

**TRIBUNALE di PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Rana.**

***Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°412/10 promossa da Unicredit Family Financing Bank S.p.A. contro #OMISSIS#, rinviata all'udienza del 09/12/2011.***

La sottoscritta Dr. Agr. **#OMISSIS#**, iscritta all'Ordine dei Dottori **#OMISSIS#**, della Provincia di Perugia al n°**#OMISSIS#**, e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°**#OMISSIS#**, con studio tecnico sito a Perugia in via **#OMISSIS#** in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, stende la presente relazione rispondendo ai quesiti postigli dal Sig. G.E. Dott. Umberto Rana all'Udienza di Comparizione del 21/06/2011, dove, dopo il Giuramento di rito, venivano posti i seguenti quesiti:

**PROVEDA**

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali

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 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, 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 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;

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;

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;
- e. 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) *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 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 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; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

11) *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 la 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;*

12) *a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior 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;*

Dopo aver preso visione dei fascicoli di parte e degli atti processuali, il sottoscritto C.T.U. in armonia con l'incarico conferitogli, dalle risultanze degli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, sulla base di indagine

immobiliare e dei rilievi effettuati sul posto, ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;***

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

***Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione dei beni, ove necessario aggiornamento del catasto;***

***Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica dei beni, accertamento della proprietà;***

***Paragrafo 5 - Stato di possesso dei beni;***

***Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sui beni distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente da quelli che saranno cancellati o risultano non opponibili all'acquirente;***

***Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;***

***Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

***Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

***Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni;***

***Paragrafo 11 - Valutazione dei beni pignorati o della sola quota indivisa;***

***Paragrafo 12 - Conclusioni con attestazione invii copie perizia.***

#### **RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi***

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della planimetria dell'immobile in oggetto. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U., così come comunicato all'esecutato con raccomandata A/R del 04/07/2011 e all'Avv.to #OMISSIS# a mezzo fax, ha dato inizio alle operazioni peritali in data 29/06/2011 e ha effettuato un sopralluogo, in data 15/07/2011, presso gli immobili oggetto di stima siti a #OMISSIS#. In tale sede, alla presenza dell'esecutato Sig. #OMISSIS#, si procedeva al rilievo tecnico-planimetrico dell'immobile verificando la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, la funzionalità degli impianti elettrico e idraulico-sanitario, scattando alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (**All.to n°1**). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. Inoltre, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia ed il Comune di #OMISSIS#. Infine si sono svolte indagini di mercato immobiliare nella zona in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione.

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

Il pignoramento riguarda il 100% del bene di proprietà dei Sig.ri #OMISSIS#, pertanto la vendita dell'immobile in oggetto va effettuata in un unico lotto.

***Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione dei beni, ove necessario aggiornamento del catasto***

Piena proprietà relativamente ad appartamento identificato al N.C.E.U Foglio n° #OMISSIS# particelle n° #OMISSIS# sub #OMISSIS# e #OMISSIS# sub #OMISSIS#, Categoria #OMISSIS#, Classe #OMISSIS#, Consistenza #OMISSIS# vani, Rendita #OMISSIS#; proprietari #OMISSIS# per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

(All.to n°2). Vi è esatta corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie in atti al catasto Fabbricati.

**Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica dei beni, accertamento della proprietà**

Descrizione sommaria

Appartamento posto al primo piano in un edificio di tre livelli fuori terra situato nel centro storico di #OMISSIS# in prossimità di #OMISSIS#, nelle immediate vicinanze dell'ospedale. Comprende la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio: atrio, ingresso, corte e scale.

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di #OMISSIS# risulta che la piena proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi agli esecutati #OMISSIS# per ½ ciascuno.

**Paragrafo 5 – Stato di possesso dei beni**

Alla data del 15 luglio 2011 il bene risulta in possesso degli esecutati #OMISSIS# e della loro famiglia.

**Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente da quelli che saranno cancellati o risultano non opponibili all'acquirente**

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati** Dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, è risultato che sui beni in oggetto, sino al 14/07/2011 (All.to n°3) risultano i seguenti gravami:

Iscrizioni

a) .Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Perugia in data #OMISSIS# a favore di *Unicredit Banca per la casa S.p.A.* contro #OMISSIS#, gravante i diritti di piena proprietà degli immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di #OMISSIS#.

Trascrizioni

a) Pignoramento derivante da atto esecutivo trascritto a Perugia in data #OMISSIS#, a favore di *Unicredit Family Financing Bank S.p.A.* contro #OMISSIS#, gravante i diritti di piena proprietà degli immobili

individuati al N.C.E.U. del Comune di **#OMISSIS#**.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente** Non si sono rilevati.

