

Relazione del C.T.U

Tribunale Civile di Perugia

Relazione del C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare numero 103 del 2025.

promossa da: Eudaimonia spv srl avv. Francesca Crivellari.

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

segunte 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

	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	
	3	

Firmato Da: CASAGRANDE CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d1b28

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	

Firmato Da: CASAGRANDE CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d1b28

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	



	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 e dalla legge 80/2005, è	
	stata prodotta dall' avvocato Francesca Crivellari presso la	
	Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di	
	Perugia in data 19/06/2025, consistente nella relazione notarile	
	a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio.	
	2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI	



	Le operazioni peritali sono iniziate in data 25/08/2025, previa	
	comunicazione via PEC del 18/08/2025 all'avvocato procedente	
	e AR del 18/08/2025 all' esecutato.	
	3. BENI COSI' COME DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO	
	- Diritto di piena proprietà:	
	- per la quota di ½ della sig.ra [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	per la quota di ½ della sig.ra [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	sugli immobili siti nel comune di Torgiano censiti al catasto di	
	detto comune Fg 30 part 253 terreno, Are 3 Ca 35 foglio 30	
	particella 160 sub 2 graffata foglio 30 part 253 P.T. categoria	
	A/3 vani 6 foglio 30 particella 160 sub 1 P.T cat C/6 mq. 23	
	4. MODIFICHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO	
	Il sottoscritto non ha rilevato modifiche apportate dagli esecutati	
	successivamente al pignoramento.	
	5. CONFORMITÀ CATASTALE	
	La ditta risulta correttamente iscritta nei registri catastali.	
	La planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita ad	
	abitazione, identificata foglio 30 particella 160 sub 2 graffata	
	foglio 30 part 253 P.T. categoria A/3 vani 6 rappresenta	
	- modeste modifiche alle fondellature interne.	
	6. PROVENIENZA	



L'immobile è pervenuto all' esecutata: per i diritti di nuda

proprietà atto di donazione a rogito Francesco Duranti del

19/12/1981 repertorio 43765.

- Con successivo ricongiungimento di usufrutto in morte degli usufruttuari.

7. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON LA PROCEDURA

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

1- ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2008 - Registro

Particolare 691 Registro Generale 3120 Pubblico ufficiale

SICILIANO PATRIZIA SARA Repertorio 11307/4452 del

23/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2023 - Registro

Particolare 14275 Registro Generale 20065 Pubblico

ufficiale TIECCO NICCOLO' Repertorio 12081/8872 del

29/06/2023

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Trattasi di preliminare sottoposto a condizione sospensiva

art 10 del preliminare che condizionava l'efficacia

del preliminare alla condizione sospensiva che venisse

approvata, entro la data ultima del 31 dicembre 2024, da

parte dell'istituto bancario o del diverso soggetto la proposta

transattiva, a saldo e stralcio, che la parte mutuataria

presenterà a detto istituto.



		NB condizione sospensiva NON AVVERATA.	
	3- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2025 - Registro		
	Particolare 12412 Registro Generale 16813 Pubblico		
	ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PERUGIA		
	Repertorio 2293 del 21/05/2025 ATTO ESECUTIVO O		
	CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
	8. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI		
	Ritengo opportuno vendere il bene in unico lotto.		
	9. CONDOMINIO		
	L'unità immobiliare in oggetto è inserita in una palazzina di tipologia		
	bifamiliare, costituita da sole due unità abitative sovrapposte. Il		
	fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre a un piano		
	sottotetto/soffitte.		
	Natura Giuridica e Gestione:		
	Si precisa che non risulta costituito alcun Condominio formale.		
	Trattandosi di sole due unità immobiliari, il fabbricato è configurabile		
	come "Condominio Minimo".		
	Tale condizione comporta:		
	Assenza di Amministratore: La gestione è affidata direttamente ai due		
	proprietari pro-indiviso.		
	Assenza di Regolamento e Tabelle: Non sussistono tabelle millesimali		
	formalizzate.		
	10) □ URBANISTICA		
	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato		
	costruito con:		



	- Nulla osta per esecuzione lavori edili numero 19 del 14/04/1971.	
	- Permesso di costruire n 24 del 16/04/2008.	
	- CILA del 04/11/2011 protocollo 0009899.	
	- Certificato di abitabilità rilasciato a seguito di ispezione del 17/06/1977.	
	Regolarità urbanistica:	
	L'area su cui insiste il fabbricato è un area "B*" fa parte delle "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" e nel dettaglio "AREE SEMIESTENSIVE GIA EDIFICABILI NEL PREVIGENTE STRUMENTO URBANISTICO".	
	Sulla corte limitrofa esclusiva sono presenti:	
	- A) una piccola piscina,	
	- B) un manufatto di modesta entità,	
	entrambe le opere sopra elencate sui punti A) e B) risultano prive di titoli abilitativi, dovranno essere demolite a cura e spese della parte acquirente. Stima delle spese per demolizione piscina, manufatto euro 5.000,00.	
	Inoltre:	
	- C) sulla corte condominiale insiste una piccola porzione della struttura metallica a copertura dei posti auto che non rispetta le distanze minime dalla strada stima per demolizione della parte interessata €. 500,00.	
	- D) Le recinzioni e gli accessi (cancelli) necessitano di regolarizzazione.	



	- E) Si riscontrano inoltre modeste modifiche dei prospetti, variata	
	distribuzione degli spazi interni al piano primo, realizzazione di	
	un bagno al piano terra.	
	STIMA delle spese per regolarizzare urbanisticamente le opere di cui	
	al punto D) e al punto E) € 4.000,00.	
	STIMA delle spese per regolarizzare catastalmente le opere di cui al	
	punto E) € 1.000,00.	
	Trattandosi di opere in sanatoria, la stima è puramente indicativa,	
	l'acquirente, dovrà verificare con tecnico di sua fiducia la sanabilità	
	delle opere, previa verifica con il Dirigente del comune di Torgiano, e	
	se del caso chiedere l' autorizzazione in sanatoria.	
	12 - CONFINANTI	
	• [REDACTED] al piano superiore e al piano terra, parti	
	comuni salvo altri.	
	13- POSSESSO	
	L immobile è nel pieno possesso degli esecutati	
	14 - BENE OGGETTO DI STIMA	
	LOTTO unico) Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 così	
	suddivisi:	
	- diritti di ½ spettanti a [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	- diritti di ½ spettanti a [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	su porzione di fabbricato di maggiore consistenza in comune di	
	Torgiano via Ludovico Ariosto e precisamente:	



	- Appartamento posto al piano primo, composto da: ingresso,	
	soggiorno, cucina corridoio, due camere, bagno e due terrazzi;	
	- garage, fondo e bagno posti al piano terra;	
	- soffitta posta al piano sottotetto.	
	- È inoltre compresa una corte esclusiva pertinenziale, della	
	superficie catastale complessiva di mq 335, individuata	
	catastalmente con la particella 253, con accesso da Via	
	Torquato Tasso. La particella 253 risulta graffata catastalmente	
	con la particella 160 sub. 2,	
	- Quanto sopra è meglio distinti al NCEU del Comune Torgiano	
	via Ludovico Ariosto già via di San Nicolo di Celle n.4 come	
	segue:	
	Foglio 30, particella 160, sub 2, graffata con la particella 253,	
	categoria A/3, classe 3, vani 6, piano primo, superficie catastale	
	totale 126 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte	
	123 m², rendita catastale € 303,68.	
	Foglio 30, particella 160, sub 1, categoria C/6, classe 3,	
	consistenza 23 m², piano terra, rendita catastale € 39,20.	
	Sono inoltre compresi tutti i diritti condominiali pro quota spettanti	
	sull'area di corte comune, sul piccolo locale adibito a centrale	
	termica posto al piano terra, sulle parti comuni del fabbricato e su	
	quant'altro di uso comune ai sensi di legge.	
	15 – STATO DEI LUOGHI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
	L'unità immobiliare si presenta in modesto stato di conservazione. Di	
	seguito si dettagliano le caratteristiche:	



