

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n°92/2023 R.G.Es. promossa da: "DOVALUE s.p.a."

per conto di "Berenice SPV s.r.l.";

contro: [REDACTED]

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:

QUINDICI LOTTI

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti, per l'intera e piena proprietà come pignorato, per la quota complessiva di 1/1 cadauno.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Trattasi di quattordici lotti, ognuno composto da un'unità abitativa e da un box auto, facenti parte di un complesso edilizio di maggior consistenza costituito da due distinte palazzine in fase di costruzione, una plurifamiliare di tre livelli fuori terra ed uno interrato, la seconda trifamiliare di due livelli



fuori terra ed uno interrato, ubicati a Gubbio in Vocabolo Ferratelle alla via Rita Atria nn°147, 149, 151 e 157; e di un quindicesimo lotto di terreno di 27 particelle, con suscettività edificatoria.

L'edificazione è iniziata nel 2010 su base della convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Gubbio e l'esecutata relativa al lotto di terreno ricompreso nella scheda norma n°10 P.R.G. in vigore Macroarea Ferratelle di Gubbio e relative N.T.A., approvato con delibere del consiglio comunale n°197 del 24.10.2007 parte strutturale, n°39 del 17.03.2008 parte operativa, Piano Attuativo "Città della Trasformazione" macroarea Ferratelle, che vede una "Suc-Urb" di 2.417,22 m² in base agli indici planovolumetrici di cui all'art.11 della N.T.A..

Detto accordo prevedeva la costruzione di cinque corpi di fabbrica di cui uno suddiviso in undici abitazioni identificato progettualmente come "lotto 1", ed altri quattro fabbricati a blocco singolo di stesse dimensioni destinati a ville bifamiliari/trifamiliari, identificate come "lotti 2, 3, 5 e 6".

Allo stato attuale risultano edificati ma non completati solo gli edifici lotti "1" e "2", cui si accede da un piazzale asfaltato comune prospiciente via Rita Atria con il primo fabbricato posto a nord del piazzale, il secondo a sud.

Dette due palazzine sono ancora in fase di costruzione; la struttura portante, le tamponature esterne e la copertura sono concluse, la superficie coperta è al grezzo priva di finiture architettoniche ed impianti, eccezion fatta per tre unità abitative ultimate e con impianti installati, pur se privi di certificazione e



con il solo elettrico alimentato dalla pubblica rete; l'impianto idrico e quello a gas metano non sono alimentati dalla pubblica rete.

Non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità.

Le parti comuni coperte pure sono al grezzo prive di finiture architettoniche ed impianti.

Complessivamente, sussistono quattordici unità abitative e tredici box auto coperti di pertinenza di cui undici abitazioni e dieci box auto fanno parte del fabbricato progettualmente identificato "lotto 1", ovvero l'edificio al lato nord del compendio; mentre le restanti tre abitazioni e tre box auto sono porzioni dell'edificio progettualmente identificato come "lotto 2", ubicato al lato sud.

Una delle tre unità completate è occupata ed abitata con continuità (unità "C"), una seconda (unità "H") è utilizzata ad uso saltuario, una terza risulta in stato di abbandono (unità "E").

Le rimanenti undici unità abitative ed i tredici box auto sono allo stato grezzo e senza finiture architettoniche, infissi e impianti; otto abitazioni sono senza porta d'ingresso, sette box sono senza porta basculante.

Riguardo i terreni agricoli con suscettività edificatoria, ubicati in prossimità dei fabbricati già costruiti ed a confine con via Rita Atria, si presentano pianeggianti ed allo stato incolto con fitta vegetazione spontanea, in stato di totale abbandono. L'intero lotto di terreno assomma in complessivi 4.813 m², estendendosi prevalentemente in direzione sud ed est dall'area di sedime degli edifici esistenti; confina con via Rita Atria ad ovest, da cui è separato da una rete metallica zincata alta un paio di metri con paletti in metallo infissi



al suolo, con terreni agricoli a suscettività edificatoria di altrui proprietà ai restanti lati, in parte privi di delimitazione fisica al lato est e/o comunque con confini non ben definiti.

- GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:

Per ognuno dei beni immobili costituenti ciascun lotto, nessuno.

Non esistono vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

L'edificio identificato a progetto "lotto 1" è conforme alla D.I.A. n°17805 del 23.04.2010 ad esclusione di alcune tramezzature e per diversa distribuzione di spazi interni; non si sono accertate rilevanti e consistenti opere abusive tali da necessitare di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

La regolarizzazione, nell'ipotesi che le unità attualmente al grezzo vengano rifinite con detta distribuzione, sarà possibile tramite C.I.L.A. in sanatoria con versamento compreso tra € 333 e € 1.500 oltre l'onorario del tecnico.

In merito alla palazzina "lotto 2" già edificata, non è stato ritrovato deposito al Comune di Gubbio di nessun elaborato progettuale eccetto tre planimetrie del tipo architettonico preliminare, una per ciascun livello. La D.I.A. n°447 del 21.05.2010 è riferita alla palazzina "lotto 3" ad oggi non edificata, e non alla "lotto 2"; in ogni caso detta D.I.A. non include planimetrie del futuro edificio, eccezion fatta per le tavole degli impianti termico, idrico, sanitario e distribuzione gas.

Sussiste la necessità di regolarizzazione edilizia della palazzina "lotto 2" con il deposito delle planimetrie dello stato di fatto ovvero del progetto esecutivo



e quant'altro necessario presso il Comune di Gubbio, inclusi gli adempimenti ai sensi dell'art.40 della L.R. n°1 del 18.02.2004 e della parte II, capi I e IV del D.P.R. n°380/2001 riguardo le parti strutturali, oggi non disponibili.

Per quanto sopra riferito, la palazzina "lotto 2" si configura necessitante di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

La miglior stima per l'onorario dei tecnici incaricati dei rilievi sul posto, della progettazione definitiva architettonica, strutturale e sicurezza è stimata pari a euro € 25.000 circa. L'iter procedurale di sanatoria dovrà essere concordato comunque con il Comune di Gubbio, ed i relativi oneri di urbanizzazione e di costruzione saranno definiti dalla Commissione Edilizia.

Laddove disponibili le planimetrie depositate presso gli enti preposti, ovvero il Comune di Gubbio per la palazzina "lotto 1", e servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, il confronto tra esse e lo stato di fatto dei luoghi non evidenzia anomalie o sostanziali differenze.

Alcune unità immobiliari sono distinte da planimetria catastale anche se non sono state completate; mentre altre sono prive di planimetria poiché in fase di costruzione (categoria catastale "F3"). Sussistono difformità tra stato reale dei luoghi ed alcune planimetrie catastali, tali da richiedere l'aggiornamento delle planimetrie stesse.

La planimetria catastale delle unità in fase di costruzione di categoria "F3" non è definita e per tutte queste, dovrà esser depositata al completamento dell'immobile con procedura informatizzata *Doc.fa.* da tecnico professionista, con onorario stimato di € 800 per ogni unità abitativa, ed € 500 per ogni box



auto oltre il versamento dei tributi speciali catastali di € 50 ad unità.

- STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Alla data dei sopralluoghi le tre unità abitative completate, identificate qui di seguito come “unità C”, “H” e “E”, risultavano occupate da terzi, di cui la “C” abitata con continuità, la “H” utilizzata ad uso saltuario, e la “E” in stato di abbandono. L’occupazione di terzi dovuta in ragione di contratti preliminari di compravendita stipulati con l’esecutata, non opponibili alla procedura.

Le restanti unità immobiliari risultavano non occupate ed allo stato grezzo, con le sole parti strutturali completate.

Non risultano cause in corso relative ai beni immobili in oggetto.

A carico dei beni immobili non risulta la presenza in banca dati dell’Agenzia delle Entrate di contratti di locazione, e/o comodato, scritture pregiudizievoli.

COERENZE:

Per tutti i beni immobili, la quota di proprietà intestata all’esecutata è per i 1/1 dei diritti ed oneri reali della piena proprietà.