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso**

L'immobile esecutato si trova in un edificio la cui gestione condominiale è affidata alla **#OMISSIS#**. L'importo annuo delle spese fisse di gestione del condominio per l'anno 2011, relativamente all'immobile in oggetto, ammontano a circa € 450,00. Le quote ordinarie e di manutenzione straordinaria scadute non pagate ammontano a **€2.263,46** come meglio dettagliato nella comunicazione dell'amministratore in allegato (All.to n°6).

**Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto**

**8.1 Attuale proprietario: #OMISSIS#**, in comunione di beni, con atto di compravendita notaio **#OMISSIS#**, trascritto a Perugia il **#OMISSIS#** compresi i proporzionati e i correlati diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato.

**8.2 Precedenti proprietari: #OMISSIS#.**

**Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;**

Dalle opportune informazioni assunte dal sottoscritto C.T.U. presso "l'Ufficio Urbanistica" del Comune di **#OMISSIS#** risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è regolare sotto il profilo urbanistico. L'area in cui si trova l'immobile è classificata in base al PRG vigente come "Zona A - Centro Storico" in cui il tessuto residenziale è di antica formazione. Le pratiche edilizie reperite risultano essere le seguenti: *Permesso di costruzione #OMISSIS#* per la demolizione e ricostruzione di un edificio a carattere industriale; *Permesso di costruzione #OMISSIS#* per la demolire e ricostruire la residua parte del fabbricato; *Autorizzazione di abitabilità*

degli appartamenti di civile abitazione del #OMISSIS#; Concessione in sanatoria #OMISSIS# per modifiche alla sagoma del tetto, difformità esterne e modifiche interne (**All.to n°4**).

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni**

Piena proprietà relativamente ad appartamento sito in Via #OMISSIS#, al primo piano di un fabbricato con tre livelli fuori terra (**All.to n°5 foto n°1**); al piano terra vi sono dei locali adibiti a negozi lungo il corridoio di accesso al portone in alluminio e vetro (**All.to n°5 foto n°2 e 3**).

Appartamento – Salendo una breve rampa di scale si accede all'atrio e da qui alle scale che portano al primo piano (**All.to n°5 foto n°4**), la porta di ingresso in legno è posta con ingresso sul lato destro per chi sale le scale (**All.to n°5 foto n°5**), a confine con pianerottolo condominiale, affaccio su via V luglio e altri due condomini sui lati destro e sinistro di cui non è stato possibile individuare il cognome. L'appartamento ha una Superficie Utile Abitabile pari a circa mq 98 e risulta composto da: soggiorno con angolo cottura, n°3 camere, bagno, wc, corridoio e un piccolo balcone di circa 2mq (**All.to n°5 foto da n°6 a n°12**). Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ed i soffitti, posti a m2,9 dal pavimento, sono anch'essi intonacati civilmente e tinteggiati. Tutti i pavimenti sono in mattonelle monocottura e i battiscopa sono tutti in legno; i pavimenti e le pareti di bagno e cucina sono maiolicati (**All.to n°5 foto n°7 e n°10**). Il bagno è dotato di sanitari in porcellana vetrificata con rubinetteria in ottone cromato. Attualmente il bagnetto cieco è adibito a ripostiglio. L'impianto termico sembra essere a norma tuttavia non è stata fornita la dichiarazione di conformità; l'impianto elettrico non è a norma.

| Destinazione | Superficie commerciale | Sup. utile (circa) | Condizioni  |
|--------------|------------------------|--------------------|-------------|
| APPARTAMENTO | 106                    | 98                 | Sufficienti |

**Caratteristiche descrittive** (si riferiscono a quanto è stato possibile vedere):

|  |   |
|--|---|
| <i>Strutture verticali (struttura)</i> | Materiale: cemento armato – Condizioni: Buone                                       |
| <i>Pareti interne</i>                  | Tipologia: mattoni  |
| <i>Copertura</i>                       | Tipologia: tetto a terrazzo - Condizioni: Buone                                     |
| <i>Scale interne</i>                   | Tipologia: a rampe — Servoscale: assente – Corrimano: ferro – Condizioni: buone     |
| <i>Scala esterna</i>                   | Assente   |
| <i>Infissi esterni</i>                 | Materiale: plastica – Protezione: tapparelle – Condizioni: buone                    |
| <i>Infissi interni (edilizia)</i>      | Materiale: legno douglas e vetro - Condizioni: Sufficienti                          |
| <i>Portone di ingresso</i>             | Tipologia: a battente – Materiale: Alluminio anodizzato e vetro – Condizioni: Buone |
| <i>Porte di ingresso</i>               | Tipologia: a battente – Materiale: legno – Condizioni: Buone                        |
| <i>Porte interne</i>                   | Tipologia: legno tamburato  |
| <i>Elettrico (impianto)</i>            | Tipologia: sottotraccia – Tensione 220V   |
| <i>Idrico (impianto)</i>               | Tipologia: centralizzato – Alimentazione: acquedotto comunale                       |
| <i>Condizionamento (impianto)</i>      | Tipologia: autonomo – Alimentazione: Metano   |
| <i>Scarico acque</i>                   | Fognatura comunale  |

## ***Paragrafo 11 – Valutazione dei beni pignorati o della sola quota indivisa***

### ***11.1 Criterio di Stima adottato***

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci che estrinseci. Si è ritenuto opportuno adottare tale procedimento di stima in quanto, grazie al ricorso ai dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio basato su riferimenti obiettivi. Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti essi fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie catastali e nelle planimetrie depositate presso "l'Ufficio Urbanistica" del Comune di Gualdo Tadino, di conseguenza la valutazione va considerata a corpo e non a misura.

### ***11.2 Fonti di informazione***

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento sono: l'Ufficio Tecnico del Comune, accreditate agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato Immobiliare.

### 11.3 Valutazioni delle superfici

| <i>Immobile</i>          | <i>Superficie</i> | <i>Valore intero</i> | <i>Valore diritto</i> |
|--------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| LOTTO UNICO Appartamento |                   | <b>€84.800,00</b>    | <b>€78.300,00</b>     |

  

| <i>Destinazione</i> | <i>Sup. commerciale</i> | <i>Prezzo a mq.</i> | <i>Valore</i> |
|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Appartamento        | 106                     | €800,00             | €84.800,00    |

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: **€4.240,00**

Spese condominiali scadute non pagate: **€2.263,46**

### 11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€84.800,00 - €4.240,00 - €2.263,46= €78.296,54 che si arrotonda a **€78.300,00 (Euro settantottomilatrecento/00)**

### **Paragrafo 12 – Conclusioni con attestazione invii copie perizia**

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e sulla base delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter dare le seguenti risposte, sintetizzandone il contenuto di quanto precede:

- il bene pignorato risulta intestato a nome di **#OMISSIS#** comproprietari ciascuno per ½ ;
- il bene pignorato consiste in un Appartamento di 5,5 vani, con superficie utile di circa 98mq e superficie commerciale di mq106, sito a **#OMISSIS#**;
- La vendita del bene pignorato è da effettuarsi in un unico lotto, il cui valore, detratte le spese condominiali scadute non pagate, è pari a:

**Lotto unico**

**€78.300,00**

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegnò la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza  
il C.T.U. Dr. Agr. **#OMISSIS#**

Perugia lì 12/08/2011

#### ATTESTAZIONE DI INVIO COPIE PERIZIA

Il sottoscritto C.T.U. Marilena Morisco dichiara di aver trasmesso alle parti copia della perizia, a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento, in data 12/10/2011 a:

- Gruia Alin e Gruia Liliana Lucia in via V luglio, 9 a Gualdo Tadino (PG) - 06023;
- Avv.to Luca Patalini, per il creditore procedente presso lo studio in Largo Salustri, 6 - Todi (PG) - 06059;

lì 12/10/2011

il C.T.U. Marilena Morisco

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CRON.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE** N°412/10 R.G. **promossa da Unicredit Family Financing Bank S.p.A. contro Gruia Alin e Gruia Liliana Lucia**

**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 di piena proprietà** spettanti per il 50% ciascuno a Gruia Alin e Gruia Liliana Lucia sull'immobile sito in via V Luglio 9 a Gualdo Tadino (PG) censito al N.C.E.U. al **Foglio 65 part. n°187 sub5 e 189 sub8** categoria A/3 vani 5,5. Appartamento posto al primo piano e costituiti da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, 3 camere da letto, 1 bagno, 1 WC, per una Superficie Commerciale complessiva di circa 106mq; con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del condominio. L'unità immobiliare fa parte di un complesso

edilizio edificato in base ed in conformità alle C.E. n°61/1970, °217/1974, n°257/1992, e dichiarato abitabile il 08/05/1978. Confini; a nord pianerottolo, ad est altri proprietari, a sud prospetto su via V Luglio, ad ovest altri proprietari.

Al prezzo base di €

#### 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 all'Esecuzione Immobiliare n°412/10 del Tribunale di Perugia, un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto per cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

#### 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](http://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 alle **Poste Italiane Agenzia Perugia Centro 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, in un **libretto di deposito giudiziario** entro **SESSANTA GIORNI** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione.

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](http://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 esecutati.**

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