	Struttura Elevata: Muratura portante realizzata in blocchi di tufo,	
	tipologia costruttiva che garantisce una buona massa ma che	
	necessita di verifica riguardo alla risalita capillare di umidità.	
	Copertura: Il solaio di copertura (tetto) è del tipo "a travi Varese". Si	
	segnala che tale struttura risulta essere "spingente" sulle murature	
	perimetrali; tale condizione richiede particolare attenzione in fase di	
	verifica statica e sismica, per l'assenza di cordoli di ripartizione o	
	catene.	
	Presenza di Materiali Pericolosi: Si rileva la presenza di canne fumarie	
	in cemento-amianto (Eternit).	
	Infissi e Serramenti: Le finestre sono in legno con vetro semplice, prive	
	di guarnizioni e a bassa tenuta termica.	
	Si precisa che la piccola corte censita alla p.lla 253 non è direttamente	
	accessibile dalla corte del fabbricato p.lla 160; ciò in quanto tra le due	
	si interpone una porzione di terreno, di proprietà degli esecutati, non	
	inclusa nel presente procedimento esecutivo.	
	16. ACCESSO FORZOSO	
	Non si è reso necessario l'accesso forzoso.	
	17.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 Torgiano, 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.	
	PUNTO 18 – STIMA DEL BENE	
	Per il LOTTO UNICO, come descritto analiticamente al punto 14 della presente relazione, viene attribuito il seguente più probabile valore di mercato:	
	€ 800,00/mq (euro ottocento/mq.) di superficie LORDA ragguagliata.	
	Il prezzo unitario così determinato tiene conto dello stato conservativo del bene e, in particolare, delle seguenti criticità che ne riducono l'appetibilità commerciale:	
	Anno di costruzione 1971.	
	Mancata realizzazione del divisorio interno del garage;	
	Mancata realizzazione del divisorio interno della soffitta;	
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	
	Il valore complessivo del lotto è determinato dal prodotto tra la superficie lorda ragguagliata e il valore unitario, il tutto decurtato dei costi di sanatoria, demolizioni, e dell'abbattimento forfettario del 5% per la vendita giudiziaria.	
	Superficie Lorda Ragguagliata calcolata come a seguito:	



	Superficie Residenziale calcolati al 100%	
	Superficie Non Residenziale/Garage/Terrazzi: calcolati al 30%	
	Superficie Soffitte calcolati al 15%	
	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA: mq 110,00 circa.	
	Sviluppo Analitico del Valore:	
	Valore di mercato: (€ 800,00 * 110,00 mq) = € 88.000,00	
	Detrazioni:	
	- 5% vendita giudiziaria € 4.400,00.	
	- stima dei costi per demolizione come descritta al punto 11/A e	
	al punto 11/B (piscina e manufatto) € 5.000,00.	
	- stima dei costi per demolizione come descritta al punto 11/C €	
	500,00.	
	- stima dei costi per sanatoria urbanistica come descritta al punto	
	11/D e al punto 11/E - € 4.000,00.	
	- stima dei costi di regolarizzazione catastale come descritta al	
	punto 11/E (DOCFA): - € 1.000,00.	
	VALORE FINALE DEL LOTTO	
	€ 88.000,00 – € 4.400,00 - € 5.000,00 – € 500,0 - € 4.000,00 – €	
	1.000,00 = € 73.100,00 (Euro settantatremila-cento/00).	
	19. CONCLUSIONI	
	Il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in unico lotto	
	così come descritto al punto 14, viene arrotondato per difetto €	
	73.000,00 (euro settantatre-mila/00).	
	Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.	
	IL C.T.U.	



geom. Claudio Casagrande.