DATI CATASTALI:

Riguardo i beni immobili censiti al catasto fabbricati, tutti con diritti ed oneri di proprietà per 1/1 a favore della [REDACTED] (esecutata), ad uso box auto e civile abitazione inclusa corte di esclusiva pertinenza, tutti ubicati nel Comune di Gubbio in Vocabolo Ferratelle, s.n.c. alla via Rita Atria, n°147, 149, 151 e 157; identificati all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Gubbio come segue:



- **Manufatto ad uso autorimessa** Foglio 256, part.715 sub.2, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale **(All. nn°7 e 8)**;

Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 29 m², sup. catastale 33 m²;

Rendita: € 44,93.

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** di cui al Foglio 256, part.713, graffata part.715, sub.3, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale **(All. nn°9 e 10)**;

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: S1-T-1; consistenza 6,5 vani; sup. catastale 129 m²; sup. catastale escluse aree scoperte 111 m²;

Rendita: € 419,62.

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; categoria F3, piano S1-T-1 **(All. n°11)**.

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, categoria F3, piano S1-T-1 **(All. n°12)**.

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** Foglio 257, part.1043, graffata part. 1044, sub.2 e part.1045, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale **(All. nn°13 e 14)**;

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: T; consistenza 5 vani; sup. catastale 101 m²; sup. catastale escluse aree scoperte 90 m²;

Rendita: € 322,79.

- **Manufatto ad uso autorimessa** Foglio 257, part.1044 sub.3, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale **(All. nn°15 e 16)**;



Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 18 m²,
sup. catastale 21 m²;

Rendita: € 27,89.

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** Foglio 257, part.1050, sub.2, graffata
part.1057, graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All.
nn°17 e 18**);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: S1-T; consistenza 3,5
vani; sup. catastale 98 m²; sup. catastale escluse aree scoperte 89 m²;

Rendita: € 225,95.

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** di cui al Foglio 257, part.1050, sub.3,
graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°19 e 20**);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 1; piano: T-1; consistenza 4 vani;
sup. catastale 77 m²; sup. catastale escluse aree scoperte 74 m²;

Rendita: € 258,23.

- **Fabbricato ad uso autorimessa** di cui al Foglio 257, part.1050, sub.5,
graficamente identificato dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°21 e 22**);

Dati di classamento: Categoria: C/6; Cl.: 1; piano: S1; consistenza 14 m²;
sup. catastale 16 m²;

Rendita: € 21,69.

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1049
graffata part.1050, sub.7 e part.1058, categ. F3, piano S1-T-1-2 (**All. n°23**).

- **Manufatto ad uso abitazione** in corso di costruzione Foglio 257, part.1048
graffata part.1050, sub.8 e part.1059, categ. F3, piano S1-T (**All. n°24**).



Spettano alle unità immobiliari qui sopra identificate i diritti pro-quota sui beni comuni non censibili: corte, vani scala, rampe carrabili e corsie di accesso alle autorimesse.

Identificazione Catastale terreni

Riguardo gli immobili censiti al catasto terreni:

- **Terreno ente urbano** al Foglio 257, part. 1055 di are 10, ca 62;
- **Terreno ente urbano** al Foglio 257, part. 1061 di ca 30;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 966 di are 1, ca 14; reddito dom. € 0,47; redd. agrario € 0,47;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 967 di are 1, ca 40; reddito dom. € 0,58; redd. agrario € 0,58;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 968 di ca 6; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 969 di ca 30; reddito dom. € 0,12; redd. agrario € 0,12;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 970 di ca 7; reddito dom. € 0,03; redd. agrario € 0,03;
- **Terreno semin. arbor.** classe 2, al Foglio 257, part. 971 di ca 5; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 634 di are 1, ca 22; reddito dom. € 0,66; redd. agrario € 0,63;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 637 di ca 39; reddito dom. € 0,21; redd. agrario € 0,20;



- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 638 di ca 15;
reddito dom. € 0,08; redd. agrario € 0,08;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 639 di are 3, ca 90;
reddito dom. € 2,11; redd. agrario € 2,01;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 640 di are 1, ca 38;
reddito dom. € 0,75; redd. agrario € 0,71;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 641 di ca 21;
reddito dom. € 0,11; redd. agrario € 0,11;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 642 di ca 2; reddito
dom. € 0,01; redd. agrario € 0,01;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 643 di are 3, ca 19;
reddito dom. € 1,73; redd. agrario € 1,65;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 646 di ca 32;
reddito dom. € 0,17; redd. agrario € 0,17;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 647 di are 2, ca 80;
reddito dom. € 1,52; redd. agrario € 1,45;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 650 di are 4, ca 59;
reddito dom. € 2,49; redd. agrario € 2,37;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 651 di are 2, ca 11;
reddito dom. € 1,14; redd. agrario € 1,09;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 653 di ca 4; reddito
dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;



- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 654 di ca 4; reddito dom. € 0,02; redd. agrario € 0,02;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 655 di are 1, ca 33; reddito dom. € 0,72; redd. agrario € 0,69;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 657 di are 1, ca 37; reddito dom. € 0,74; redd. agrario € 0,71;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 658 di are 5, ca 14; reddito dom. € 2,79; redd. agrario € 2,65;
- **Terreno semin.** classe 1, al Foglio 256, part. 659 di ca 52; reddito dom. € 0,28; redd. agrario € 0,27;
- **Terreno semin.** classe 1, Foglio 256, part. 660 di are 5, ca 47; reddito dom. € 2,97; redd. agrario € 2,83.

* * * * *

ELENCO LOTTI

- LOTTO "AO" unità abitativa "A" e box auto "O"
- LOTTO "BP" unità abitativa "B" e box auto "P"
- LOTTO "C" unità abitativa "C"
- LOTTO "DW" unità abitativa "D" e box auto "W"
- LOTTO "EX" unità abitativa "E" e box auto "X"
- LOTTO "FQ" unità abitativa "F" e box auto "Q"
- LOTTO "GR" unità abitativa "G" e box auto "R"
- LOTTO "HS" unità abitativa "H" e box auto "S"
- LOTTO "IU" unità abitativa "I" e box auto "U"



- LOTTO “JV” unità abitativa “J” e box auto “V”
- LOTTO “KT” unità abitativa “K” e box auto “T”
- LOTTO “LY” unità abitativa “L” e box auto “Y”
- LOTTO “MZ” unità abitativa “M” e box auto “Z”
- LOTTO “NZZ” unità abitativa “N” e box auto “ZZ”
- LOTTO TERRENI “TT” di 4.813 m²

Di seguito il dettaglio di ciascuna unità.

- **Unità immobiliare “A” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e part.1059, categ. F3, piano T; di sette vani con loggia scoperta; confini: con le unità ad uso abitativo “B” al piano terra ed “F” al piano primo, con i box auto coperti unità “O” e “P” al piano sottostante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, pubblica strada, salvo altri.

- **Unità immobiliare “B” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano T; di sette vani con due logge scoperte; confini: con le unità ad uso abitativo “A” e “C” al piano terra e “G” al piano primo, con i box auto coperti unità “Q” e “R” al piano sottostante, oltre che con vano scale e vano ascensore parti comuni, pubblica strada, salvo altri.

- **Unità immobiliare “C” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°149; finita ed abitabile facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto



fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.2, graff. part.1057, piani T-1°S; di 3,5 vani con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "B" al piano terra e "H" al piano primo, con i box auto coperti unità "R" e "S" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare "D" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, cat. F3, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "E" al piano terra e "I" al piano primo, con i box auto coperti unità "U" e "V" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare "E" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; finita ed abitabile, pur se in condizioni insufficienti, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1043, graffata part. 1044 sub.2 e part. 1045, piano T; di sei vani, con corte di pertinenza esclusiva; confini: con l'unità ad uso abitativo "D" al piano terra e "J" al piano primo, con i box auto coperti unità "W" e "X" al piano sottostante, oltre che con vano scale e corte parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare "F" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al "lotto 1"; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani con una loggia ed un balcone scoperti;



