

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 467/11 R.G.

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SpA

(Avv. Giulia Migliorini)

contro

OMISSIS , nato a OMISSIS il OMISSIS e

OMISSIS , nato a OMISSIS il OMISSIS

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza del

;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno
avanzato opposizioni

DISPONE

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

In Comune di Bettona, frazione "Passaggio" - Via Torte, i seguenti

beni immobili:

Diritti di piena proprietà spettanti al Sig. **OMISSIS** su:

anch'esso in *scadente* stato di conservazione e manutenzione con pareti interne tinteggiate, pavimenti in parte in graniglia e parte in monocottura.

E - Porzione di fabbricato elevato di due piani fuori terra realizzato con struttura verticale in muratura e copertura con travetti in ferro e lastre di eternit, adibito a box per ricovero animali al piano terra per una superficie lorda pari a mq. 130 oltre ad una porzione realizzata in assenza di autorizzazioni ed in precarie condizioni statiche della superficie pari a mq. 84 ca, nonché deposito per mangimi al piano primo per una superficie lorda pari a mq. 110.

H. piano terra 2,60 - H max piano primo 3,80

Il fabbricato risulta essere lo stesso di cui al precedente punto C ed anche questa porzione risulta priva di impianti.

F - Fabbricato elevato di un piano fuori terra, adibito ad ex stalle, con struttura portante in muratura mista in tufo e laterizio, copertura in parte a due falde realizzata con travi tipo varese e tavelloni ed in parte a volta con travetti prefabbricati in c.a. reticolari e tavelloni, della superficie lorda coperta pari a mq 900 ca. (h. max 3,35 - h. min 2,40)

I manti di copertura sono in maggior parte con tegole marsigliesi ed in parte in lastre di eternit, le pavimentazioni interne in battuto di cemento.

H. media 5,00 ex stalle

Il fabbricato è dotato di un impianto per la distribuzione dei

mangimi, inutilizzato da vari anni e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione; un parte del solaio di copertura risulta addirittura crollato.

Il fabbricato di cui alla lettera "A" insiste su area esclusiva, coperta e scoperta di catastali mq. 2.520 contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Bettona con la particella 370 del Foglio 13, mentre tutti gli altri fabbricati vantano diritti proporzionali sulle corti comuni contraddistinte al Catasto Terreni con le particelle 269 e 560 del Foglio 13 rispettivamente corrispondenti alle particelle 269 sub 1 e 560 del Catasto Fabbricati.

La zona ove sorgono gli immobili in oggetto dista circa 1 Km dalla frazione "Passaggio di Bettona" e 4 km circa dal centro storico di Bettona, ove è possibile trovare le principali infrastrutture quali negozi, banche, ufficio postale ecc.

L'accesso alla proprietà avviene tramite Via Torte che si diparte dalla Strada Provinciale 404.

CONFINI:

I suddetti beni confinano, con i Signori *OMISSIS* *OMISSIS*
OMISSIS / *OMISSIS*, s.s. altri

DATICATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima, da porre in vendita, sono attualmente censite come segue:

Beni di pertinenza del Sig. OMISSIS per la piena proprietà

Il cespite di cui al punto "A" risulta catastalmente censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita ancora intestata a "OMISSIS", nato a OMISSIS L'OMISSIS"

per carenza di voltura catastale dell'atto a rogito Notaio Paolucci del

21.12.1994 (Rep. 59625) Foglio 13 - Particella 370 sub. 1 - cat. D7 - R.C.

Euro 3.800,00

Nota:

Come ormai noto l'Agenzia del Territorio, utilizzando immagini aeree, ha provveduto ad individuare e foto identificare tutti i fabbricati o ampliamenti di costruzioni che non risultano essere stati dichiarati al Catasto.

Nel caso specifico, dalle visure catastali aggiornate, è emerso che sull'area pignorata ed identificata con la particella 370 risultava la presenza di un manufatto a cui l'Ufficio ha attribuito un provvisorio identificativo catastale e relativa rendita presunta (ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010)

individuato con la particella 370 sub. 2 - Cat. C/7 - sup. mq. 170 - R.C. euro 39,51.

Al momento del sopralluogo tale manufatto non è stato rinvenuto; l'esecutato ha dichiarato di aver provveduto alla sua rimozione.

Questo tipo di variazione catastale avvenuta d'ufficio ha comportato la modifica del precedente identificativo catastale, particella 370, ed ha generato la particella 370 sub. 1 (sopra descritta - cespite "A") e la particella 370 sub. 2 (relativa al manufatto rimosso)

Catasto Terreni del Comune di Bettona

Partita speciale intestata a "aree di enti urbani" - Foglio 13 - Particella

370 - sup. Ha. 0.25.20 - senza redditi.

Il cespite di cui al punto "B" risulta catastalmente censito come

segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a "OMISSIS", nato a OMISSIS il

OMISSIS - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 20 sub. 3 -

cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 100 - R.C. euro 165,27 - Particella 20 sub. 4 - cat.

A/4 - cl. 2 - vani 4 - R.C. euro 159,07.

Il cespite di cui al punto "C" risulta catastalmente censito come

segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata a "OMISSIS", nato a OMISSIS il

OMISSIS - proprietario per 100%" - Foglio 13 - Particella 269 sub 2 -

cat. C/6 - Cl. 1 - mq. 223 - R.C. euro 310,96.

Con diritti proporzionali sulla corte comune contraddistinta con la
particella 269 sub. 1 del Foglio 13 (bene comune non censibile)

Il cespite di cui al punto "D" risulta catastalmente censito come

segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " OMISSIS", nato a OMISSIS il

OMISSIS per i diritti pari al 50% e OMISSIS, nato a OMISSIS il

OMISSIS e per i diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 20 sub 5 -

cat. C/6 - Cl. 2 - mq. 79 - R.C. euro 130,56 - Particella 20 sub. 6 - cat.

A/4 - cl. 2 - vani 5 - R.C. euro 198,84.

Il cespite di cui al punto "E" risulta catastalmente censito come

segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " OMISSIS , nato a OMISSIS il
OMISSIS per i diritti pari al 50% e OMISSIS , nato a OMISSIS il
OMISSIS e per i diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 561 - cat.
C/6 - Cl. 1 - mq. 227 - R.C. euro 316,54.

Il cespite di cui al punto "F" risulta catastalmente censito come

segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona

Partita correttamente intestata " OMISSIS , nato a OMISSIS il
OMISSIS per i diritti pari al 50% e OMISSIS , nato a OMISSIS il
OMISSIS e per i diritti pari al 50%" - Foglio 13 - Particella 558 - cat.
D/10 - R.C. euro 2.304,00.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Nessuno;

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Trattasi di fabbricati di vecchia edificazione in parte edificati
anteriormente al 1967; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico
del Comune di Bettona sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni
amministrative:

Nulla osta per esecuzione lavori - prot. 197 del 1969

Licenza per esecuzioni edili (prot. 540) pratica 635 del 1976

Concessione edilizia n. 91 del 12.11.1979

Concessione edilizia n. 65 del 30.04.1987

Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 130 del 08.11.1988

Permesso di Costruire in sanatoria, rilasciato ai sensi dell'art. 17 L.Reg.

21/2004 - N. 118 del 10.03.2005. La suddetta autorizzazione, che tra

l'altro interessa anche altro fabbricato non pignorato (indicato con il n. 4 nel progetto), prevedeva la demolizione di alcune opere non sanabili per una superficie lorda pari a mq. 247 circa, realizzate in assenza di autorizzazioni, a tutt'oggi non smantellate ed il cui onore, pertanto, resterà a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica

Il vigente PRG classifica l'area ove ricadono i beni immobili tra le zone agricole contraddistinte in cartografia di Piano con il simbolo "E".

Con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25.10.2011 i fabbricati oggetto di stima sono stati individuati tra le aree del territorio definiti "detrattori ambientali" e cioè quelle zone con problematiche di carattere igienico sanitario caratterizzate dalla presenza di numerosi allevamenti zootecnici da riqualificare dal punto di vista urbanistico ed ambientale ai sensi dell'art. 28 comma 7 quarte della L.R. 11/2005 come modificato dalla L.R 8/2011.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

- Il fabbricato adibito ad ex stalle, descritto al punto "A" risulta concesso in affitto a OMISSIS con sede in OMISSIS.
- con contratto di locazione stipulato il 01.03.2011 e registrato il 27.06.2011 al n. 8137.

La durata del contratto è stata fissata in anni 6 - dal 01.03.2011 al 28.02.2017 - ad un canone annuo pari ad euro 18.000,00.

- L'appartamento descritto al punto "B" risulta occupato da OMISSIS in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 147.

La durata del contratto è stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015 - ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00.

- L'appartamento descritto al punto "D" risulta occupato da ~~.....~~
~~OMISSIS~~ in forza di contratto di locazione stipulato il 15.12.2011 e registrato in data 09.01.2012 al n. 145.

La durata del contratto è stata fissata in anni 4 - dal 15.12.2011 al 14.01.2015 - ad un canone annuo pari ad euro 3.600,00.

Al prezzo base di € 850.000,00 (ottocento cinquantamila euro/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura ed in assenza di garanzia per vizi occulti.

FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il quale possono essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione Immobiliare n. Tribunale di Perugia", per un importo pari al 10% del prezzo base del lotto per cauzione, e pari al 20% del prezzo base del lotto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria:

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori al

Il raccomandato dovrà depositare il prezzo del lotto in cauzione pari

Perugia entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione mediante versamento di assegno circolare intestato a "Esecuzione Immobiliare N. 467/11 Tribunale di Perugia

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l'avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del

ore 10.30

AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € _____ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara; si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore escutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. _____ lotti al prezzo base d'incanto di € _____

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero _____

al prezzo base di € _____ gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione immobiliare n. _____ Tribunale di Perugia" per **UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € _____

3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci entro **SESSANTA GIORNI** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a "Esecuzione immobiliare n. _____ Tribunale di Perugia".

4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità

del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale **www.tribunalediperugia.it**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito **INTERNET**; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

6- Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori eseguiti.

7- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in

corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

9- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Perugia, li

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE