

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N 60/2008

Il sottoscritto Dott. Commercialista Maria Cecilia Venturi, professionista delegato, giusta ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. **591 bis c.p.c.**, come modificato da ultimo con L. 263 del 2005;

**AVVISA**

Che il giorno **16/05/2014** alle ore 10.00, presso il proprio studio sito in Spoleto Via G.Marconi n.238 (tel. 0743/46223, fax 0743/48450 ), si terrà la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su porzione di immobile cielo terra, realizzato con struttura portante in muratura, allo stato grezzo, ristrutturato con i fondi del sisma del 29/09/79, sito in loc. Cogna di Cascia. L'unità oggetto di esecuzione è composto da piano terra ed un piano primo ed in conseguenza dei lavori di ristrutturazione è in buone condizioni di statica e conservazione.

L'edificio è allo stato grezzo, mancano gli impianti, i massetti, i pavimenti, gli intonaci, le finestre, le porte interne, viene inibito l'accesso al manufatto solamente da un cancello posto sulla corte e dal portone generale.

L'immobile si compone di un piano terra di mq. 214,92, di mq. 12,36 di cortile ed un piano primo di mq. 178,69, oltre a una corte esclusiva di mq. 400.

Dati Catastali:

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Cascia con il foglio 7 particella 22 sub 2 – cat. A/2, classe 2 vani 10, rendita € 461.81.

Le due corti sono identificate al catasto dei terreni del Comune di Cascia con il foglio 18 particella 168 (cortile interno) e con la particella 175 (corte esclusiva)

**PREZZO BASE DEL LOTTO :** (prezzo uguale alla vendita precedente)

**€ 143.000 (centoquarantatremila)**

Deposito per cauzione 10% del **prezzo offerto**.

#### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo di fax o posta elettronica ) entro le **ore 12.30 del giorno precedente** la data della vendita, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo sopra indicato.

Sulla busta dovrà essere annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- per le società, la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A. ed il recapito telefonico; nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un' unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli

offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- i dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero del lotto ed il numero della procedura ) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, e l'indicazione delle modalità e del termine per il pagamento, che non potrà essere superiore a quello di 60 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva N. 60/2008**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, in via alternativa tra di loro, come indicato precedentemente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

**L'offerta presentata è irrevocabile;** essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi alla udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

Qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come determinato nel prezzo di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione; il mancato versamento del prezzo residuo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. 177 disp. Att. C.p.c..

Nell'ipotesi in cui le offerte siano uguali per prezzo offerto e tempi di pagamento, sarà indetta una gara tra gli offerenti. Se le parti non parteciperanno alla gara il bene sarà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio).

Non è possibile presentare offerte di acquisto in aumento di un quinto ex art. 584 c.p.c..

Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569, III comma, c.p.c., per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine precedentemente 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, III comma c.p.c., ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, il sottoscritto professionista delegato alla vendita

**L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare**, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla Banca le rate scadute, gli accessori, le spese.

**Il trasferimento del bene espropriato** ed il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal co 5 dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **06/06/2014** alle ore 10.00, presso il proprio studio sito in Spoleto Via G.Marconi n. 238 ( Tel. 0743-46223 Fax 0743-48450), si terrà la eventuale successiva

#### VENDITA CON INCANTO

Dei medesimi beni immobili, già descritti,

#### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Gli immobili saranno posti all'incanto ai medesimi prezzi base della vendita senza incanto.

Le offerte in aumento rispetto al prezzo base non potranno essere inferiori a euro 2.000,00; in caso di unico offerente i beni saranno aggiudicati al prezzo base, aumentato nella misura minima.

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato.

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata **entro le ore 12.30 del giorno precedente la data dell'incanto**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo sopra indicato.

La domanda, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; per le società, la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A. ed il recapito telefonico; nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- i dati identificativi del bene ( numero del lotto e numero della procedura) per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

All'istanza dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva N. 60/2008**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo base, a titolo di cauzione; in caso di mancata aggiudicazione il suddetto assegno sarà immediatamente restituito dopo l'incanto.

All'offerente che, senza documentato e giustificato motivo, abbia omesso di partecipare all'incanto, l'importo della cauzione versata verrà restituito nella minore misura di nove decimi ed il restante decimo sarà incamerato dalla procedura.

Al massimo entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo di aggiudicazione ( dedotto l'importo già versato per cauzione).

L'operazione di versamento del prezzo dovrà avvenire nel termine perentorio sopra indicato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita di tutte le somme versate per cauzione,

che saranno incamerate dalla procedura, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt.587 c.p.c. e 117 c.p.c..

Ad incanto avvenuto potranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato offerte di acquisto in aumento entro il termine di giorni 10, ma non saranno efficaci se il prezzo offerto non sarà superiore di almeno un quinto rispetto a quello raggiunto in sede di incanto (art. 584 cpc) e se l'offerta non sarà accompagnata dal deposito di una somma pari al 20 per cento del maggior prezzo nella stessa indicato da imputarsi a titolo di cauzione, ferme le modalità sopra indicate.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE VENDITE**

Si fa infine presente che entrambe le vendite, sia la prima con la modalità "senza incanto" sia l'eventuale successiva con le modalità "con incanto", sono sottoposte alle seguenti condizioni di legge.

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
- b) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- c) **La vendita è assolta senza il rilascio di attestazione di conformità e senza la correlativa garanzia prevista dal D.M. n. 37 del 22/01/2008;**
- d) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- e) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita verranno cancellate a cura della procedura.
- f) Se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata a cura della procedura.
- g) **Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**
- h) Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, senza attendere il frazionamento della graduazione, quella parte del pezzo che corrisponderà al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, cifra che l'Istituto stesso dovrà avere comunicato prima della vendita. L'eventuale eccedenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto versato all'Istituto di Credito Fondiario, sempre nel medesimo termine, dovrà essere versata al professionista delegato insieme con la documentazione attestante l'avvenuto tempestivo versamento al creditore fondiario.
- i) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale superiormente indicata sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti, che il **creditore procedente** dovrà inserire sul sito internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e che l'offerente dovrà preventivamente consultare, ed alla quale per maggiori informazioni e dettagli si rinvia.
- j) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Spoleto - Via G.Marconi 238 ( tel. 0743/46223, fax 0743/48450).
- k) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sul sito internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it).
- l) L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio in Spoleto; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli saranno fatte presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

- m) Ai sensi dell'art. 585 3 comma c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche con **l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito alla iniziativa dell'ABI ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato e presso la Cancelleria del Tribunale.
- n) L'aggiudicatario dovrà presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40, ultimo comma, della legge n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella legge n. 298/1985.
- o) Maggiori informazioni potranno essere fornite o dal sottoscritto professionista delegato o dalla Cancelleria del Tribunale.
- p) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoletto, 05/02/2014

Il professionista delegato  
Venturi Dott. Maria Cecilia