confini: con le unità ad uso abitativo “G” al piano primo, “A” al piano terra sottostante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare “G” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, categ. F3, piano 1°; di sette vani con due logge ed un balcone scoperti;

confini: con le unità ad uso abitativo “F” ed “H” al piano primo, “B” al piano terra sottostante, “K” al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare “H” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°149; finita ed abitabile facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.3, piano 1°; di 4 vani e con tre balconi scoperti; confini: con le unità ad uso abitativo “G” al piano primo, “C” al piano terra sottostante, “K” al piano secondo soprastante, oltre che con vano scale parte comune, salvo altri.

- **Unità immobiliare “I” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part.1056, piano 1°; di sei vani ed un balcone scoperto; confini: con l’unità ad uso abitativo “D” al piano terra e “J” al piano primo, con i box auto coperti unità “U” e “V” al piano sottostante, con vano scale parte comune, salvo altri.

- **Unità immobiliare “J” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta d’ingresso, facente parte della palazzina di cui al



“lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056, piano 1°; di sei vani ed un balcone scoperto; confini: con l’unità ad uso abitativo “E” al piano terra e “I” al piano primo, con i box auto coperti unità “W” e “X” al piano sottostante, oltre che con vano scale parte comune, salvo altri.

- **Unità immobiliare “K” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina di cui al “lotto 1”; identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1049, graff. part.1050 sub.7 e part.1058, piano 2°; di cinque vani con due terrazzi ad uso lastrico solare; confini: con le unità ad uso abitativo “G” ed “H” al piano primo sottostante, e con il vano scale ed ascensore parti comuni, salvo altri.

- **Unità immobiliare “L” ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta d’ingresso, facente parte della palazzina di cui al “lotto 2”, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; piani 1°S-T-1°; di sei vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo “M” ed “N” ai piani terra e primo, con l’unità ad uso box auto “Y” e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

- **Unità immobiliare “M” ad uso abitazione** in via Rita Atria n°157; in corso di costruzione, facente parte della palazzina “lotto 2”, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.713, graffata part.715, sub.3; piani 1°S-T-1°; di sei vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo “N” ed “L” ai



piani terra e primo, con l'unità ad uso box auto "Z" e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

- **Unità immobiliare "N" ad uso abitazione** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta d'ingresso, facente parte della palazzina di cui al "lotto 2", identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graffata part.716, part.717; piani 1°S-T-1°; di otto vani con due balconi; confini: con le unità ad uso abitativo "L" ed "M" ai piani terra e primo, con l'unità ad uso box "ZZ" e con la corsia garage comune al piano 1°S, salvo altri.

- **Unità immobiliare "O" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part. 1058; confini: con la corsia garage comune ed il box auto "P" al piano 1°S, e con l'unità abitativa "A" al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare "P" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part.1058; confini: con la corsia garage ed il vano scale parti comuni, il box auto "O" al piano 1°S; e con l'unità abitativa "A" al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare "Q" ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina "lotto 1", piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e



part.1059; confini: con la corsia garage ed il vano scale parti comuni, il box auto “R” al piano 1°S; e con l’unità abitativa “B” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “R” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1048, graff. part.1050 sub.8 e part.1059; confini: con la corsia garage parte comune, con il box auto “Q” e con l’unità abitativa “C” al piano 1°S; e con l’unità abitativa “B” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “S” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; finita ed agibile, con porta basculante, parte della palazzina “lotto 1”, al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257 part.1050 sub.5; confini: con la corsia garage parte comune, il box auto “T” e l’unità abitativa “C” al piano 1°S; con l’unità abitativa “B” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “T” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°147; in corso di costruzione, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1049 graffata part.1050, sub.7 e part.1058; confini: con la corsia garage parte comune ed il box auto “S” al piano 1°S; con l’unità abitativa “B” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “U” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1,



graffata part. 1056; confini: con la corsia garage comune ed il box auto “V” al piano 1°S; con l’unità abitativa “D” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “V” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056; confini: con le parti comuni corsia garage e vano scale, ed il box auto “U” al piano 1°S; con l’unità abitativa “D” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “W” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.3, graffata part. 1056; consistenza 18 m²; confini: con le parti comuni corsia garage e vano scale, e con il box auto “X” al piano 1°S; con l’unità abitativa “E” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “X” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°151; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina “lotto 1”, piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 257, part.1044 sub.1, graffata part. 1056; confini: con la corsia garage parte comune, con il box auto “W” al piano 1°S; con l’unità abitativa “E” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “Y” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina “lotto 2”, al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graff. part.716, part.717; confini: con la corsia garage comune ed il box auto



