

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima del compendio immobiliare relativo al --- OMISSIS ---.

FALLIMENTO N.97/2012.

SUPPLEMENTO N.1

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Altrui

Curatore Fallimentare: Dott. Luca Damiani.

L'ill.mo Giudice Delegato del Tribunale di Perugia disponeva la nomina a C.T.U. dell'Ing. Gianfranco Cianfrini per la redazione della consulenza tecnica d'ufficio relativa al compendio immobiliare relativo al fallimento n.97/2012 di --- Omissis --, nonché del socio --- Omissis ---, con invito a presentarsi il 24 gennaio 2013 per effettuare il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità", ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai seguenti quesiti:

"1. Provveda ad individuare, descrivere, anche catastalmente e stimare i beni immobili del fallimento, indicando i criteri della valutazione. Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Specifichi i gra-

vami, con riferimento al singolo lotto.

2. Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita.

3. Autorizza l'accesso a tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio.

4. Provveda il C.T. a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art.567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale.

5. Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85.

6. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico."

Successivamente il sottoscritto prendeva contatto con l'ing. --- Omissis ---, e il curatore dott. Luca Damiani con i quali provvedeva a visionare, in data 14.05.2013 dalle ore 15, l'immobile sito in Perugia, loc. San Sisto, Via Santa Caterina da Siena n.52; l'immobile è di proprietà di --- Omissis ---.

Successivamente le operazioni proseguivano il 21/05/2013 dalle ore 15, con l'ing. --- Omissis --- e il curatore dott. Luca Damiani, con i quali sono stati visionati l'immobile sito in Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A, bene di proprietà di --- Omissis --- e quello in Via Ciro Menotti San Mariano (PG) che è di proprietà della Società --- Omissis ---.

Le operazioni proseguivano il 05/06/2013 dalle ore 13, con l'ing. --- Omissis --- è stato visionato l'immobile sito in Monfalcone (GO), Viale San Marco, n.47; il bene è di proprietà di --- Omissis ---.

Infine in data 22/07/2013 è stato eseguito un sopralluogo autonomo in Via Palazzuolo Corciano (PG) per visionare il terreno di proprietà di --- Omissis ---.

I sopralluoghi sono stati completati con la realizzazione di una documentazione fotografica.

Per gli immobili in oggetto sono stati ricercati anche i documenti inerenti la regolarità edilizio/urbanistica, atti notarili, accertamenti all'Agenzia del Territorio di Perugia, e richiesti i certificati di destinazione urbanistica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico, distinto in due capitoli:

A BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI --- OMISSIS ---

B BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA --- OMISSIS ---

A BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI --- OMISSIS ---

BENI OGGETTO DI STIMA.

La valutazione riguarda i seguenti beni immobili:

1. Abitazione costituita da una casa indipendente, sita nel Comune di Perugia, loc. San Sisto, via Santa Caterina da Siena n.52;

2. Appartamento con posto auto scoperto privato situato al piano terra, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A;

3. Appartamento situato in una porzione di un immobile indipendente, posto al piano primo con sottoscala al piano terra e corte privata, sita in Comune di Monfalcone (GO), viale San Marco, n.47;

4. Terreno agricolo sito in Comune di Corciano (PG), traversa di Via Palazzuolo.

DESCRIZIONE DEI BENI, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E STIMA.

BENI IMMOBILI:

1 Abitazione costituita da una casa indipendente, realizzata su tre piani, sita nel Comune di Perugia, loc. San Sisto, via Santa Caterina da Siena n.52.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Perugia al F. 265, part. 942 e al catasto Fabbricati del medesimo comune ai seguenti:

- F. 265, p.lla 2501, sub 1, bene comune non censibile;
- F. 265, p.lla 2501, sub 3, z.c. 2, cat A/3, cl 5, Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. -, rendita € 614,58;
- F. 265, p.lla 2501, sub 2, z.c. 2, cat C/6, cl 5, Consistenza 16 mq, rendita € 24,79.

I beni sono intestati a: --- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il -- Omissis ---, e viene indicata la proprietà pari a 1/1, tuttavia nell'atto di provenienza rogito notaio Capo di Perugia del 27/06/1984, è riportato che "...l'acquirente (ing. --- Omissis ---, nctu) dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale con la propria moglie --- Omissis ---, nata a Monfalcone (GO) il --- Omissis ---...".

Sul bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscrizione al registro generale n.27376 e registro particolare n.5446 presentazione n.122 del 01/12/2000.
- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009
- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009

L'immobile, composto da n. 2 piani fuori terra e un seminter-rato, è rifinito esternamente ad intonaco; è stato realizzato nei primi anni '70 del 1900 è posto in zona urbanizzata ed è servito da energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica, fossa imhoff e fognatura.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato e non evidenziano particolari fenomeni di dissesto.

I solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali sono in muratura, gli infissi esterni sono in legno completi di avvolgibili mentre gli infissi interni sono in legno.

Nel piano seminterrato gli infissi della cantina sono in alluminio con grate, mentre nell'area garage sono in legno complete di avvolgibili e grate.

L'impianto elettrico, idrico e termo-sanitario dell'immobile sono stati realizzati con caratteristiche e dotazioni tipiche per la tipologia dell'edificio. L'impianto di riscaldamento, alimentato a metano, è autonomo con radiatori in alluminio al piano primo e sottotetto, mentre al piano seminterrato il riscaldamento è autonomo ma con stufa a pellet e stufa a carbone. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle al piano seminterrato, in parquet al piano primo tranne che nei bagni, al piano sottotetto è presente pavimentazione in piastrelle, parquet e moquette, le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle. Le scale interne all'edificio sono pavimentate dal piano seminterrato al piano primo in cotto, dal piano primo al sottotetto in granito. Nel portico di ingresso e nei terrazzi al piano primo dell'appartamento la pavimentazione è in ceramica. In corrispondenza di una trave al piano primo sono presenti infiltrazioni di acqua.

Esternamente all'edificio è presente un giardino di proprietà, con un cancello pedonabile che accede ad un area privata non

di proprietà. Lo stato conservativo generale è di livello medio-basso.

Quanto in descrizione è posto in Via Santa Caterina da Siena n.52, loc. San Sisto a Perugia ed è accessibile dalla strada comunale mediante ingresso carrabile e rampa pavimentata con pavimentazione in porfido, che conduce ad un piazzale di parcheggio e manovra della superficie di circa mq.206. Tale accesso costituisce una servitù di passaggio pedonabile e carraio sulla particella censita al catasto terreni del Comune di Perugia al F. 265, 866, istituita con l'atto di acquisto della casa a rogito notaio Capo di Perugia del 27/06/1984.

Piano Seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti un garage (utilizzato come magazzino) che ha una superficie di mq 20, tre cantine (utilizzate come uffici), due bagni, un ripostiglio nel sottoscala, che hanno una superficie di circa mq 102 e un portico di ingresso che una superficie di circa mq 18. Il piano ha un'altezza m.2,80.

Piano Primo.

Al piano primo è presente un portico di ingresso esterno che ha una superficie di circa 10 mq, mentre l'appartamento composto da zona giorno, cucina, due bagni, uno studio e tre camere ha una superficie di circa 141 mq. Il piano è completato da due terrazze che hanno una superficie complessiva di circa 15 mq. Il piano ha un'altezza di circa m 2,70.

Piano Sottotetto.

Al piano sottotetto è presente la soffitta suddivisa in due vani praticabili e riscaldata (utilizzati come soggiorno-angolo cottura e camera), un bagno, la centrale termica ed una soffitta morta; la superficie del piano è pari a mq 126 circa.

Il piano è completato da una terrazza che ha una superficie pari a mq 16 circa. L'altezza varia da un minimo di m. 0,70 ad un massimo di m. 2,50.

La copertura è realizzata con tegol-coppo; in parte della copertura sono posizionati i pannelli solari-termici come integrazione all'impianto idrico-sanitario.

Le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011.

Il bene sopra descritto al momento del sopralluogo era utilizzato come abitazione dal sig. --- Omissis --- e dalla sua famiglia;

In base a quanto è stato possibile appurare presso gli uffici del Comune di Perugia il bene in esame è stato realizzato in base ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di Costruzione n.1100 del 12.10.1972, domanda in data 13/06/1972 reg. il 13/06/1972 prot.n.20645.
- Licenza di Costruzione n.1293 del 25.01.1975 in variante, domanda in data 21/06/1974 reg. il 21/06/1974 prot.n.21786.
- Licenza di Costruzione n.1963 del 30.10.1975 in variante, domanda in data 14/07/1975 reg. il 14/07/1975 prot.n.21201.

- Concessione a Costruire n.1064 del 08.10.1980, domanda in data 15/02/1980 reg. al prot.n.11935.

- Concessione a Costruire n.818 del 19.05.1984, domanda in data 30/12/1982 reg. al prot.n.55463.

- Certificato di Abitabilità n.300 del 04/08/1997.

- Concessione a Costruire n.250 del 28.02.2001 inerente lavori di ristrutturazione edilizia.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che la concessione edilizia n. 250 del 28.02.2001 è stata attuata parzialmente e in difformità; infatti dei lavori previsti non è stata realizzata una apertura esterna mentre all'interno è stato realizzato un bagno non previsto, tuttavia quest'ultimo, trattandosi di un opera interna non richiede ulteriori permessi.

In base alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica fatta al Comune di Perugia l'area risulta classificata dal P.R.G. approvato con Delibera C.C. n.83 del 24/06/2002 e successive varianti come zona di completamento "B4" (art.88 del TUNA) ed in minima parte zona "Cn" (art.92 del TUNA), per effetto della Variante al P.R.G., adottata con delibera del C.C. n.10 del 30/01/2012 in corso di approvazione l'area ha altre componenti paesaggistiche: aree di intervisibilità dei coni visuali (art.26 sexies del TUNA).

I beni sopra individuati sono pervenuti all'intestatario il sig. --- Omissis --- (coniugato con la signora --- Omissis ---

in regime di comunione legale dei beni), con atto di compravendita notaio Cesare Augusto Capo di Perugia del 27.06.1984, rep. n. 6879, trascritto a Perugia il 02/07/1984, n. part. 13131/9705, con il quale i sig.ri --- Omissis --- e ----- -- -----, hanno venduto la nuda proprietà del piccolo fabbricato con annessa corte.

METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI.

Al fine di determinare il corretto valore venale di mercato dei beni sopra indicati si adotta il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq per gli immobili). A tale scopo è stata eseguita un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compravendita ed ubicati nelle zone limitrofe a quelle in esame, anche attraverso la consultazione di pubblicazioni edite allo scopo (Borsino Immobiliare della Camera di commercio della Provincia di Perugia, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio, ecc). Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria, ecc. I valori che verranno applicati ad ogni singolo bene tengono pertanto conto di tali osservazioni. In base ai criteri estimativi sopra esposti e a risultanza

delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni stimando come segue:

€/mq 1200,00 per superfici adibite ad abitazione.

€/mq 500,00 per superfici adibite a garage/fondi e soffitte.

€/mq 100,00 per superfici adibite a pavimentazione esterna e giardino.

VALORE DEI BENI:

Il valore venale di stima degli immobili risulta dal seguente prospetto (le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011):

- piano seminterrato:

$\text{mq}(122+10 \times 0,25) \times \text{€/mq}500,00 = \text{€}62.750,00.=$

- piano primo:

$\text{mq}(141+15 \times 0,25+10 \times 0,35) \times \text{€/mq}1.200,00 = \text{€}177.960,00.=$

- piano sottotetto:

$\text{mq}(126+16 \times 0,25) \times \text{€/mq}500,00 = \text{€}65.000,00.=$

- area di pertinenza:

$\text{mq}338 \times \text{€/mq}100,00 = \text{€}33.800,00.=$

Pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a :

$\text{€}62.750,00 + \text{€}177.960,00 + \text{€}65.000,00 + \text{€}33.800,00 = \text{€}339.510,00.=$

Valore stimato complessivo dell'immobile: € 339.510,00.

Il valore corrispondente alla quota dell'ing. --- Omissis ---:

$\text{€}339.510,00/2 = \text{€}169.755,00.=$ (Euro centosessantatanovemilasettecentocinquantacinque/00).

2 Appartamento con posto auto scoperto privato situato al piano terra di una palazzina, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Corciano al F. 46, p.lla 55, sub 182, cat A/2, cl 3, Consistenza 3.5 vani, rendita € 280,18 - l'appartamento mentre il posto auto scoperto è individuato al F. 46, p.lla 55, sub 150, cat C/6, cl 1, Consistenza 13 mq, rendita € 24,17.

Entrambi i beni sono intestati a: --- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1000/1000 in regime dicomunione dei beni.

Nei beni oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.
- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

I beni sono parte di un fabbricato di più grandi dimensioni costituito da n. 6 piani fuori terra rifinito a mattoncini faccia vista. L'immobile è stato realizzato fra il 1991 e il 1997. Gli immobili sono posti in Corciano, località San Mariano, Via Settembrini, n. 7/A e sono serviti da energia elettri-

ca, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura. Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato e non evidenziano particolari fenomeni di dissesto, i solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali sono in muratura, gli infissi esterni sono in legno e vetro termico completi di tapparelle mentre gli infissi interni sono in legno. L'impianto elettrico, idrico e termo-sanitario dell'immobile sono stati realizzati con caratteristiche e dotazioni tipiche per la tipologia dell'edificio. L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo con radiatori in alluminio. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni dell'area di lavoro e sala riunioni sono realizzate in piastrelle di ceramica smaltata formato 50x50 cm, le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura; nella zona ripostiglio il pavimento è in parquet. Il posto auto scoperto privato ha una superficie di circa 12,5 mq, è pavimentato con asfalto e l'area è delimitata da segnaletica orizzontale.

L'appartamento sito al piano terra è composto da un monolocale con predisposizione impiantistica per alloggiamento angolo cottura, due ripostigli, bagno e sottoscala; l'immobile ha una superficie di circa 95 mq, è inoltre presente un cavedio di areazione di proprietà che ha una superficie di circa 7,0 mq.

L'altezza del piano è di circa 2,70 m.

Le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI

10750/2005 - UNI EN 15733/2011.

Il bene sopra descritto al momento del sopralluogo era utilizzato come studio da un libero professionista, ma non è stato possibile acquisire un titolo legittimo di occupazione.

A seguito di colloquio con il curatore fallimentare si è appreso che l'immobile è stato liberato dall'occupante.

I beni sopra individuati sono pervenuti all'intestatario il sig. --- Omissis --- (coniugato con la signora --- Omissis --- in regime di comunione legale dei beni), con atto di compravendita notaio Alfredo Caiazza di Perugia del 08.05.1995, rep. n. 13875, trascritto a Perugia il 18.05.1995, n. part. 10735/7635, con il quale il signore --- Omissis --- in qualità di amministratore unico e rappresentante della società "Mobiliare e Immobiliare Fiorentina", ha venduto la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso denominato "Residenza del Priore"; Appartamento sito al piano terra del fabbricato "A", in proprietà esclusiva, un posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero interno 77.

In base all'atto di compravendita sopraindicato risultano i diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato tra le quali le corti circostanti il fabbricato, le aree verdi, le strade di accesso, la centrale idrica al piano seminterrato, la sala condominiale, ecc.

In base ad un'Autorizzazione scritta l'ing. --- Omissis ---,

in qualità di proprietario dell'immobile sito al civico 7/a, è autorizzato dal dott. --- Omissis ---, in qualità di amministratore della --- Omissis --- proprietaria dell'area censita al catasto terreni del Comune di Corciano al Foglio di Mappa n.46 part.150-151-152-153-154- 155, ad apporre lungo Via Settembrini un insegna delle dimensioni massime di circa 100X250 cm.

In base alla documentazione predisposta dall'amministratore del condominio, risulta che il condominio vanta un credito residuo complessivo di €1.475,47 aggiornato al 01/06/2013; l'amministratore del condominio ha comunicato, tra l'altro, di aver attivato le procedure di recupero del credito affidando la pratica ad un legale.

In base a quanto è stato possibile appurare presso gli uffici del Comune di Corciano, il bene in esame è stato realizzato con i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire per realizzazione di un complesso residenziale A-B-C, n. 6660 del 31/10/1991.
- Permesso di costruire variante per realizzazione di un complesso residenziale A-B-C, n. 7880 del 30/09/1993.
- Permesso di costruire variante per realizzazione di un complesso residenziale A-B-C, n. 8531 del 26/10/1994.
- Certificato di Abitabilità limitatamente all'edificio "A" di nuova costruzione ad esclusione dei garage Reg. Nuove Costruzioni Anno 1991 N.6660 rilasciata il 05/05/1995.

- Certificato di Abitabilità parziale dell'edificio "C" (ap-
partamenti) nonché dei garage degli edifici "A" e "C" cen-
siti al N.C.E.U. al foglio n.46 part. N.55 del 19/10/2001.

In base alla richiesta di certificato di destinazione urbanis-
tica al Comune di Corciano, l'area è classificata dal P.R.G.
Parte Strutturale vigente approvato con Delibera C.C.
n.87/2002, n.136/2003, n.183/2003, n.222/2004, n.61/2005,
n.36/2009, n.67/2009 come macroarea n.5 - Insedimenti preva-
lentemente residenziali - zone consolidate, dal PRG Parte Ope-
rativa vigente approvato con Delibera C.C. n.88/2002,
n.137/2003, n.184/2003, n.30/2007, n.88/2007, n.36/2009,
n.67/2009 come Zona Csa - Zone per nuovi insediamenti residen-
ziali sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI .

Al fine di determinare il corretto valore venale di mercato
dei beni sopra indicati si adotta il criterio di stima compa-
rativa (parametro adottato Euro/mq per gli immobili). A tale
scopo è stata eseguita un indagine conoscitiva del mercato im-
mobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli
da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nel-
le zone limitrofe a quelle in esame, anche attraverso la con-
sultazione di pubblicazioni edite allo scopo (Borsino Immobili-
liare della Camera di commercio della Provincia di Perugia,
Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territo-
rio, ecc). Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri

tecniche come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria, ecc. I valori che verranno applicati ad ogni singolo bene tengono pertanto conto di tali osservazioni.

In base ai criteri estimativi sopra esposti e a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni stimando come segue:

- €/mq 900,00 per superfici adibite ad appartamento.

- €/mq 200,00 per superfici adibite a posto auto scoperto

VALORE DEI BENI:

Il valore venale di stima degli immobili risulta dal seguente prospetto (le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011):

- piano terra:

$mq(95+7 \times 0,10) \times €/mq850,00 = €81.345,00$

- posto auto scoperto privato:

$mq13 \times €/mq200,00 = €2.600,00$

Pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a:

$€81.345,00 + €2.600,00 = €83.945,00$

Valore stimato complessivo dell'immobile: € 83.945,00.=

Il valore corrispondente alla quota dell'ing. --- Omissis --- è:

$€83.945,00/2 = €41.972,50.=$ (Euro quarantunomilanovecentosettan-

tadue/50).

3 Appartamento situato in una porzione di un immobile indipendente, posto al piano primo con sottoscale al piano terra con corte privata, sita nel Comune di Monfalcone (GO), viale San Marco n.47.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Gorizia al F. 26, p.lla .1514/3, sub 5, z.c., cat A/7, cl 3, Consistenza 5 vani, rendita € 710,13 al catasto terreni F. 26, part. .1514/6.

I beni sono intestati a:

--- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---.

--- **OMISSIS** ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---, proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---.

--- **OMISSIS** ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---, proprietà per 2/3.

L'immobile è pervenuto agli intestatari i sig. --- Omissis --- e --- Omissis --- con atto di divisione notaio Corrado Marrocco di Gorizia del 27/10/1995 iscritto all'ufficio tavolare di Gorizia al n.7091/1995 del 14/12/1995 e registrato a Monfalcone il 13/11/1995 al n.958,serie V.

L'immobile, composto da n. 2 piani fuori terra è rifinito esternamente ad intonaco al piano terra e a mattoncino al piano primo, è stato realizzato anteriormente al primo settembre

1967, è posto in zona centrale e urbanizzata ed è servito da energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica, fossa imhoff e fognatura.

Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura e non evidenziano particolari fenomeni di dissesto, tranne che in una camera ove si presentano infiltrazioni di acqua.

I solai sono in legno, le pareti perimetrali sono in muratura, i controsoffitti realizzati in camorcanna presentano in vari punti delle lesioni perimetrali, gli infissi esterni sono in legno completi di avvolgibili mentre gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico dell'immobile, è realizzato con caratteristiche e dotazioni tipiche per la tipologia dell'edificio, l'impianto telefonico e televisivo non è mai stato realizzato.

L'impianto idrico sanitario è realizzato con uno scaldabagno posto all'esterno dell'edificio nel pianerottolo di ingresso.

L'impianto di riscaldamento a gas alimentato da tubazioni esterne e tubo coassiale per la tubazione di scarico esterno è autonomo con ventilconvettori ed un termostato che regola la temperatura, (tranne che nel bagno e nel ripostiglio della cucina dove manca il riscaldamento).

Lo scarico delle acque nere è allacciato alla fognatura, mentre le acque chiare sono a dispersione in quanto non è stata costruita una canalizzazione per la raccolta.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni sono realizzate nella zona giorno e nel corridoio in marmette di graniglia rifiniti da decori perimetrali, nella zona notte la pavimentazione è in parquet, mentre nei bagni sia il pavimento che il rivestimento è in monocottura. Le scale esterne di accesso al piano sono pavimentate con marmette di graniglia, mentre il pianerottolo è pavimentato con cemento battuto, il tutto rifinito da un parapetto in ferro verniciato. Nel sottoscala tamponato ci sono due ripostigli accessibili dal giardino di proprietà.

Il giardino di proprietà, costeggia parte dell'edificio.

Lo stato conservativo generale è di livello medio-basso.

Quanto in descrizione è posto in Monfalcone, Viale San Marco n.47 (GO) ed è accessibile da un viale pedonale fronte strada, che porta all'area di proprietà privata, mediante ingresso pedonabile.

Piano Terra.

Al piano terra sono presenti due sottoscala utilizzati come ripostigli di circa 9.5 mq e un giardino di pertinenza che costeggia gran parte dell'edificio di circa 163 mq.

Piano Primo.

Al piano primo è presente un terrazzo di accesso all'appartamento di circa 21,0 mq.

L'appartamento è composto da un corridoio, una sala, una cucina, un ripostiglio della cucina, tre camere, un ripostiglio e un bagno; l'immobile ha una superficie di circa 125,0 mq.

Il piano ha un'altezza di circa m 3,15.

Piano Sottotetto.

Il piano sottotetto è accessibile da una botola situata nel bagno, ma risultata inaccessibile al momento del sopralluogo in quanto non era disponibile la scala, e comunque non praticabile. Il manto copertura è realizzato con coppi.

Le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011.

Il bene sopra descritto al momento del sopralluogo non era abitato, ma utilizzato come casa di villeggiatura ed è nella disponibilità del sig. --- Omissis --- in quanto immobile di proprietà della famiglia.

In base a quanto è stato possibile appurare presso gli uffici del Comune di Monfalcone il bene in esame non è stato realizzato con Concessioni Edilizie in quanto antecedente al 1 settembre 1967 ed ai sensi e per gli effetti degli art.40 e 41 della legge 28/02/1985 n.47 nonché del D.L. 649/94 e legge 724/94, ad eccezione della domanda di sanatoria presentata in data 26/06/1987 prot.n.12182.

In base alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica fatta al Comune di Monfalcone l'area risulta classificata vista la normativa urbanistica vigente approvata con D.P.R. 0265/Pres. del 29/09/2009 ed entrata in vigore il 15/10/2009 come zona omogenea B1 - residenziale.

METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI .

Al fine di determinare il corretto valore venale di mercato dei beni sopra indicati si adotta il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq per gli immobili). A tale scopo è stata eseguita un'indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nelle zone limitrofe a quelle in esame, anche attraverso la consultazione di pubblicazioni edite allo scopo (Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ecc). Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria, ecc. I valori che verranno applicati ad ogni singolo bene tengono pertanto conto di tali osservazioni.

In base ai criteri estimativi sopra esposti e a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni stimando come segue:

€/mq 900,00 per superfici adibite ad abitazione.

€/mq 150,00 per superfici adibite a giardino e zona sottoscala.

VALORE DEI BENI:

Il valore venale di stima degli immobili risulta dal seguente prospetto (le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011):

- piano terra:

$\text{mq}(163+10) \times \text{€}/\text{mq}150,00 = \text{€}25.950,00$

- piano primo:

$\text{mq}(125+21 \times 0,25) \times \text{€}/\text{mq}900,00 = \text{€}116.700,00$

Valore stimato complessivo dell'immobile: € 142.650,00.

Il valore corrispondente alla quota dell'ing. --- Omissis --- è:
 $\text{€}142.650,00/6 = \text{€}23.775,00.=$ (Euro
ventitremilasettecentosettantacinquemila/00).

4. Terreno agricolo sito nel Comune di Corciano (PG), traversa di Via Palazzuolo.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Corciano al F. 42, p.lla 519, sub -, qualità seminativo-arboreo, cl 1, Superficie 2.600,00 mq, reddito dominicale € 14,10, reddito agrario € 13,43.

Il bene è intestato a:

--- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/2.

--- **OMISSIS** ---, nata a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/2.

Il bene sopra individuato è pervenuto agli intestatari i sig.
--- Omissis ---, (coniugato con la signora --- Omissis --- in

regime di comunione legale dei beni) e --- Omissis --- (coniugata in regime di comunione legale dei beni), con atto di compravendita notaio Capo Cesare Augusto di Perugia del 21.08.1996, rep. n. 22767, trascritto a Perugia il 30.08.1996, n. part. 11351.

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

Il terreno si presenta in piano, costeggiato da un lato da terreni, da un lato dalla strada poderale, da un lato da una abitazione e da un lato dalla ferrovia; l'accesso avviene da una strada poderale non asfaltata traversa, di Via Palazzuolo priva opere di urbanizzazione. Il soprassuolo presenta un campo non coltivato e senza alberi. La superficie catastale del terreno è di 2.600 mq.

Nel Comune di Corciano (PG), l'area è classificata dal P.R.G. Parte Strutturale vigente approvato con Delibera C.C. n.87/2002, n.136/2003, n.183/2003, n.222/2004, n.61/2005, n.36/2009, n.67/2009 parte nella zona E1 - Aree di particolare interesse agricolo, parte nella zona Zf - Fasce di rispetto

ferroviario.

METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI .

Al fine di determinare il corretto valore venale di mercato del bene sopra indicato si adotta il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/Ha per gli immobili). A tale scopo è stata eseguita un indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nelle zone limitrofe a quelle in esame, anche attraverso la consultazione di pubblicazioni edite allo scopo (Borsino Immobiliare della Camera di commercio della Provincia di Perugia, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio, ecc). Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'area, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, potenzialità edificatoria, ecc. I valori che verranno applicati al bene tengono pertanto conto di tali osservazioni.

In base ai criteri estimativi sopra esposti e a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni stimando come segue:

- €/Ha 12.000,00 per superficie agricola.

VALORE DEI BENI:

Il valore venale di stima degli immobili risulta dal seguente prospetto:

0,2600Ha x €/mq12.000,00=€3.120,00

Il valore corrispondente alla quota dell'ing. --- Omissis ---:
€3.120,00/2=€1.560,00.= (Euro millecinquecentosessanta/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI DEI BENI DI PROPRIETÀ DI --- OMISSIS ---.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in cinque lotti così costituiti:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà di $\frac{1}{2}$ del seguente bene:

- Abitazione costituita da una casa indipendente, realizzata su tre piani, sita nel Comune di Perugia, loc. San Sisto, via Santa Caterina da Siena n.52.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Perugia al F. 265, part. 942 e al catasto Fabbricati del medesimo comune ai seguenti:

- F. 265, p.lla 2501, sub 1, bene comune non censibile;
- F. 265, p.lla 2501, sub 3, z.c. 2, cat A/3, cl 5, Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. -, rendita €614.58
- F. 265, p.lla 2501, sub 2, z.c. 2, cat C/6, cl 5, Consistenza 16 mq, rendita € 24,79.

I beni sono intestati a: --- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il -- Omissis ---, e viene indicata la proprietà pari a 1/1, tuttavia nell'atto di provenienza rogito notaio Capo di Perugia del 27/06/1984, è riportato che "...l'acquirente (ing. --- Omissis ---, nctu) dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale con la propria moglie...".

Valore del lotto: €169.755,00.= (Euro centosessantannovemila-settecentocinquantacinque/00).

Sul bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscrizione al registro generale n.27376 e registro particolare n.5446 presentazione n.122 del 01/12/2000.
- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.
- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era occupato dal proprietario e da suoi congiunti come dichiarato dallo stesso esecutato e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e

destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra descritte.

Lotto n. 2.

Diritti di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del seguente bene:

- Appartamento situato al piano terra di una palazzina, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A.

- Posto auto scoperto privato situato al piano terra di una palazzina, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Corciano al F. 46, p.lla 55, sub 182, cat A/2, cl 3, Consistenza 3,5 vani, rendita € 280,18.

Catastalmente l'area è censito al catasto Fabbricati del Comune di Corciano al F. 46, p.lla 55, sub 150, cat C/6, cl 1, Consistenza 13 mq, rendita € 24,17.

Il bene è intestato a: --- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --

- Omissis ---, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione deibeni.

Valore del lotto: €41.972,50.= (Euro quarantunomilanovecentosettantadue/50).

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e

registro particolare n.2065 presentazione n.68 del
10/04/2009.

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e
registro particolare n.7804 presentazione n.140 del
04/12/2009.

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era oc-
cupato da un inquilino come dichiarato dallo stesso ing. Bri-
ghini e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti,
annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, di-
ritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sul-
l'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione
sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulte-
riormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Lotto n. 3.

Diritti di proprietà per 1/6 del seguente bene:

- Appartamento situato in una porzione di un immobile indipen-
dente, posto al piano primo con sottoscale al piano terra con
corte privata, sita nel Comune di Monfalcone, viale San Marco
n.47 (GO);

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del
Comune di Gorizia al F. 26, p.lla .1514/3, sub 5, z.c., cat
A/7, cl 3, Consistenza 5 vani, rendita € 710,13 al catasto
terreni F. 26, part. .1514/6.

I beni sono intestati a:

--- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---,
proprietà

per 1/6 in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---. -

-- **OMISSIS** ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---,

proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con ---

Omissis ---.

--- **OMISSIS** ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---,

proprietà per 2/3.

Valore del lotto: €23.775,00.= (Euro

ventitremilasettecentosettantacinquemila/00).

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come seconda casa come dichiarato dallo stesso esecutato e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Lotto n. 4.

Diritti di proprietà per ½ del seguente bene:

- Terreno agricolo sito nel Comune di Corciano, traversa di Via palazzuolo, Corciano (PG).

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Corciano al F. 42, p.lla 519, sub -, qualità seminativo-arboreo, cl 1, Superficie 2.600,00 mq, reddito dominicale € 14,10, reddito agrario € 13,43.

Il bene è intestato a:

--- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---,
proprietà

per 1/2 in regime di comunione dei beni.

--- **OMISSIS** ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---,

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Confini: un lato da campo, un lato strada poderale, un lato da una casa e un lato dalla ferrovia.

Valore del lotto: €1.560,00.= (Euro millecinquecentosessanta/00).

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come appezzamento di terreno come dichiarato dallo stesso esecutato e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopra descritte.

B BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA --- OMISSIS ---

BENI OGGETTO DI STIMA.

La valutazione di fallimento riguarda i seguenti beni immobili: n.1 Fondo e n.2 garage parte di una più grande palazzina indipendente, posti al piano interrato e varie rate di terreno confinanti alla palazzina; tutto sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti e Strada Due Madonne.

DESCRIZIONE DEI BENI, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E STIMA.

Beni immobili siti nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti e Strada Due Madonne:

- n.1 Fondo e n.2 garage parte di una più grande palazzina indipendente, posti al piano interrato;

- varie rate di terreno confinanti alla palazzina.

Catastalmente gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano come segue:

- F. 51, p.lla 945, sub 9, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

- F. 51, p.lla 945, sub 10, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

- F. 51, p.lla 945, sub 22, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Sup. Cat. -, rendita € 36,26;

- F. 51, p.lla 954, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 29 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 961, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consi-

stenza 238 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 949, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 75 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 950, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 26 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 951, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 14 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 688, sub -, Categ. D/1, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, rendita € 50,00;

- F. 51, p.lla 689, sub -, Categ. D/1, Classe -, Consistenza -, Sup. Cat. -, rendita € 10,00;

- F. 51, p.lla 690, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 55 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

Tutte le particelle sono intestate a:

- --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & **C**, con sede in Perugia, --- **OMISSIS** ---.

Catastalmente un terreno è censito al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

- F. 51, p.lla 946, sub -, Categ. area urbana, Classe -, Consistenza 4 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

E'intestato a:

- --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & **C**, con sede in Perugia, CF

--- Omissis --- proprietà per 1530/3000;

- --- **Omissis** --- nato a Corciano il --- Omissis ---

proprietà per 380/3000 bene personale;

- --- **Omissis** --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 545/3000 95/3000 bene personale, 450/3000 comunione legale in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---;

- --- **Omissis** --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 95/3000 bene personale;

- --- **Omissis** --- nato a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 450/3000 per 95/3000 bene personale in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---.

I beni sopra individuati sono pervenuti con atto di divisione registrato a Perugia il 28 dicembre 2007 al n.20250 dal notaio Alfredo Caiazza n.34182 di Repertorio n.14609 di Raccolta.

Nei beni distinti al F. 51, p.lle 688, 689, 690, 961, 949, 950, 951 e 945, sub 9, sub 10, sub 22 e oggetto di valutazione di fallimento insiste la seguente formalità:

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

Nei beni distinti al F. 51, p.lle 688, 689, 690, 961, 949, 950, 951, 954 e 945, sub 9, sub 10, sub 22 e oggetto di valutazione di fallimento insiste la seguente formalità;

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

Nei beni distinti al F. 51, p.lle 688, 689, 690, 961, 949, 950, 951, 954 e 945, sub 10 e oggetto di valutazione di fallimento insiste la seguente formalità;

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

I due garage e il fondo, come detto, sono parte di un edificio di più grandi dimensioni e sono posti al piano interrato.

L'immobile, composto da n.1 piano interrato e n.4 fuori terra, è stato realizzato dal 2004 al 2010 è posto in zona urbanizzata ed è servito da energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica, fognatura e depuratore condominiale.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato e non evidenziano particolari fenomeni di dissesto.

I solai sono in latero-cemento, le pareti perimetrali sono in muratura, gli infissi esterni sono in legno completi di persiane mentre gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico, idrico-sanitario dell'immobile sono stati realizzati con caratteristiche e dotazioni tipiche per la tipologia dell'edificio.

Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Esternamente le pareti sono rivestite in mattoncini.

Le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle nei fondi e nelle parti comuni della palazzina, le pavimentazioni dei garage sono in cemento, i rivestimenti dei bagni in piastrelle.

Esternamente alla palazzina sono presenti piccole rate di ter-

reno.

Quanto in descrizione è posto in Via Ciro Menotti e Strada Due Madonne ed è accessibile direttamente dalla strada.

Lo stato conservativo generale è di livello buono.

Il garage individuato con il sub 9, ha una superficie di circa 30 mq, per un'altezza di circa 2,45 mt, (in riferimento all'altezza del locale non c'è corrispondenza tra il realizzato e l'accatastato, in quanto dall'accatastamento risulta un'altezza del vano di circa 2,55 mt).

Le pareti perimetrali sono realizzate in cemento armato, mentre la parete di divisione in blocchi di cemento con finiture al grezzo. Il bene ha una bocca di lupo per l'aerazione del locale con una finestra in legno e vetro termico, la porta è uno scorrevole manuale in lamiera.

In base all'atto di compravendita registrato a Perugia il 28 dicembre 2007 al n.20250 dal notaio Alfredo Caiazza n.34182 di Repertorio n.14609 di Raccolta risulta che i beni comuni non censibili della particella 945 sub.4, sub.5, sub.6 sono comuni esclusivamente all'immobile sopra descritto; come il terrazzo catastalmente individuato con la particella 945 sub.8.

Il locale individuato con la particella 945 sub.4 è in parte utilizzato dall'appartamento adiacente.

Il locale individuato con la particella 945 sub.5 è inaccessibile.

Il locale individuato con la particella 945 sub.6 è utilizzato

come locale addolcitori.

Il garage individuato con il sub 10 ha una superficie di circa 30 mq, per un'altezza di circa 2,45 mt (in riferimento all'altezza del locale non c'è corrispondenza tra il realizzato e l'accatastato, in quanto dall'accatastamento risulta un'altezza del vano di circa 2,55 mt).

La parete perimetrale è realizzata in cemento armato, mentre le pareti di divisione in blocchi di cemento con finiture al grezzo. Il bene ha una bocca di lupo per l'areazione del locale con una finestra in legno e vetro termico e la predisposizione di una canna fumaria. La porta di accesso alle autovetture è uno scorrevole manuale in lamiera, mentre la porta di collegamento tra il garage e il fondo antistante è una porta REI.

Il fondo individuato con il sub.22 ha una superficie di circa 36 mq, per un'altezza di circa 2,45 mt. (in riferimento all'altezza del locale non c'è corrispondenza tra il realizzato e l'accatastato, in quanto dall'accatastamento risulta un'altezza del vano di circa 2,55 mt).

La parete perimetrale è in cemento armato, la parete di divisione con il vano garage è in blocchi di cemento, e la zona bagno è stata realizzata con forati, il tutto intonacato e tinteggiato. Il locale ha due bocche di lupo per l'areazione con due finestre in legno e vetro termico, le porta di accesso al locale sono REI, mentre la porta del bagno è in legno.

L'immobile è completato con un bagno che ha un rivestimento di circa 2,00 mt. in piastrelle, così come la pavimentazione; anche il pavimento del fondo è in piastrelle.

Le particelle 946 - 949 - 950 - 951 - 954 - 961 - 690, sono aree urbane.

Il terreno distinto dalla particella 946 ha una superficie di circa 4 mq ed è area urbana.

Il terreno distinto dalla particella 954 ha una superficie di circa 29 mq ed è utilizzato come area parcheggio.

Il terreno distinto dalla particella 961 ha una superficie di circa 238 mq è utilizzato come area verde.

In base alla Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 26.04.2001, registrato a Perugia il 16.05.2001 al n.3247 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 17.05.2001 ai nn.10692/7355 e la Variante Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 13.05.2004, registrato a Perugia il 20.05.2004 al n.3192 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 25.04.2001 ai nn.16692/1057, la particella 961 rientra nelle opere di urbanizzazione previste dall'art.3 in quanto destinata a verde pubblico, ed in relazione all'art.5 i lottizzanti si obbligano a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Corciano le opere sopra citate.

In riferimento a quanto riportato la particella 961 non rien-

tra nella disponibilità della procedura fallimentare.

Il terreno distinto dalla particella 949 ha una superficie di circa 75 mq ed è utilizzato come parcheggio pubblico.

In base alla Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 26.04.2001, registrato a Perugia il 16.05.2001 al n.3247 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 17.05.2001 ai nn.10692/7355 e la Variante Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 13.05.2004, registrato a Perugia il 20.05.2004 al n.3192 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 25.04.2001 ai nn.16692/1057, la particella 949 rientra nelle opere di urbanizzazione previste dall'art.3 in quanto destinata a parcheggi pubblici, ed in relazione all'art.5 i lottizzanti si obbligano a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Corciano le opere sopra citate.

In riferimento a quanto riportato la particella 949 non rientra nella disponibilità della procedura fallimentare.

Il terreno distinto dalla particella 950 ha una superficie di circa 26 mq ed è utilizzato come area verde.

Il terreno distinto dalla particella 951 ha una superficie di circa 14 mq ed è utilizzato come area a verde.

Il terreno distinto dalla particella 690 ha una superficie di circa 55 mq.

In base alla Convenzione Urbanistica registrata con atto del

notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 26.04.2001, registrato a Perugia il 16.05.2001 al n.3247 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 17.05.2001 ai nn.10692/7355 e la Variante Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 13.05.2004, registrato a Perugia il 20.05.2004 al n.3192 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 25.04.2001 ai nn.16692/1057, la particella 690 rientra nelle opere di urbanizzazione previste dall'art.3 in quanto destinata a verde pubblico, ed in relazione all'art.5 i lottizzanti si obbligano a trasferire gratuitamente in proprietà al Comune di Corciano le opere sopra citate.

In riferimento a quanto riportato la particella 690 non rientra nella disponibilità della procedura fallimentare.

La cabina elettrica individuata nel foglio 51 particella 688 ha una superficie di circa 10 mq.

Il pozzetto a servizio della cabina elettrica è individuato nel foglio 51 particella 689 ed ha una superficie di circa 5 mq.

Le particelle 688, 689 non rientrano nella disponibilità della procedura fallimentare in quanto su dette particelle insistono due manufatti che saranno oggetto di acquisizione da parte dell'Enel come da preliminare pratica commerciale n.415174 - Cliente 419149675 stipulato tra Enel spa e i proprietari della lottizzazione dell'area denominata "Lottizzazione Veroni-

ca".

I due garage e il fondo al momento del sopralluogo erano utilizzati come magazzino dalla società --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & C.

In base all'atto di compravendita registrato a Perugia il 28 dicembre 2007 al n.20250 dal notaio Alfredo Caiazza n.34182 di Repertorio n.14609 di Raccolta risulta i diritti di proprietà sul corridoio di accesso al garage catastalmente individuati con la particella 945 sub.2 (comune alle sole porzioni immobiliari catastalmente individuate con la particella 945 sub.9, sub.10, sub.11 e sub.12); sulle aree catastalmente individuate con la particella 945 sub.4, sub.5, sub.6 (comuni esclusivamente all'immobile catastalmente individuato con la particella 945 sub.9); sul terrazzo catastalmente individuato con la particella 945 sub.8 (comune esclusivamente all'immobile catastalmente individuato con la particella 945 sub.9); sulla rampa di accesso al garage catastalmente individuati con la particella 952 (comune alle sole porzioni immobiliari catastalmente individuate con la particella 945 sub.9, sub.10, sub.11 e sub.12); sulla rampa di accesso al garage catastalmente individuati con la particella 956 (comune alle sole porzioni immobiliari catastalmente individuate con la particella 945 sub.9, sub.10, sub.11 e sub.12); sul bene individuato con la particella 946 comune a tutte le unità immobiliari oggetto del presente atto; nonché con i proporzionali di-

ritti di comproprietà sulle altre parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le medesime porzioni fanno parte, così come stabilito dalla legge.

In base alla documentazione predisposta dall'amministratore del condominio, risulta che in data 11 Gennaio 2013 si è tenuta una assemblea straordinaria, alla presenza dei tecnici sig.ri --- Omissis ---, nella quale è stata discussa l'Ordinanza del Comune di Corciano (ORDINANZA N.14 del 7/012/2012) circa la verifica effettuata dagli organi comunali, con rilevamento di difformità.

Dopo lunga discussione e chiarimenti da parte dei tecnici, l'assemblea ha deliberato all'unanimità di dare incarico allo studio tecnico --- Omissis --- di redigere e presentare al Comune di Corciano un progetto a sanatoria dell'immobile, e a realizzare le tabelle millesimali, autorizzando i tecnici a compiere gli atti idonei al raggiungimento del rilascio di Certificato di Agibilità.

In base a quanto è stato possibile appurare presso gli uffici del Comune di Corciano il bene in esame è stato realizzato con i seguenti provvedimenti edilizi:

- Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 26.04.2001, registrato a Perugia il 16.05.2001 al n.3247 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 17.05.2001 ai nn.10692/7355 relativa alla lottizzazione.

- Variante Convenzione Urbanistica registrata con atto del notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia in data 13.05.2004, registrato a Perugia il 20.05.2004 al n.3192 e trascritto presso la conservatoria di Perugia il 25.04.2001 ai nn.16692/1057 relativa alla lottizzazione.

- Permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rif. Prot.n. 36477/2004 Pratica Edilizia n.75/2005.

- Denuncia di Inizio Attività n.193/2008 per la variante per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rif. Prot.0029551.

- Denuncia di Inizio Attività n.195/2008 per la realizzazione di una recinzione, rif. Prot.0030558.

In base alla documentazione ricercata è stato possibile accertare che è mancante l'abitabilità in quanto c'è in atto un contenzioso tra il Comune di Corciano e la --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS ---

In base alla richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Corciano, l'area è classificata dal P.R.G. Parte Strutturale vigente approvato con Delibera C.C. n.87/2002, n.136/2003, n.183/2003, n.222/2004, n.61/2005, n.36/2009, n.67/2009 come macroarea n.5 - Insediamenti prevalentemente residenziali - zone consolidate, dal PRG Parte Operativa vigente approvato con Delibera C.C. n.88/2002, n.137/2003, n.184/2003, n.30/2007, n.88/2007, n.36/2009,

n.67/2009 il foglio 51 particelle 688 - 689 - 690 - 945 - 950 - 954 - 951 - 961 come Zona Csa - Zone per nuovi insediamenti residenziali sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

Il foglio 51 particella 946 in parte zona Zs - Fasce di rispetto stradale, parte strada di P.R.G.. Il foglio 51 particella 949 in parte Zona Csa - Zone per nuovi insediamenti residenziali sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti, in parte zona Zs - Fasce di rispetto stradale, ed parte strada di P.R.G..

METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI .

Al fine di determinare il corretto valore venale di mercato dei beni sopra indicati si adotta il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq per gli immobili). A tale scopo è stata eseguita un indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare, oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nelle zone limitrofe a quelle in esame, anche attraverso la consultazione di pubblicazioni edite allo scopo (Borsino Immobiliare della Camera di commercio della Provincia di Perugia, Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio, ecc). Inoltre è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture

presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria, ecc. I valori che verranno applicati ad ogni singolo bene tengono pertanto conto di tali osservazioni.

In base ai criteri estimativi sopra esposti e a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni stimando come segue:

- €/mq 400,00 per superfici adibite a fondi.

- €/mq 300,00 per superfici adibite a garage.

- €/mq 10,00 per superfici adibite a terreno.

VALORE DEI BENI:

Il valore venale di stima degli immobili risulta dal seguente prospetto (le superfici sono lorde e calcolate in base alle Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011):

- piano seminterrato:

$\text{mq}(30+30) \times \text{€/mq}300 = \text{€}18.000,00$

$\text{mq}36 \times \text{€/mq}400 = \text{€}14.400,00$

- piano terra :

$\text{mq}(29+26+14) \times \text{€/mq}10 = \text{€}690,00$

$\text{mq}4 \times \text{€/mq}10 = \text{€}40,00$

Valore stimato complessivo dell'immobile: €33.130,00.= (Euro trentatremilacentotrenta/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli im-

mobili e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in sette lotti così costituiti:

Lotto n. 5.

Diritti di piena proprietà del seguente bene:

- Garage facente parte di una palazzina indipendente, posto al piano interrato, sito nel Comune di Corciano, loc. San Maria-no, via Ciro Menotti.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 945, sub 9, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

Il bene è intestato a --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & C, consede in Perugia, --- **OMISSIS** ---.

Valore del bene: €9.000,00 = (Euro novemilaeuro/00).

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità;

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come magazzino dal proprietario come dichiarato dallo

stesso e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Diritti per la proprietà di 1530/3000 del seguente bene:

- terreno confinante alla palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

- F. 51, p.lla 946, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 4 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

Il bene è intestato a :

- --- **Omissis** --- **DI** --- **Omissis** --- & **C**, con sede in Perugia, CF

--- Omissis --- proprietà per 1530/3000;

- --- **Omissis** --- nato a Corciano il --- Omissis --- proprietà per 380/3000 bene personale;

- --- **Omissis** --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 545/3000 95/3000 bene personale, 450/3000 comunione legale in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---;

- --- **Omissis** --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 95/3000 bene personale;

- --- **Omissis** --- nato a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 450/3000 per 95/3000 bene personale in regime di comunione dei

beni con --- Omissis ---

Valore del bene: €20,40 = (Euro ventieuro/40).

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come area verde e c'è situata una edicola con effigie sacra dai proprietari come dichiarato dallo stesso e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Lotto n. 6.

Diritti di piena proprietà del seguente bene:

- Garage e fondo facente parte di una palazzina indipendente, posto al piano interrato, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 945, sub 10, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

- F. 51, p.lla 945, sub 22, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Sup. Cat. -, rendita € 36,26;

Il bene è intestato a --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & C, consede in Perugia, --- **OMISSIS** ---.

Valore del bene: €23.400,00 = (Euro ventitremilaquattrocen-

to/00).

Nei beni oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

Nel bene distinto al F. 51, p.lla 945, sub 10 e oggetto di valutazione di fallimento insiste la seguente formalità;

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come magazzino dal proprietario come dichiarato dallo stesso e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Lotto n. 7.

Diritti di piena proprietà del seguente bene:

- terreno confinante alla palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

- F. 51, p.lla 954, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 29 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

Il bene è intestato a --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & C, consede in Perugia, --- OMISSIS ---.

Valore del bene: €290,00 = (Euro duecentonovanta/00).

Sul bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità;

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come parcheggio dal proprietario come dichiarato dallo stesso e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Lotto n. 8.

Diritti di piena proprietà del seguente bene:

- terreni confinanti alla palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente i terreni sono censiti al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

- F. 51, p.lla 950, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 26 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

- F. 51, p.lla 951, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 14 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

I beni sono intestati a --- **OMISSIS** --- **DI** --- **OMISSIS** --- & **C**, con sede in Perugia, --- **OMISSIS** ---.

Valore dei beni: €400,00 = (Euro quattrocentoeuro/00).

Nei beni oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

I terreni sopra individuati, al momento del sopralluogo erano utilizzati come area verde tranne la particella 949 utilizzata come area di parcheggio dal proprietario come dichiarato dallo

stesso e sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

CONCLUSIONI.

Per i beni in esame sono compresi tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 48 pagine interamente dattiloscritte, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Allegati alla consulenza tecnica:

- 1) Certificato ipotecario, allegati n.91;
- 2) Spese documentate sostenute per le visure ipotecarie, allegati n.6.

Perugia, 08.07.2014

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco Cianfrini

TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- &
C NONCHE' DEL SOCIO --- OMISSIS ---**

FALLIMENTO N° 97/2012

SUPPLEMENTO N.1

IL GIUDICE DEL FALLIMENTO

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 op-
posizioni

DISPONE

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

LOTTO N. 1

- **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà in ragione di 1/2
del bene.

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Abitazione costituita da una casa indipendente, realizzata su tre piani, sita nel Co-
mune di Perugia, loc. San Sisto, via Santa Caterina da Siena n.52.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Perugia al F.

265, part. 942 e al catasto Fabbricati del medesimo comune ai seguenti:

- F. 265, p.lla 2501, sub 1, bene comune non censibile;

- F. 265, p.lla 2501, sub 3, z.c. 2, cat A/3, cl 5, Consistenza 8,5 vani, Sup. Cat. -,
rendita €614.58;

- F. 265, p.lla 2501, sub 2, z.c. 2, cat C/6, cl 5, Consistenza 16 mq, rendita € 24,79.

I beni sono intestati a: --- OMISSIS ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, e viene indicata la proprietà pari a 1/1, tuttavia nell'atto di provenienza rogito notaio Capo di Perugia del 27/06/1984, è riportato che "...l'acquirente (ing. --- Omissis ---, nctu) dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale con la propria moglie --- Omissis ---, nata a Monfalcone (GO) il --- Omissis ---...".

- CONFINI: --- Omissis ---, --- Omissis ---, ssa

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Sul bene oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami:

Ipoteca volontaria iscrizione al registro generale n.27376 e registro particolare n.5446 presentazione n.122 del 01/12/2000.

Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.

Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era occupato dal proprietario e da suoi congiunti a titolo di abitazione principale.

Il prezzo base è di €169.755,00.= (Euro centosessantanovemilasette-

centocinquantacinque/00).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 2

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà in ragione di 1/2 del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento situato al piano terra di una palazzina, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A.

Posto auto scoperto privato situato al piano terra di una palazzina, sito nel Comune di Corciano (PG), loc. San Mariano, Via Luigi Settembrini 7/A.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Corciano al F. 46, p.lla 55, sub 182, cat A/2, cl 3, Consistenza 3,5 vani, rendita € 280,18.

Catastalmente l'area posto auto è censito al catasto Fabbricati del Comune di Corciano al F. 46, p.lla 55, sub 150, cat C/6, cl 1, Consistenza 13 mq, rendita € 24,17.

Entrambi i beni sono intestati a: --- OMISSIS ---, nato a Marsciano il--- Omissis ---, proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

- CONFINI:

L'appartamento confina con: atrio condominiale, con vano ascensore, con parti condominiali esterne, ssa.

Il posto auto confina con: parti condominiali esterne, con residua proprietà della So-

cietà venditrice, ssa.

- **GRAVAMI DELLA PROCEDURA:**

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami:

Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065
presentazione n.68 del 10/04/2009.

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare
n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009.

- **REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:**

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali.

- **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

I bene sopra individuati, al momento del sopralluogo erano occupati da un inquilino
come dichiarato dallo stesso ing. --- Omissis ---, ma attualmente libero da inquilini.

Il prezzo base è di €41.972,50.= (Euro quarantunomilanovecentosettantadue/50).

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e
connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette
proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione so-
no da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle uni-
tà immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 3

- **DIRITTI POSTI IN VENDITA:**

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà in ragione di
1/6 del bene.

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Appartamento situato in una porzione di un immobile indipendente, posto al piano
primo con sottoscale al piano terra con corte privata, sita nel Comune di Monfalcone

(GO), viale San Marco n.47.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto Fabbricati del Comune di Gorizia al F. 26, p.lla .1514/3, sub 5, z.c., cat A/7, cl 3, Consistenza 5 vani, rendita € 710,13 al catasto terreni F. 26, part. .1514/6.

Il bene è intestato a: --- OMISSIS ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---.

--- OMISSIS ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---, proprietà per 1/6 in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---.

--- OMISSIS ---, nata a Monfalcone il --- Omissis ---, proprietà per 2/3.

- CONFINI: --- Omissis ---, Viale Pubblico, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nessuno, a meno di quanto indicato nella perizia tecnica.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo non era abitato, ma utilizzato come casa di villeggiatura come dichiarato.

Il prezzo base è di €23.775,00.= (Euro ventitremilasettecentosettantacinque/50).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 4

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà in ragione di 1/2 del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Terreno agricolo sito nel Comune di Corciano, traversa di Via Palazzuolo, Corciano (PG).

Catastalmente l'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Corciano al F. 42, p.lla 519, sub -, qualità seminativo-arboreo, cl 1, Superficie 2.600,00 mq, reddito dominicale € 14,10, reddito agrario €.13,43.

Il bene è intestato a:

--- OMISSIS ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

--- OMISSIS ---, nato a Marsciano il --- Omissis ---, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- CONFINI: campo, strada poderale, ferrovia, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami:

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.10382 e registro particolare n.2065 presentazione n.68 del 10/04/2009.

- Ipoteca legale iscrizione al registro generale n.33420 e registro particolare n.7804 presentazione n.140 del 04/12/2009

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il bene è regolare per gli aspetti urbanistici e catastali.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come appezzamento di terreno come dichiarato dallo stesso ing. --- Omissis ---.

Il prezzo base è di €1.560,00.= (Euro millecinquecentosessanta/00).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 5

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Garage facente parte di una palazzina indipendente, posto al piano interrato, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 945, sub 9, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

Il bene è intestato a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C, con sede in Perugia, --- OMISSIS ---.

- CONFINI: parti condominiali porzioni immobiliari attribuiti a i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- porzioni immobiliari da attribuire a --- Omissis --- e --- Omissis ---, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nel bene oggetto di valutazione di fallimento insistono le seguenti formalità;

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il bene è regolare per gli aspetti urbanistici e catastali a meno di quanto indicato in perizia con particolare riferimento all'ordinanza del Comune di Corciano n.14 del 07/12/2012 che riporta quanto segue: Ordine di sospensione dei lavori ditta --- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il bene sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come magazzino dal proprietario come dichiarato.

Il prezzo base è di €9.000,00.= (Euro novemilaeuro/00).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà 1530/3000 del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- terreno confinante la palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 946, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 4 mq, Sup. Cat. -,
rendita € -;

Il bene è intestato a:

--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C, con sede in Perugia, --- OMISSIS ---
proprietà per 1530/3000;

--- Omissis --- nato a Corciano il --- Omissis --- proprietà per 380/3000 bene
persona- le;

--- Omissis --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 545/3000 95/3000 bene
personale, 450/3000 comunione legale in regime di comunione dei beni con ---
Omissis ---;

--- Omissis --- nata a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 95/3000 bene personale;

--- Omissis --- nato a Perugia il --- Omissis --- proprietà per 450/3000 per
95/3000bene personale in regime di comunione dei beni con --- Omissis ---

- CONFINI: parti condominiali porzioni immobiliari attribuiti a i signori --- Omissis
---, --- Omissis --- e --- Omissis --- porzioni immobiliari da attribuire a --- Omissis ---
e --- Omissis ---, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nessuno, a meno di quanto indicato nella perizia tecnica.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali a meno di quanto indicato in
perizia con particolare riferimento all'ordinanza del Comune di Corciano n.14 del
07/12/2012 che riporta quanto segue: Ordine di sospensione dei lavori ditta ---
OMISSIS --- di --- Omissis --- & C --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---
--- Omissis ---.

- STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come area verde e c'è situata una edicola con effigie sagra come dichiarato.

Il prezzo base è di €20,40.= (Euro ventieuro/40).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 6

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Fondo e Garage facente parte di una palazzina indipendente, posto al piano interrato, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 945, sub 10, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 30 mq, Sup. Cat. -, rendita € 55,78;

F. 51, p.lla 945, sub 22, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Sup. Cat. -, rendita € 36,26;

I beni sono intestati a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C, con sede in Perugia, --- OMISSIS ---.

- **CONFINI:** parti condominiali porzioni immobiliari attribuiti a i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- porzioni immobiliari da attribuire a --- Omissis --- e --- Omissis ---, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nei beni oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami:

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

Nel bene distinto al F. 51, p.lla 945, sub 10 e oggetto di valutazione di fallimento insiste il seguente gravame;

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali a meno di quanto indicato in perizia con particolare riferimento all'ordinanza del Comune di Corciano n.14 del 07/12/2012 che riporta quanto segue: Ordine di sospensione dei lavori ditta --- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---.

- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I beni sopra individuati, al momento del sopralluogo erano utilizzati come magazzino dal proprietario come dichiarato.

Il prezzo base è di €23.400,00.= (Euro ventitremilaquattrocentoeuro/00).

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle uni-

tà immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 7

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- terreno confinante alla palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 954, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 29 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

Il bene è intestato a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C, con sede in Perugia, --- OMISSIS ---.

- **CONFINI:** parti condominiali porzioni immobiliari attribuiti a i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- porzioni immobiliari da attribuire a --- Omissis --- e --- Omissis ---, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Sul bene oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami;

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

Il bene è regolare per gli aspetti urbanistici e catastali a meno di quanto indicato in

perizia con particolare riferimento all'ordinanza del Comune di Corciano n.14 del 07/12/2012 che riporta quanto segue: Ordine di sospensione dei lavori ditta --- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---.

- STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno sopra individuato, al momento del sopralluogo era utilizzato come parcheggio dal proprietario come dichiarato.

Il prezzo base è di €290,00.= (Euro duecentonovantaeuro/00).

Il bene sopra individuato sarà venduto alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

LOTTO N. 8

- DIRITTI POSTI IN VENDITA:

Viene posta in vendita la totalità dei diritti di piena ed intera proprietà del bene.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

- terreni confinanti la palazzina, sito nel Comune di Corciano, loc. San Mariano, via Ciro Menotti.

Catastalmente i terreni sono censiti al catasto terreni del Comune di Corciano come segue:

F. 51, p.lla 950, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 26 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

F. 51, p.lla 951, sub -, Categ. Area urbana, Classe -, Consistenza 14 mq, Sup. Cat. -, rendita € -;

I beni sono intestati a --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS --- & C, con sede in Perugia, --- OMISSIS ---.

- CONFINI: parti condominiali porzioni immobiliari attribuiti a i signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- porzioni immobiliari da attribuire a --- Omissis --- e --- Omissis ---, ssa.

- GRAVAMI DELLA PROCEDURA:

Nei beni oggetto di valutazione di fallimento insistono i seguenti gravami:

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.595 e registro particolare n.68 presentazione n.169 del 08/01/2010.

- Ipoteca giudiziale iscrizione al registro generale n.1239 e registro particolare n.172 presentazione n.119 del 15/01/2010.

- Atto esecutivo o cautelare (726 verbale di pignoramento immobili) iscrizione al registro generale n.22469 e registro particolare n.13769 presentazione n.43 del 19/08/2010.

- REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:

I beni sono regolari per gli aspetti urbanistici e catastali a meno di quanto indicato in perizia con particolare riferimento all'ordinanza del Comune di Corciano n.14 del 07/12/2012 che riporta quanto segue: Ordine di sospensione dei lavori ditta --- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis --- --- Omissis ---.

- STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sopra individuati, al momento del sopralluogo erano utilizzati come area verde e in parte area di parcheggio dal proprietario come dichiarato.

Il prezzo base è di €400,00.= (Euro quattrocentoeuro/00).

I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e

connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, diritti, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

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

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

FISSA

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

ore 10.30

AVVISANDO

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

FISSA

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

DISPONE

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

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

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

prezzo base di € _____ gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale.

Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione immobiliare n. _____ Tribunale di Perugia" per **UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

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

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

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

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

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

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

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

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

Perugia, lì 01.08.2013

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE