietà e scale relativi all'immobile	
	Le tabelle millesimali applicate all'unità E/01 (Scala E, Civico 9) della	
	Sig.ra -omissis- sono le seguenti:	
	• Spese generali: 32,58 millesimi.	
	• Spese scala E civ. 9: 65,84 millesimi.	
	• Spese ascensore Scala E Civ. 9: 210,93 millesimi.	



	Relativamente alla scaletta interna di accesso al giardino che collega	
	l'appartamento allo stesso, non è stato riscontrato il relativo titolo	
	abilitativo. La parte acquirente dovrà pertanto verificare la sanabilità di	
	tale manufatto e, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, potrà	
	procedere con la richiesta di sanatoria urbanistica."	
	11 - CONFINANTI	
	-omissis- e -omissis- proprietari del subalterno -omissis-	
	nonché parti comuni su più lati, salvo altri.	
	12- POSSESSO	
	L'immobile è nel pieno possesso dell'esecutata.	
	13. BENE OGGETTO DI STIMA (LOTTO UNICO)	
	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti a -omissis- su	
	porzione di fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di	
	Perugia, località Gualtarella (zona Ferro di Cavallo), ex via Trasimeno	
	Ovest n. -omissis- , già individuato come scala "E", oggi via Francesco	
	Alunni Pierucci n. -omissis-, e precisamente:	
	Appartamento al piano primo, composto da: soggiorno, cucina,	
	corridoio, tre camere, due ripostigli, due bagni e due terrazzi.	
	Garage al piano interrato.	
	Corte esclusiva di pertinenza, di piccole dimensioni, come meglio	
	rappresentata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico.	
	Il tutto è meglio distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)	
	del Comune di Perugia come segue:	
	Foglio -omissis- , particella -omissis-, subalterno -omissis-, zona	
	censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, rendita	
	catastale € 542,28.	



	Foglio-omissis-, particella -omissis-, subalterno -omissis-, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita catastale € 28,41.	
	Sono altresì compresi tutti i diritti di comproprietà e condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato, ovvero:	
	Le quote parti dei diritti sulle parti comuni afferenti a ciascun fabbricato, individuate al N.C.E.U. al foglio -omissis-, particella -omissis-, subalterno -omissis- e al Catasto Terreni (C.T.) al foglio-omissis-, particelle -omissis-e -omissis-, per complessivi mq 9.931.	
	Trattandosi di unità immobiliare facente parte del blocco originariamente individuato come scala "E" (oggi via Francesco Alunni Pierucci n. -omissis-), i diritti condominiali pro quota su: locali ENEL, locali Ce.S.A.P., locali macchine ascensore posti al piano seminterrato e vano scala; il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio -omissis-, particella -omissis-, subalterni -omissis-, e -omissis-, oltre a quanto altro condominiale per legge.	
	Nota del C.T.U.: Si segnala che, alla data odierna, alcuni dei beni comuni descritti nel titolo di provenienza non risultano chiaramente individuati o graficamente definiti negli elaborati planimetrici consultabili presso gli uffici competenti.	
	14. STATO DEI LUOGHI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	L'immobile si presenta in un modesto stato di conservazione complessivo. Le finiture e gli elementi interni possono essere così riassunti:	
	Pavimentazioni interne: risultano ammalorate e danneggiate in più punti;	
	Infissi (interni ed esterni): si presentano in pessimo stato di	



	manutenzione e conservazione; Impianto termico: la caldaia alimentata	
	a gas metano è obsoleta e da considerarsi da sostituire.	
	Per una più dettagliata e completa descrizione dello stato dei luoghi, si	
	rimanda espressamente alla documentazione fotografica allegata alla	
	presente relazione.	
	15. ACCESSO FORZOSO	
	Non si è reso necessario l'accesso forzoso.	
	16. CRITERIO DI STIMA	
	La presente valutazione è stata condotta adottando il metodo	
	comparativo di mercato (Market Comparison Approach). Ai fini della	
	determinazione del valore, sono stati analizzati e ponderati i seguenti	
	fattori:	
	Dati di mercato: i prezzi medi di compravendita registrati nella zona di	
	riferimento per tipologie edilizie analoghe;	
	Caratteristiche intrinseche: la superficie lorda, la distribuzione interna,	
	l'età del fabbricato e l'attuale modesto stato di manutenzione e	
	conservazione;	
	Caratteristiche estrinseche: la collocazione logistica, la qualità del	
	contesto urbano, l'accessibilità ai servizi, le infrastrutture circostanti e i	
	vincoli normativi ed urbanistici.	
	È stata altresì valutata l'influenza della congiuntura economica sul	
	mercato immobiliare di Perugia, che ha determinato negli anni una	
	contrazione dei prezzi complessivi.	
	Si evidenzia, inoltre, che trattandosi di una vendita forzata nell'ambito di	
	una procedura esecutiva immobiliare, l'acquirente non potrà	



	avvalersi delle tutele e delle garanzie tipiche delle vendite volontarie, con	
	particolare riferimento alla garanzia per vizi della cosa venduta ai sensi	
	dell'art. 1490 c.c. (in virtù del disposto dell'art. 2922 c.c.).	
	Alla luce delle analisi effettuate, dei sopralluoghi eseguiti e delle indagini	
	di mercato svolte, si procede alla stima del bene.	
	17. STIMA DEL BENE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA	
	Per il LOTTO UNICO, come descritto analiticamente al punto 13 della	
	presente relazione, viene attribuito il seguente più probabile valore di	
	mercato: € 1.000,00/mq di superficie lorda ragguagliata. Tale valore	
	unitario è da intendersi già espresso al netto del modesto stato	
	conservativo, dei costi stimati per il ripristino di finiture e impianti	
	(compresa la sostituzione della caldaia) e degli oneri necessari per la	
	sanatoria urbanistica e catastale delle tramezzature interne. La	
	Superficie Lorda Ragguagliata (S.L.R.) è determinata applicando i	
	consueti coefficienti di riduzione commerciale alle superfici reali:	
	Superficie residenziale: calcolata al 100%, Superficie non residenziale	
	(garage e terrazzi): calcolata al 30%, TOTALE SUPERFICIE	
	RAGGUAGLIATA: mq 113,00 circa. Sviluppo analitico del valore:	
	Valore di mercato della superficie ragguagliata	
	Mq. 113,00 * € 1.000,00/mq. = € 113.000,00	
	Valore della corte esclusiva di pertinenza (valutata sinteticamente a	
	corpo) : € 4.000,00	
	Detrazione per spese condominiali scadute e non pagate nell'ultimo	
	biennio (ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.): stimate in € 2.000,00.	



[illegible]

18. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in unico lotto
così come descritto al punto 13, al prezzo arrotondato di € 115.000,00
(euro centoquindicimila/00).

Tanto dovevasi in ottemperanza all' incarico ricevuto.

Gubbio 28/05/2026

IL C.T.U.

geom. Claudio Casagrande.