“Z” al piano 1°S, e con l’unità abitativa “L” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “Z” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina “lotto 2”, al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.2, consistenza 29 m²; confini: con la corsia garage comune ed i box auto “Y” e “ZZ” al piano 1°S, e con l’unità abitativa “M” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “ZZ” ad uso box auto** in via Rita Atria, n°157; in corso di costruzione, con porta basculante, facente parte della palazzina “lotto 2”, al piano 1°S, identificata al catasto fabbricati al Foglio 256, part.715 sub.4, graff. part.716, part.717; confini: con la corsia garage comune ed il box auto “Z” al piano 1°S, e con l’unità abitativa “N” al piano terra soprastante, salvo altri.

- **Unità immobiliare “TT” terreni agricoli**

per complessive 27 particelle, e complessivi 4.813 m²; identificati al catasto terreni al Foglio 256, partt.634, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 646, 647, 650, 651, 653, 654, 655, 657, 658, 659, 660; e Foglio 257, partt.966, 967, 968, 969, 970, 971, 1055, 1061.

L’intero lotto di terreno si estende prevalentemente in direzione sud ed est dall’area di sedime degli edifici esistenti; confina con via Rita Atria ad ovest, da cui è separato da una rete metallica zincata alta un paio di metri con paletti in metallo infissi al suolo, con terreni agricoli a suscettività edificatoria



di altrui proprietà ai restanti lati, in parte privi di delimitazione fisica al lato est e/o comunque con confini non ben definiti.

I prezzi base sono i seguenti:

- LOTTO "AO" unità abitativa "A" e box auto "O":	€ 32.210,13
- LOTTO "BP" unità abitativa "B" e box auto "P":	€ 28.747,53
- LOTTO "C" unità abitativa "C":	€ 97.881,41
- LOTTO "DW" unità abitativa "D" e box auto "W":	€ 22.812,38
- LOTTO "EX" unità abitativa "E" e box auto "X":	€ 105.736,34
- LOTTO "FQ" unità abitativa "F" e box auto "Q":	€ 31.360,25
- LOTTO "GR" unità abitativa "G" e box auto "R":	€ 30.307,22
- LOTTO "HS" unità abitativa "H" e box auto "S":	€ 79.213,84
- LOTTO "IU" unità abitativa "I" e box auto "U":	€ 20.584,23
- LOTTO "JV" unità abitativa "J" e box auto "V":	€ 22.394,41
- LOTTO "KT" unità abitativa "K" e box auto "T":	€ 21.259,49
- LOTTO "LY" unità abitativa "L" e box auto "Y":	€ 26.403,29
- LOTTO "MZ" unità abitativa "M" e box auto "Z":	€ 31.120,91
- LOTTO "NZZ" unità abitativa "N" e box auto "ZZ":	€ 35.025,23
- LOTTO TERRENI "TT" di 4.813 m ² :	€ 92.006,25

al prezzo base complessivo per le unità abitative e box auto di € 585.056,65

(euro cinquecentoottantacinquemilacinquantasei/65)

- LOTTO TERRENI "TT": **€ 92.006,25** (euro **novantaduemilasei/25**)

* * * * *

CONDIZIONI DI VENDITA:



I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura;

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 alla "Esecuzione Immobiliare n.92/2023 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 a €

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, sul conto acceso alla procedura presso UNICREDIT Corso Vannucci 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.92/2023 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 del 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 esecutato 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.92/2023 del 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.92/2023 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 omissi 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, lì

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

