

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024****PROMOSSA**

ITACA SPV S.R.L. per conto di DOVALUE S.P.A.

(Avv. Luca Patalini)

CONTRO

...OMISSIS...

- RELAZIONE DI PERIZIA -

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 04/12/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Fioroni Sara assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata.

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 04/12/2024 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u.

Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.

567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è

-



completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- 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;
- 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;



- 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 eseguiti;

- 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;
- 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 storicoartistico) 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);
- 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
 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 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.)
- 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;
- 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;

- 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare 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; 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;

- 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;

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ha redatto la seguente relazione peritale:

- PIGNORAMENTO -

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il



26/11/2024 al n. 25240/33623 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 281/24 fa riferimento colpisce relativamente a ciascuna quota di proprietà degli esecutati i seguenti beni immobili:

COMUNE DI PACIANO N.C.E.U.

1) Foglio 7 part.lla 104 sub. 12 Cat. A/3 vani 2,5;

2) Foglio 7 part.lla 104 sub. 13 Cat. A/3 vani 6,5;

Così è annotato nel citato atto di pignoramento contro il ...Omissis...

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della presente esecuzione immobiliare la stessa è risultata completa ad eccezione come sotto indicato della notifica ex art. 599.

- PRECISAZIONI -

Dall'esame della relazione notarile si ravvisa l'inesatta indicazione del Notaio Filippo Duranti anziché Giuseppe Ventura relativa all'atto di provenienza del 20/01/1997 rep. 110683.

In considerazione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento si ritiene opportuno predisporre la vendita in un unico lotto.

2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato per atto di donazione del notaio Giuseppe Ventura del 20/01/97 rep. 110683 trascritto a Perugia il 04/02/97 al n. 2354, e un secondo atto di donazione notaio Duranti Filippo in data 27/12/05 trascritto a Perugia il 17/01/2006 al n. 1083;



Con i quali ...Omissis...Omissis... con la prima donazione donano al figlio ...Omissis... unità immobiliare identifica al N.C.E.U. piano primo un vano con annesso ripostiglio Foglio 7 part. 104 sub. 4 poi divenuto a seguito di D.V. il sub. 13, con la seconda donazione donano i diritti loro spettanti pari a 2/3 porzione di fabbricato costituito da vano scala su tre livelli, ripostiglio e magazzino identificato al Foglio 7 part. 104 sub. 12. **Descrizione analitica dei beni.**

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da una porzione di fabbricato cielo terra e ripostiglio siti in Comune di Paciano vocabolo Peschiera n.16.

Il fabbricato che comprende l'immobile in estimazione è suddiviso in due unità immobiliari con ingresso indipendente, la struttura portante è realizzata in muratura con solai di piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, le tamponature esterne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune si sviluppa in un piano seminterrato ove è ubicato il ripostiglio di circa mq. 36,00 con ingresso indipendente dalla corte comune, vano scala sempre con ingresso indipendente dalla corte comune che comprende un piccolo ripostiglio e vano caldaietta della superficie di circa mq. 20,00, appartamento al piano primo della superficie complessiva di circa mq. 118,00 suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, due bagni, due camere matrimoniali, una cameretta, un ripostiglio, terrazzo della superficie di circa mq. 20,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.



I pavimenti sono per tutto l'appartamento in mattonelle di gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica, il terrazzo è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e dotato di ringhiera in ferro, la scala interna è rivestita in marmo e dotata di ringhiera a parapetto in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro camera e dotate di oscuramenti a persiana in legno, le porte interne sono in legno massello di rovere.

Il ripostiglio ha accesso carrabile dalla corte comune, è pavimentato in cemento e dotato di porta basculante in lamiera.

Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrico ed industriale, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, telefonico, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi in alluminio e caldaia a metano.

E' presente una parte di sottotetto di cui non si è potuto accedere e non rilevabile in quanto non presente nelle planimetrie catastali e grafici di progetto pur essendo indicati in questi una finestra nel prospetto lato est. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitato dall'esecutato....Omissis...

4) Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paciano l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato su concessione edilizia n. 966 del 20/05/97, successiva variante in corso d'opera n. 23/98 del 17/04/98, D.I.A. n. 35/03 del 27/03/03, per l'immobile in esame è stata presentata pratica per richiesta di abitabilità n.



35/03 del 14/12/05 prot. 4547 a cui non ha avuto seguito diniego pertanto deve intendersi a tutti gli effetti rilasciata.

5) Individuazione catastale dei beni pignorati.

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti:

N.C.E.U. del Comune di Paciano

Foglio 7 part.IIIa 104 sub.12 Classe 2 vani 2,5 Cat. A/3 R.C. €. 127,82;

Foglio 7 part.IIIa 104 sub. 13 Classe 2 vani 6,5 Cat. A/3 R.C. €. 332,34; Intestati

a:

- ...Omissis... proprietario per 1000/1000 per il sub. 13;

1/3 comproprietario e per 2/3 proprietario in regime di separazione dei beni per il sub. 12. le volture catastali risultano aggiornate

6) coerenze

Il bene immobile oggetto di pignoramento confina con strada comunale, parti condominiali corte comune, beni ...Omissis... s.a.; **7) Eventuale presenza**

di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;

L'immobile risulta attualmente occupato dal ...Omissis...;

8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il 07/02/2025 i beni di cui trattasi risultano così gravati:

- ipoteca volontaria di €. 135.122,00 iscritta il 27/09/12 al n. 2840 a favore della Unicredit s.p.a. debitore non datore di ipoteca...Omissis...
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di

Perugia il 26/11/24 al n. 25240 a favore di Itaca spv s.r.l.;



9) proprietari nel ventennio

Al ventennio la proprietà era la seguente:

...Omissis... in virtù di atto notarile pubblico di donazione accettata notaio Giuseppe Ventura del del 20/01/97 trascritto il 04/02/97 al n. 2354.

10) Valutazione

Al fine della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno adottare il seguente metodo:

sintetico comparativo (parametro adottato il mq.) cioè raffrontando gli immobili in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di recenti compravendite e valutazioni, mediandoli poi con i valori estrapolati dal bollettino dei prezzi del Borsino Immobiliare dell'Umbria e quelli pubblicati dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Ad oggi il mercato immobiliare è proiettato verso l'acquisizione di nuove abitazioni efficientate che non trova riscontro nell'offerta molto limitata del mercato di riferimento. E' stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito, mentre per immobili usati è da rilevare un lieve calo del mercato.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di adattare i prezzi medi a mq. desunti dalle comparazioni sopra enunciate, tenendo oltre modo conto nel prezzo medio attribuito a mq. dei seguenti parametri:

- La disponibilità dell'immobile;
- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;



- Della regolarità urbanistica;
- Dell'anno di costruzione; - Della consistenza e destinazione; e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Nel prezzo medio attribuito a mq. è stata considerata anche l'incidenza della relativa corte.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

Lotto unico

Abitazione piano primo

mq. 118,00* 900,00 €/mq.	€.	106.200,00
--------------------------	----	------------

Terrazzo

mq. 20,00*210,00 €/mq.	€.	4.200,00
------------------------	----	----------

Vano scala

mq. 16,00*225,00 €/mq.	€.	3.600,00
------------------------	----	----------

Ripostiglio piano seminterrato



Mq. 36,00*350,00 €/mq.	€.	12.600,00
Sommano	€.	126.600,00

che arrotondato ad **€. 127.000,00** rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nel relativo bando di vendita

11) Ad individuare altre spese utili all'acquirente

Per quanto potuto accertare non sussistono altre spese utili all'acquirente.

La presente relazione si compone di:

- n. 15 pagine dattiloscritte;
- fotografie;
- planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- documentazione urbanistica;
- bando di vendita;

Perugia li 06/02/2025

IL

Geom. Mirco Radicioni



TECNICO



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024

PROMOSSA

ITACA SPV S.R.L. per conto di DOVALUE S.P.A.

(Avv. Luca Patalini)

CONTRO

...OMISSIS...

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:

Diritti di piena proprietà spettanti a...Omissis...

DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti per la piena proprietà.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato
da una porzione di fabbricato cielo terra e ripostiglio siti in Comune di
Paciano vocabolo Peschiera n.16.



Il fabbricato che comprende l'immobile in estimazione è suddiviso in due unità immobiliari con ingresso indipendente, la struttura portante è realizzata in muratura con solai di piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, le tamponature esterne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

L'appartamento con ingresso indipendente dalla corte comune si sviluppa in un piano seminterrato ove è ubicato il ripostiglio di circa mq. 36,00 con ingresso indipendente dalla corte comune, vano scala sempre con ingresso indipendente dalla corte comune che comprende un piccolo ripostiglio e vano caldaia della superficie di circa mq. 20,00, appartamento al piano primo della superficie complessiva di circa mq. 118,00 suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, due bagni, due camere matrimoniali, una cameretta, un ripostiglio, terrazzo della superficie di circa mq. 20,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono per tutto l'appartamento in mattonelle di gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica, il terrazzo è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e dotato di ringhiera in ferro, la scala interna è rivestita in marmo e dotata di ringhiera a parapetto in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro camera e dotate di oscuramenti a persiana in legno, le porte interne sono in legno massello di rovere.

Il ripostiglio ha accesso carrabile dalla corte comune, è pavimentato in cemento e dotato di porta basculante in lamiera.

Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrico ed industriale, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, telefonico, citofonico, quello di



riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi in alluminio e caldaia a metano.

E' presente una parte di sottotetto di cui non si è potuto accedere e non rilevabile in quanto non presente nelle planimetrie catastali e grafici di progetto pur essendo indicati in questi una finestra nel prospetto lato est. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitato dall'esecutato, dalla moglie e figlio.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti:

N.C.E.U. del Comune di Paciano

Foglio 7 part.IIa 104 sub.12 Classe 2 vani 2,5 Cat. A/3 R.C. €. 127,82;

Foglio 7 part.IIa 104 sub. 13 Classe 2 vani 6,5 Cat. A/3 R.C. €. 332,34; Intestati

a:

- ...Omissis... proprietario per 1000/1000 per il sub. 13;

1/3 comproprietario e per 2/3 proprietario in regime di separazione dei beni per il sub. 12.

le volture catastali risultano aggiornate

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato dal ...Omissis...

VALORI

LOTTO UNICO

€. 127.000,00



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 ad Esecuzione Immobiliare n. 281/2024 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 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 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. _____

lotto/i 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. 281/24 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**

le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €

2- 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. 281/2024 Tribunale di Perugia”

3- 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.

4- 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.

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

6- 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.

7- 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.

8- 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

