

TRIBUNALE DI PERUGIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 246 / 2023

Promossa da: **ITACA SPV srl** (c.f. 05310700264)
e per essa **DOVALUE spa** (c.f. 00390840239)

Contro:

CTU Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu
Via Borgo XX Giugno, 74 - 06121 Perugia
pierriccardo.porceddu@unipg.it
pierriccardo.porceddu@ingpec.eu
tel 338 8945284



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, con studio in Perugia, Via Borgo XX Giugno 74, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sara Fioroni che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare n. 246 / 2023;

promossa da **ITACA SPV srl** (c.f. 05310700264) e per essa

DOVALUE spa (c.f. 00390840239)

contro

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

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 al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente, verificata la completezza e l'idoneità della suddetta documentazione ed esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a comunicare alle parti, a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali e quindi a provvedere:

1. 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 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;



2. 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 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;
3. 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 esegutati;
4. 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;
5. 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);
6. 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.
7. 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
8. 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 gli Uffici Comunali competenti;
9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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, ecc.) 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; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
11. 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;
12. 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;
13. 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 l’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;

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;
15. 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;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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, dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;
17. 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;

18. a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

SI AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.1996 n. 675 come modificata; autorizza



altresi il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza.

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- verificare la situazione edilizio/urbanistica dei beni presso il Comune di Perugia, effettuando l'accesso agli atti.

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da una porzione di fabbricato, da cielo a terra, facente parte di un edificio di maggiori dimensioni, ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, Via Arno n. 8/10 e da un terreno adiacente così distinti al Catasto:

- immobile, Catasto Fabbricati, foglio 256, particella 28, sub 2, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7.5 vani, Superficie totale 135 m², Rendita euro 464,81, piano T-1-2-3;
- terreno, Catasto terreni, foglio 256, particella 32, Reddito dominicale euro 0,52, Reddito agrario euro 0,40, qualità seminativo, classe 2, superficie 74 m².

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, le visure storiche e la pianta catastale del bene.



Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un immobile, da cielo a terra, ubicato in un edificio di maggiori dimensioni. I beni sono costituiti da un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un sottotetto. Al piano terra vi è anche un fondo con accesso dalla strada. Sul retro del fabbricato è presente un terreno di 74 m². Il tutto in Perugia, frazione Ponte Valleceppi, Via Arno 8-10 (foto 1). I beni confinano: il fabbricato con _____ e con la Via Arno; il terreno con _____

e con _____ salvo altri.

Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di _____

per i _____

diritti di 1/1.

Risposta al quesito 4

I beni risultano occupati senza titolo.

Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Trascrizione** del 07.02.2007, Registro Particolare 2616, Registro Generale 4474, Compravendita, notaio Mario Biavati, repertorio 15872/8699 del 30.01.2007;
- **Iscrizione** del 07.02.2007, Registro Particolare 1072, Registro Generale 4475, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale di euro 139.390,00, a favore di Intesa San Paolo spa, contro _____
- **Annotazione** del 24.02.2011, Registro Particolare 818, Registro Generale 4895, Surrogazione a favore di Unicredit spa;
- **Trascrizione** del 28.08.2009, Registro Particolare 14884, Registro Generale 23594, Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni;

- **Trascrizione** del 06.11.2023, Registro Particolare 22291, Registro Generale 30933, Verbale di pignoramento immobili, per la somma di euro 118.340,16 oltre spese.

Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- fino al 16.05.2000 proprietà

- dal 16.05.2000 proprietà

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, atto

di compravendita notaio Dott. Giancarlo Antonioni, rep. 258691, trascritto il 19.05.2000 al n. 7564 di formalità;

- dal 30.01.2007 proprietà

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, atto di compravendita notaio Dott.

Mario Biavati, rep. 15872/8699, trascritto il 07.02.2007 al n.2616 di formalità;

- dal 26.08.2009 proprietà

per i diritti di $\frac{1}{1}$, atto tra vivi, verbale di

separazione consensuale con assegnazione beni, pubblico ufficiale Tribunale di Perugia, rep. 831/2009, trascritto il 28.08.2009 al n. 14884 di formalità.

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso il Comune di Perugia a nome di tutti i proprietari noti di cui al paragrafo precedente, non riscontrando documenti attestanti il progetto di costruzione ex novo del fabbricato. Dall'esame dell'atto di compravendita del 16.05.2000, di cui al paragrafo precedente, si riporta che il

fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967. Non è stato trovato il certificato di agibilità. Successivi risultano i seguenti atti edilizi (allegato 3):

1. Concessione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria della copertura, a nome prot. 43535 del 22.06.1994;
2. Concessione edilizia per realizzazione di due terrazzi, di intonaco esterno e opere interne, a nome prot. 37568 del 04.03.2003.

