

TRIBUNALE DI PERUGIA

– II Sezione Civile –

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Francesca Altrui

Procedura Esecutiva n°718/12 R.G. ES

promossa da

OMISSIS Con sede in OMISSIS

contro

OMISSIS

Con sede in Omissis

RELAZIONE DI STIMA

Dati di riferimento del C.T.U.

Geom. Paolo Dragoni

con studio in Perugia – Piazzale Anna Frank, 17

Tel./Fax Studio: 075-34600

Cellulare: 338-8214980

Email: studio@tecniciassociati.com

PREMESSO CHE

- Con ordinanza del 16.08.2013, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Altrui, nominava il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, nato a

Perugia il 11.05.1954, con studio in Perugia, Piazzale Anna Frank, 17, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°1407, consulente tecnico d'ufficio per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura n°718/12 R.G. ES**, promossa da OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS con sede in OMISSISa (**ALL. A**);

- dopo il giuramento di rito, prestato dal sottoscritto in data 16.12.2013, lo stesso provvedeva al ritiro del fascicolo della documentazione tecnica con ivi accluso il quesito posto (**ALL. B**);

- *dalla data del 17.12.2013, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali;*
- *in data 20.01.2014, a mezzo di raccomandata 1 con prova di consegna. Il C.T.U. comunicava sia a OMISSIS OMISSIS di Omissis che al Sig OMISSIS OMISSIS, in qualità di OMISSIS OMISSIS OMISSIS. la data in cui avrebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 28.01.2014 alle ore 15,30 (**ALL. C**);*

- *in data 23.01.2014 il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Perugia, per accertare la presenza di progetti approvati e del certificato di abitabilità;*

- *in data 28.01.2014, come stabilito, ed in ottemperanza all'incarico ricevuto, il C.T.U., alla presenza del sig.OMISSIS OMISSIS dava corso alle operazioni peritali atte all'espletamento della presente, con verifiche riguardanti gli immobili pignorati consistenti in misurazioni dirette: il tutto raffrontato poi con la documentazione esistente agli atti, con la presa di appunti per la descrizione dei beni e con la redazione di una dettagliata documentazione fotografica.*

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Paolo Dragoni, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento del Creditore procedente (Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto in data 12.12.2012) (**ALL.**) colpisce i beni di seguito indicati:

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà e così per l'intero sui seguenti beni immobili:

“In Comune di Perugia: locale ad uso negozio con ingresso da Via Pinturicchio n.5, posto al piano T della consistenza catastale di mq. 22; - locale ad uso negozio con ingresso dalla Via Pinturicchio n.3 posto al piano T della consistenza catastale di mq. 19; - locale ad uso negozio con ingresso dalla Via Pinturicchio n.7 posto al piano T della consistenza catastale di mq. 31; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **fg. 401, part.lla 303 sub 1** (Via Pinturicchio n.5, piano T, Cat. C/1, classe 5, cons. mq. 22, R.C. €. 232,92); **fg. 401, part.lla 303 sub 2** (Via Pinturicchio n.3, piano T, Cat. C/1, classe 4, cons. mq. 19, R.C. €. 172,70); **fg. 401, part.lla 305 sub 1** (Via Pinturicchio n.7, piano T, Cat. C/1, classe 5, cons. mq. 31, R.C. €. 328,21)”.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione ipocatastale prodotta agli atti e presente nel fascicolo della documentazione tecnica d'ufficio, si riferisce che al momento del pignoramento trascritto in data 12.12.2012 a favore di OMISSIS, gli immobili sopra descritti risultavano essere intestati alla società esecutata, OMISSIS OMISSIS l'intera piena proprietà come pignorati.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni immobili in
estimazione, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in

UNICO LOTTO. -----

DESCRIZIONE

Beni immobili di pertinenza della OMISSIS OMISSIS con sede in Perugia –
Via Pinturicchio n.3, per l'intera piena proprietà.

*In Comune di Perugia, Via Pinturicchio n.3-5-7, rate di fabbricato che si
eleva su tre piani oltre il piano terra e precisamente:*

PIANO TERRA

- Costituito da due locali comunicanti tra di loro destinati catastalmente a negozio (Cat. C/1), con accesso diretto dall'esterno ed identificati con i civici 5 e 7. Questo livello di piano, della superficie commerciale di mq. 66,00 circa, presenta delle altezze interne variabili da ml. 3,30 circa a ml. 3,60 circa: completa la consistenza del lotto formato un altro locale destinato catastalmente a negozio (Cat. C/1), utilizzato come magazzino, posto in aderenza agli altri sopra descritti, con accesso indipendente dall'esterno ed identificato con il civico 3. Questo livello di piano, della superficie commerciale di mq. 30,00 circa, presenta delle altezze interne variabili da ml. 2,20 circa a ml. 3,30 circa.

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

La porzione di fabbricato, ricomprendente come detto le unità immobiliari in estimazione, si compone di complessivi tre piani fuori terra oltre al piano terreno, ed è parte di un agglomerato urbano posto nel Centro Storico della Città di Perugia formato da fabbricati contigui a destinazione promiscua (negozi, uffici e residenze). Detta porzione di edificio, la cui costruzione è antecedente al 1942, presenta una struttura portante in muratura tradizionale con le facciate intonacate e tinteggiate; i solai sono in parte in travetti di ferro

e volticine intonacate, in parte a volta in mattoni a vista; il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio e con canali e pluviali in lamiera di rame.

CONSISTENZA E FINITURE INTERNE

Negozi tra loro comunicanti con accesso dall'esterno (Civici 5 – 7).

I due locali, comunicanti tra di loro, sono ubicati ai civici 5 e 7 di Via Pinturicchio ed hanno accesso diretto dall'esterno tramite due vetrine in alluminio anodizzato e vetri, custoditi all'esterno da serrande avvolgibili in lamiera di cui una del tipo a “maglia”.

L'accesso principale avviene dalla vetrina posta al civico 7 ed immette all'interno del primo locale che è dotato anche di una finestra anch'essa con infisso in alluminio e vetri e protetta all'esterno da una serranda a “maglia”.

Entrambi i locali hanno pavimenti in gres porcellanato dello stesso tipo.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacati al civile e tinteggiati.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno realizzato con riloghe in pvc posizionate a livello del battiscopa.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è garantito solamente all'interno del locale posto al civico 7, ed avviene tramite una macchina posizionata sulla parte alta della finestra presente in questo vano.

Completa la consistenza un piccolo w.c. dotato di lavabo e water con cassetta scaricatrice esterna; le pareti ed il soffitto a volta sono intonacate e tinteggiate.

Negozio con accesso dall'esterno non comunicante coln quelli di cui ai civici 5 - 7.

Il locale in oggetto ha accesso dal civico 3 tramite una vecchia porta in ferro e vetri a due ante ed è dotato di finestra anch'essa con infisso in ferro e vetri,

entrambi le aperture sono dotate di saracinesca in lamiera.

Questo locale, pur avendo la destinazione a negozio, è in realtà utilizzato come magazzino anche in virtù del fatto che è totalmente privo di qualsiasi impiantistica, l'illuminazione è garantita da due plafoniere al neon allacciate in modo precario al contatore dei locali confinanti descritti nel precedente paragrafo.

Le pareti sono in muratura lasciata in vista.

I soffitti sono a volta di mattoni in vista.

I pavimenti sono in marmette di graniglia.

Questo locale è privo di servizio igienico.

* * * * *

Per quanto sopra esposto, sia per ciò che concerne la porzione di fabbricato nel suo contesto generale che per le finiture interne delle unità immobiliari trattate, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

* * * * *

CONFINI

L'antescritta proprietà confina nell'insieme come segue:

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 303 sub 1 con OMISSIS, OMISSIS,

OMISSIS, salvo se altri;

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 303 sub 2 con Via OMISSIS,

OMISSIS,OMISSIS, salvo se altri;

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 305 sub 1 con Via OMISSIS,

OMISSIS, OMISSIS, proprietà OMISSIS o suoi OMISSIS, salvo se altri.

UBICAZIONE

I beni immobili si trovano nel Centro Storico della Città di Perugia e più

precisamente lungo Via Pinturicchio (strada a senso unico che congiunge l'Arco di Porta Pesa con Piazza Grimana); i locali in oggetto si trovano quasi in fondo alla medesima, sul lato sinistro rispetto al senso di marcia veicolare.

DATI E INDAGINI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA

Porzioni di fabbricato ad uso commerciale al piani terra

Dati identificativi: Foglio 401, particella 303 – sub.1 (ALL. D)

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 12, Cons. 22 mq, Rendita € 676,04

Indirizzo: Via Pinturicchio n.5 - piano: T;

Dati identificativi: Foglio 401, particella 303 – sub.2 (ALL. D)

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 4, Cons. 19 mq, Rendita € 172,70

Indirizzo: Via Pinturicchio n.3 - piano: T;

Dati identificativi: Foglio 401, particella 305 – sub.1 (ALL. D)

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 12, Cons. 31 mq, Rendita € 952,60

Indirizzo: Via Pinturicchio n.7 - piano: T;

Intestati: 1) OMISSIS OMISSIS di OMISSIS con sede in PERUGIA

Codice Fiscale: OMISSIS

Diritti e Oneri Reali: Proprietà per 1/1

Conformità catastale

Le planimetrie catastali ultime in atti (del 10.12.2010) delle unità immobiliari in oggetto, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 401, particella 303 sub.1 e sub.2 e particella 305 sub.1 (RIF. ALL. D), risultano conformi con lo stato dei luoghi.

DISPONIBILITA' DEI BENI

Al momento dell'accesso del 28.01.2014, il C.T.U. svolgeva le operazioni di

rito presso i locali oggetto di pignoramento, accompagnato dal sig. OMISSIS OMISSIS, in qualità di socio OMISSIS e OMISSIS della “OMISSIS OMISSIS di Omissis”.

I beni immobili pignorati, **risultano essere quindi nella piena disponibilità dell'Esecutata.**

INDAGINI CONDOTTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA PER ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (12.12.2012)

Relativamente alla richiesta effettuata in data 17.12.2013 acquisita con Prot. n.0129181 (ALL. E) presso l'Agenzia delle Entrate U.T. di Perugia tendente a verificare per la società esecutata, relativamente agli immobili pignorati, la presenza di contratti di locazione/comodato registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (12.12.2012) l'Ufficio rilasciava una risposta scritta in data 06.02.2014 – Prot. n. 2013/129181 (ALL. F) con la quale veniva attestato che “alla data del presente, il soggetto sopra identificato, non risulta quale dante causa, in contratti di locazione non finanziaria di fabbricato e/o comodato”.

STATO ATTUALE

Come e per quanto già relazionato al capitolo “DISPONIBILITA' DEI BENI”, al momento del sopralluogo i beni immobili pignorati, risultavano essere utilizzati dall'Esecutata e quindi nella sua piena disponibilità.

STATO D'USO

A giudizio dello scrivente, i beni in esame si trovano in **buone** condizioni strutturali. Rispetto alla destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e

conservazione, per ciò che concerne finiture ed impianti è giudicata mediocre per quanto riguarda i due negozi comunicanti (Civ. 5 e 7) e scadente per quanto riguarda il negozio con accesso indipendente (Civ. 3).

PROVENIENZA

L'intera piena proprietà è pervenuta alla OMISSIS OMISSIS di OMISSIS, con sede in Perugia con Atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio OMISSIS OMISSIS di Marsciano del 18.02.2011, rep. n°2566/1768, registrato a Perugia il 22.02.2011 al n°2916, trascritto in data 23.02.2011 al particolare n°3192 (ALL. G) con il quale i Sig.ri OMISSIS OMISSIS Simone vendevano con ogni garanzia di legge alla OMISSIS OMISSIS di OMISSIS con sede in Perugia che acquistava i seguenti immobili siti in Comune di Perugia, e precisamente:

- un locale, ad uso negozio, con ingresso dalla Via Pinturicchio numero 5, posto al piano terra della consistenza catastale di 22 (ventidue) metri quadrati, confinante con OMISSIS. O MISSIS; OMISSIS salvo altri;
- un locale, ad uso negozio, con ingresso dalla Via Pinturicchio numero 3, posto al piano terra della consistenza catastale di 19 (diciannove) metri quadrati, confinante con OMISSIS OMISSIS OMISSIS, salvo se altri;
- un locale, ad uso negozio con w.c., con ingresso da Via Pinturicchio numero 7, posto al piano terra della consistenza catastale di 31 metri quadrati, confinante con OMISSIS OMISSIS OMISSIS, salvo altri.

Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, in ditta esattamente intestata, al foglio 401, particelle:

- 303, subalterno 1, Via Pinturicchio n.5, piano T, Zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 5, consistenza 22 mq., Rendita Catastale Euro

232,92, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- 303, subalterno 2, Via Pinturicchio n.2, piano T, Zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 4, consistenza 19 mq., Rendita Catastale Euro 172,70;

- 305, subalterno 1, Via Pinturicchio n.7, piano T, Zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 5, consistenza 31 mq., Rendita Catastale Euro 328,21, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

GRAVAMI

Dalle risultanze dei certificati ipotecari, contenuti nel fascicolo della documentazione tecnica d'ufficio, aggiornati al 25.02.2013, queste le formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.12.2012 al particolare n°20690, a favore di OMISSIS. con sede in Roma, contro OMISSIS OMISSIS di OMISSIS con sede in Perugia, gravante sulla piena proprietà sui beni posti in Comune di Perugia (PG), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 401, particella 303 sub.1 e sub.2 e particella 305 sub.1.*

ISCRIZIONI

- *Ipoteca volontaria di € 280.000,00 (capitale € 140000,00), durata anni 15, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 23.02.2011 al particolare n°808, a favore della OMISSIS, con sede in Roma, contro OMISSIS OMISSIS di Omissis con sede in Perugia, gravante sulla piena proprietà sui beni posti in Comune di Perugia (PG), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 401, particella 303 sub.1 e sub.2 e*

particella 305 sub.1.

Aggiornamento gravami

Dalla visura effettuata in aggiornamento ai suddetti certificati ipotecari, sul nominativo della OMISSIS OMISSIS Di OMISSIS *con sede in Perugia* (omissis), dal 26.02.2013 al 06.02.2014 (ALL. H), sulle unità immobiliari trattate non risultano ulteriori gravami.

INDAGINI GESTIONE CONDOMINIALE

Dalle indagini compiute non esiste alcuna amministrazione condominiale nell'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione.

INDAGINI URBANISTICHE

Autorizzazioni amministrative

Trattasi di porzioni di fabbricato posto nel Centro Storico della Città, costruito antecedentemente al 1942; dalle indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, dall'ispezione eseguita sul nominativo della Società esecutata nonché su quello del Socio Accomandatario e Legale Rappresentante non risultano pratiche edilizie necessitanti il rilascio di autorizzazioni amministrative dopo il 18.02.2011 (data di acquisizione dei beni).

L'ulteriore ispezione eseguita sui nominativi dei precedenti proprietari degli immobili finalizzata all'accertamento di eventuali autorizzazioni amministrative rilasciate nonché alla verifica dell'accertamento di eventuali concessioni a sanatoria rilasciate ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e seg., è emerso quanto segue:

- Denuncia di opere interne presentata da OMISSIS OMISSIS ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 (Via Pinturicchio n.7) – Pratica Edilizia n.88/93;

- Denuncia di opere interne presentata da OMISSIS OMISSIS ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 (Via Pinturicchio n.5-7) – Pratica Edilizia n.3509/94.

Agibilità dell'immobile

Considerata la particolare natura del fabbricato che, come detto nel precedente sub-capitolo è di vecchissima costruzione, dalle indagini esperite presso il competente Ufficio Agibilità del Comune di Perugia non risulta presente alcun certificato per gli immobili in oggetto.

Regolarità edilizia

Per quanto riferito nel precedente sub-capitolo “Autorizzazioni Amministrative”, non esistono grafici di progetto ai quali poter fare riferimento per accertare la regolarità edilizia.

Le denunce di opere interne presentate dal precedente proprietario non costituiscono provenienza da un punto di vista urbanistico.

Lo stato dei luoghi corrisponde ed è conforme con le planimetrie catastali ultime in atti.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile, è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quello esaminato, oggetto di recenti valutazioni.

Sono state assunte anche informazioni sul posto presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona ed infine è stata consultata anche la specifica banca dati dell'O.M.I. aggiornata al 1° semestre 2013.

CRITERIO DI MISURAZIONE E VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo, sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive e finiture, dotazioni di impianti, stato di conservazione e manutenzione, ecc.), nonché di quanto esposto nei capitoli e sub-capitoli "DISPONIBILITA' DEI BENI (Stato attuale e Stato d'Uso), DATI E INDAGINI CATASTALI e INDAGINI URBANISTICHE".

Relativamente alla superficie commerciale del bene in estimazione, si precisa che la stessa è stata determinata sulla base di quella identificata dalla norma ex UNI 10750:2005, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quelle effettivamente utilizzate come negozio, mentre per quella utilizzata come magazzino, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguglio utilizzati:

- 100% dei negozi comunicanti

- 75% del negozio adiacente utilizzato, di fatto, come magazzino

Le indagini esperite dal C.T.U. riguardanti la determinazione del valore unitario da assegnare ai beni in estimazione hanno portato lo scrivente ad assumere come valore unitario di riferimento base per i sopracitati immobili, **€/mq. 2.000,00** per immobili simili a quelli trattati ma con uno stato conservativo normale. Detto valore unitario è stato giudicato consono anche, come già detto, dai professionisti ed agenzie immobiliari interpellati nell'occasione, nonché riportato come valore minimo dalla predetta banca dato dell'OMI.

Ritenuto quindi congruo il valore unitario attribuito pari ad €/mq. 2.000,00, il C.T.U. ritiene opportuno procedere ad un abbattimento in percentuale, nella misura del 20%, giustificato sia dal mediocre stato conservativo e manutentivo in cui versano gli immobili, sia dall'attuale andamento (in recessione) in cui oggi versa il mercato immobiliare, nonché dal fatto che trattasi di asta giudiziaria.

Ciò detto, il predetto valore unitario sarà pari ad **€/mq. 1.600,00** da applicare alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), come calcolata sulla base dei suddetti parametri e riferita al lotto formato.

SUPERFICI

- Negozi comunicanti al piano terra mq. 66,00

- Negozio uso magazzino al piano terra (mq. 30 x 75%) mq. 22,00

Sommano (S.V.V.K.) mq. 88,00

VALUTAZIONE

mq. 88 x €/mq. 1.600,00 **€ 140.800,00**

Diconsi Euro Centoquarantamilaottocento.

Detto valore rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nel bando di vendita.

===== ° =====

La presente Relazione di stima si compone di:

- allegati: n° 8

- documentazione fotografica: foto a colori n° 46

- pagine dattiloscritte: n° 16

Perugia, 12/02/2014

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Paolo Dragoni

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°718/11 R.G. ES

promossa da

OMISSIS OMISSIS

contro

OMISSIS OMISSIS di OMISSIS- Perugia (PG)

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Bene immobile di pertinenza della OMISSIS OMISSIS di OMISSIS con sede in Perugia – Via Pinturicchio n.3, **per l'intera piena proprietà.**

In Comune di Perugia, Via Pinturicchio n.3-5-7, rate di fabbricato che si eleva su tre piani oltre il piano terra e precisamente:

PIANO TERRA

- Costituito da due locali comunicanti tra di loro destinati catastalmente a negozio (Cat. C/1), con accesso diretto dall'esterno ed identificati con i civici 5 e 7. Questo livello di piano, della superficie commerciale di mq. 66,00 circa, presenta delle altezze interne variabili da ml. 3,30 circa a ml. 3,60 circa: completa la consistenza del lotto formato un altro locale destinato catastalmente a negozio (Cat. C/1), utilizzato come magazzino, posto in aderenza agli altri sopra descritti, con accesso indipendente dall'esterno ed identificato con il civico 3. Questo livello di piano, della superficie commerciale di mq. 30,00 circa, presenta delle altezze interne variabili da ml. 2,20 circa a ml. 3,30 circa.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA

Porzioni di fabbricato ad uso commerciale al piani terra

Dati identificativi: Foglio 401, particella 303 – sub.1

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 12, Cons. 22 mq, Rendita € 676,04

Indirizzo: Via Pinturicchio n.5 - piano: T;

Dati identificativi: Foglio 401, particella 303 – sub.2

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 4, Cons. 19 mq, Rendita € 172,70

Indirizzo: Via Pinturicchio n.3 - piano: T;

Dati identificativi: Foglio 401, particella 305 – sub.1

Dati di classamento: Cat. C/1, Cl. 12, Cons. 31 mq, Rendita € 952,60

Indirizzo: Via Pinturicchio n.7 - piano: T;

Intestati: 1) OMISSIS OMISSIS di OMISSIS con sede in PERUGIA

Codice Fiscale: OMISSIS

Diritti e Oneri Reali: Proprietà per 1/1

REGOLARITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali ultime in atti (del 10.12.2010) delle unità immobiliari in oggetto, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 401, particella 303 sub.1 e sub.2 e particella 305 sub.1, risultano conformi con lo stato dei luoghi.

CONFINI

L'antescritta proprietà confina nell'insieme come segue:

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 303 sub 1 con OMISSIS OMISSIS OMISSIS, salvo se altri;

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 303 sub 2 con OMISSIS OMISSIS ,

salvo se altri;

- il negozio distinto al foglio 401 – part. 305 sub 1 con OMISSIS OMISSIS

OMISSIS, salvo se altri.

GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA

Nessuno.

REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto riferito nel precedente sub-capitolo “Autorizzazioni Amministrative”, non esistono grafici di progetto ai quali poter fare riferimento per accertare la regolarità edilizia.

Le denunce di opere interne presentate dal precedente proprietario non costituiscono provenienza da un punto di vista urbanistico.

Lo stato dei luoghi corrisponde ed è conforme con le planimetrie catastali ultime in atti.

Considerata la particolare natura del fabbricato che, come detto nel precedente sub-capitolo è di vecchissima costruzione, dalle indagini esperite presso il competente Ufficio Agibilità del Comune di Perugia non risulta presente alcun certificato per gli immobili in oggetto.

INDAGINI GESTIONE CONDOMINIALE

Dalle indagini compiute non esiste alcuna amministrazione condominiale nell'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo gli immobili sopra descritti risultavano “occupati” dalla esecutata.

Al prezzo base di € 140.800,00 (diconsi Euro

Centoquarantamilaottocento/00)

FISSA

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

AVVERTE

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

AVVISA

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

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori 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. Tribunale di Perugia

DISPONE

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

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

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara

tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del
ore 10.30

AVVISANDO

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

FISSA

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

DISPONE

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

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

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

al prezzo base di € gli interessati possono

partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria

dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà

fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il

suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito

cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non

trasferibili intestati a "Esecuzione immobiliare n. Tribunale di

Perugia" per **UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL**

LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL

LOTTO PER SPESE

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

3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già

prestata, sul conto acceso alla procedura presso UniCredit Corso Vannucci

entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di

perdita della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a

"Esecuzione immobiliare n. 330/2012 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 precedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della

data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza

di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato

dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale **www.tribunalediperugia.it**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

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

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

esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Perugia, li

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE