



N. 27/2010 Reg. Es. Imm.

**TRIBUNALE DI SPOLETO
AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Angela Caponi, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., da ultimo giusta ordinanza del 16.11.2017 a firma del G.E. dott. Simone Salcerini, nella procedura esecutiva immobiliare n.27/2010 RGE,

AVVISA

che il giorno **30 Marzo 2018, alle ore 16.30**, presso il proprio Studio in Spoleto, C.so Garibaldi, 26, (rec.tel. 0743/223987; 393/1778813) si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili pignorati di seguito descritti, con gara in caso di più offerenti:

Lotto "B"

Diritti di 1/1 di piena proprietà su: unità immobiliare sita nel Comune di Cerreto di Spoleto, Loc. Borgo Cerreto, V.Cerretana, n.52, costituita da una porzione di fabbricato di civile abitazione posta al piano secondo rispetto alla Via Cerretana, di una superficie lorda complessiva di mq.138,04, composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto di Spoleto, al Foglio n.33, particelle graffate n.251 sub 3, n.254 sub 3, n.257 sub 2, piano T-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 219,49.

Confini : omissis, salvo altri.

Conformità edilizia: l'immobile risulta costruito prima del 1942 e ristrutturato con Concessione edilizia n.14 del 13.03.1987.

Situazione occupazionale: libero alla data del sopralluogo del CTU.

Valore del lotto "B" da perizia: € 165.500,00 (euro Centosessantacinquemilacinquecento/00)

PREZZO BASE Lotto "B": € 87.900,00 (euro Ottantasettemilanovecento/00), oltre oneri tributari.

Offerta Minima Lotto "B": € 65.925,00 (euro Sessantacinquemilanovecentoventicinque/00), oltre oneri tributari.

Rilancio minimo: € 1.000,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Presentazione offerte: dal 15 Gennaio 2018 fino alle ore 12.00 del giorno **29 Marzo 2018**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Angela Caponi, in Spoleto, C.so Garibaldi 26 (previo appuntamento telefonico: 0743/223987; 393/1778813).

oooooooo

Tutti i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto geom. Antonello Valentini depositata in data 02.05.2011, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunaledispoletto.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.sispo.it, www.astagiudiziaria.com, www.vemitalia.it, www.ivgumbria.it.
Informazioni presso il professionista delegato Avv. Angela Caponi (0743/223987; 393/1778813).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso.

Spoleto, 12 Dicembre 2017

Il professionista delegato
Avv. Angela Caponi

CONDIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Vendita senza incanto:

- alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore.
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo sopra indicato. Sulla busta, ex art.571 c.p.c., sarà annotato, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data della vendita, la data e l'ora del deposito. 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;
- la dichiarazione di offerta, in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, p.e.c. (eventuale), recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero del lotto e della procedura);
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita fino al limite di un quarto (quindi **non saranno valide le offerte inferiori al 75% del prezzo base**), e l'indicazione delle modalità e del termine del pagamento, che non potrà essere superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
 - l'espressa dichiarazione di accettazione di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ancorché non conformi, e con espressa accettazione dell'esclusione da ogni garanzia anche ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia;
 - l'indicazione, facoltativa, dei requisiti per usufruire dei sistemi fiscali privilegiati (es. Prima casa);
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (in caso di pluralità di persone copia del documento di ognuno), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, con l'indicazione «Proc. esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto N.» seguita dal numero della procedura, per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- **saranno considerate inefficaci**: le offerte pervenute oltre le ore 12.00 del giorno feriale precedente la vendita; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base; le offerte non accompagnate da deposito cauzionale prestato con le modalità sopra indicate;
- salvo quanto previsto all'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata: è comunque possibile procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. L'interessato può presentare un'offerta inferiore – in misura non superiore ad 1/4 – al prezzo base, ma in tal caso l'assegnazione non è automatica, in quanto l'offerta è accolta, ex art.572, 3° comma, c.p.c., solo se: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.; 2. il Giudice ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c. (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio); qualora, all'esito della gara o in caso di mancata adesione, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, l'aggiudicazione sarà subordinata all'assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. e al parere favorevole del Giudice. Fermo quanto sopra, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, qualora non dovessero soccorrere gli elementi indicati dall'art.573 c.p.c., sarà considerata migliore l'offerta presentata per

prima.

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta (che non potrà essere superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione), ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva, con l'indicazione «Proc. esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto N.» seguita dal numero della procedura. Le somme versate dall'aggiudicatario, si intenderanno imputate prioritariamente in conto spese di trasferimento e per il residuo in conto prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate oltre al risarcimento del danno pari alla minore somma realizzata nell'aggiudicazione ad altro offerente in successive vendite. L'importo degli oneri tributari e delle spese sarà comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.
- L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e con garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi beni immobili oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche che hanno aderito alla iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso il professionista delegato, la Cancelleria del Tribunale di Spoleto e sul sito Asteimmobili.it; in caso di accesso a dette prestazioni, l'aggiudicatario prende atto delle modalità e tempi previsti, come da allegati alla convenzione, per l'adozione ed il ritiro del decreto di trasferimento.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti, 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; è altresì esclusa la garanzia circa la conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili. 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 dal debitore –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.
- Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale sopra indicata sono state desunte dalla relazione di perizia del CTU prodotta agli atti che il creditore procedente dovrà inserire sui siti internet www.tribunaledispoieto.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.sispo.it, www.astagiudiziaria.com, www.vemitalia.it, www.ivgumbria.it, relazione che dovrà essere preventivamente consultata dall'offerente ed alla quale per maggiori informazioni e dettagli si rinvia.
- Il creditore procedente dovrà altresì provvedere alla notifica del presente avviso di vendita ai creditori di cui all'art.498 c.p.c. che non sono comparsi entro 20 giorni dalla notifica del presente avviso.
- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ.mod. e integr., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- E' facoltà dell'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni previste dalla Legge 47/85 e dal DPR 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni: il tutto è a carico dell'aggiudicatario, secondo prescrizioni di legge ed amministrative.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellati a cura e spese della procedura.
- Eccetto quanto indicato al punto precedente, ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, inclusi i compensi del delegato come per legge e le spese di trasferimento dell'immobile.
- Il presente avviso di vendita è consultabile anche sui siti www.tribunaledispoieto.it, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.sispo.it, www.astagiudiziaria.com, www.vemitalia.it, www.ivgumbria.it.

- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio in Spoleto; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni gli saranno fatte presso lo Studio del sottoscritto professionista delegato.
- Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere adempiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso lo Studio indicato nell'avviso di vendita.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle norme di legge in materia.

Il professionista delegato
Avv. Angela Caponi