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto è stato possibile riscontrare alcune difformità tra l'ultimo progetto presentato (prot. 37568/2003) e lo stato di fatto attuale. In particolare:

- al piano terra, in luogo del fondo, entrando a sinistra, vi è un bagno, mentre entrando a destra, in luogo della cantina, vi è una cucina, che comunica con l'ingresso tramite una porta interna non prevista nel progetto di cui sopra. La cucina presenta inoltre una finestra, al posto della porta a due ante presente nel progetto e nelle foto dello stato attuale dell'epoca. In altre parole la porta esterna a due ante di accesso alla cantina è diventata finestra della cucina;
- al piano primo in luogo della cucina vi è il soggiorno ed in luogo del bagno e della stanza vi è un'unica camera;
- al piano secondo, all'interno della camera più grande è stato realizzato un bagno.

Si fa presente che le piante catastali (allegato 1), estratte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, rappresentano invece la situazione riscontrata dal sottoscritto durante l'accesso ai beni. In altre parole dette piante catastali sono aggiornate alla situazione attuale. Le difformità vanno sanate con una pratica di sanatoria da presentare in Comune a firma di un tecnico abilitato. Con l'occasione andrà presentata anche la richiesta di agibilità. L'intervento di detto tecnico comprensivo degli oneri per il buon esito della pratica, possono essere mediamente valutati in euro 6.000,00, che andranno scorporati dal prezzo di vendita.



Risposta al quesito 9

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice la possibilità di disporre la vendita in un unico lotto.

Risposta al quesito 10

L'immobile sorge nella frazione di Ponte Valleceppi di Perugia ad alcune decine di metri, in linea d'aria, dal fiume Tevere. L'aggregato di case, dove sorgono i beni è stato edificato verosimilmente oltre cinquant'anni fa, ma nella zona vi sono anche palazzine e case singole più recenti. A poche centinaia di metri dal fabbricato vi sono diversi negozi e servizi, nonché il passaggio di mezzi pubblici. Le strutture portanti sono in muratura, mentre i solai sono in parte in travi di ferro e voltine in laterizio e parte in legno.

Descrizione analitica dell'appartamento

L'appartamento è un cielo terra costituito da un piano terra, un piano primo, secondo e sottotetto. Al piano terra vi è il portoncino d'ingresso in metallo (sul lato Est del fabbricato), varcato il quale si accede ad un corridoio, a sinistra del quale vi è un bagno con doccia (foto 4), mentre a destra vi è una porta che conduce alla cucina (foto 5). Tramite la scala interna si accede al piano primo, costituito da due stanze, di cui la più grande, il soggiorno (foto 6), con terrazzo. Salendo ancora si arriva al piano secondo, dove sono presenti due camere, un bagno ed un piccolo ripostiglio (foto 7-8). In una delle due camere sono presenti delle scale che portano al piano sottotetto, utilizzabile come ripostiglio. In una delle due camere al piano secondo è presente il secondo terrazzo. Gli infissi sono in legno, con vetro camera, mentre l'oscuramento è realizzato con persiane. Nell'appartamento vi è un impianto termico con caldaia murale a gas ed elementi scaldanti in alluminio. I pavimenti sono in mattonelle di monocottura, mentre internamente le murature sono intonacate e tinteggiate al civile. Uscendo dall'appartamento e tornando sulla strada vi è, sul lato Sud del fabbricato, l'accesso per una cantina al piano terra.

Descrizione analitica del terreno

Nella parte posteriore del fabbricato vi è una piccola superficie di terreno di 74 m², la forma è pressochè rettangolare allungata

Tab. 1 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali.

Locale	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
PIANO TERRA			
Corridoio e scala	7.00	2.55	----
Bagno	6.08	2.55	Sud-Est
Cucina	7.93	2.65	Est
Cantina	8.50	2.15	Sud
PIANO PRIMO			
Soggiorno	20.24	2.75	Sud-Est
Camera	9.20	2.70	Sud
Scala	2.80	----	----
Terrazzo	3.10	----	Est
PIANO SECONDO			
Camera	13.85	2.80	Est
Disimpegno	1.80	2.80	Sud
Bagno	3.95	2.80	Sud-Est
Scala	3.00	----	----
Camera	10.64	2.55 e 3.10	Sud
Ripostiglio	1.20	1.80 e 2.20	Sud
Terrazzo	3.10	----	Est

Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà
per i dritti di 1/1.

Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie desumibile dalla visura catastale è di 135 m².

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 700,00 euro/m², da cui: $135,00 \times 700,00 = 94.500,00$ euro.

Come riportato nella risposta al quesito 8, all'importo trovato andranno sottratti euro 6.000,00 per regolarizzare il fabbricato dal punto di vista edilizio.

Il terreno può essere considerato superficie scoperta di ornamento e pertanto il valore che si può attribuire è pari al 10% del valore dell'immobile e cioè 70,00 euro/m², da cui si ottiene il valore di $74 \times 70,00 = 5.180,00$ euro

La stima dei beni è di 93.680,00 euro

Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

Risposta al quesito 15

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico e cartaceo della perizia in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente copia di attestazione di tali invii (allegato 4 – presente solo nella copia per il Tribunale).

Risposta al quesito 16

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

Risposta al quesito 17

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.



Risposta al quesito 18

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 11.06.2024.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 11 maggio 2024

Il CTU

Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

