



Copia

N. 46/2010 Reg. Es. Imm.

(a cui è riunita la proc.esec.imm.n.104/2016 RGE)

**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 09.11.2017 a firma del G.E. dott. Simone Salcerini, nella procedura esecutiva immobiliare n.46/2010 RGE (a cui è riunita la proc.esec.imm.n.104/2016 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 N.1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

porzione di fabbricato ad uso abitativo, sito nel **Comune di Scheggino**, loc. Monte San Vito, posto su due livelli (terra e primo), composto da: ingresso-cucina, bagno e camera da letto al piano terra; camera da letto al primo piano accessibile da una scala interna; cantina adiacente e comunicante, al servizio dell'abitazione, adibita a dispensa/magazzino.

Descrizione catastale:

l'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scheggino al **foglio n.21, part.IIIa n.79 sub 2**, Via della Torre, 35, piano T-1, cat.A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 80,57;
la cantina risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Scheggino al **foglio 21, part.80 sub 1**, qualità porz.di fr.

Il fabbricato si trova in una zona di particolare valore paesaggistico, con vista panoramica verso la Valnerina e le montagne circostanti e si raggiunge attraverso una via interna del piccolo paese di Monte San Vito.

Conformità sotto il profilo urbanistico: non sono state riscontrate difformità, come meglio specificato nella CTU.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo del CTU, i beni risultavano liberi.

Confini: via pubblica, salvo altri.

Valore del lotto n.1 da perizia: € 36.720,00 (euro Trentaseimilasettecentoventi/00).

PREZZO BASE lotto n.1: € 36.720,00 (euro Trentaseimilasettecentoventi/00), oltre oneri tributari.

OFFERTA MINIMA lotto n.1: € 27.540,00 (euro Ventisettemilacinquecentoquaranta/00), oltre oneri tributari.

Rilancio minimo: € 400,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Presentazione offerte: dal **27 Dicembre 2017** 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).

LOTTO N.2

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni:

terreni, situati nel **Comune di Scheggino**, loc. Monte San Vito, distinti nel Catasto Terreni di detto Comune al :

Foglio 20 part.IIIe 102, 182, 232, 365, 366;

Foglio 21 part.IIIa 188;

Foglio 22 part.IIIa 22;

Foglio 23 part.IIIa 88;

Foglio 25 part.IIe 72, 113;
Foglio 28 part.IIa 207;
Foglio 29 part.IIe 33, 37, 41, 55, 163, 182;
Foglio 30 part.IIa 52;
Foglio 31 part.IIe 37, 38, 39.

Superficie totale Ha 05.46.32 , Redd. Dominicale totale € 37,41. Redd. Agrario totale € 19,42.

I terreni di cui sopra, meglio descritti nell'allegata visura catastale (all.1), si trovano ad un'altitudine media di circa m. 1.000 s.l.m. in una zona montana di particolare valore paesaggistico.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo del CTU, non è risultata la presenza di contratti d'affitto.

Destinazione urbanistica : "Zone Agricole - E -"

Valore del lotto n.2 da perizia: € 9.400,00 (euro Novemilaquattrocento/00).

PREZZO BASE lotto n.2: € 9.400,00 (euro Novemilaquattrocento/00), oltre oneri tributari.

OFFERTA MINIMA lotto n.2: € 7.050,00 (euro Settemilazerocinquanta/00), oltre oneri tributari.

Rilancio minimo: € 100,00

Deposito cauzionale: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Presentazione offerte: dal 27 Dicembre 2017 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).

Tutti i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura a firma dell'esperto Dott. Carlo Bonifazi Meffe dep.28.01.2011, 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.tribunaledispoleto.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, lì 22 Novembre 2017

Il professionista delegato
Avv.Angela Caponi

CONDIZIONI GENERALI 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 per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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 $\frac{1}{4}$ – 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 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 comunicazione 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 della procedura e spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere, diritto, tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi 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.tribunaledispoleto.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



2. Immobili siti nel Comune di SCHEGGINO(Codice IS23) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	20	102	-	-	SEMIN ARBOR	30 90		Euro 1,92 L. 3.708	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 n. 7083 in atti dal 31/01/1984		
2	20	182	-	-	SEMIN ARBOR	37 90		Euro 1,57 L. 3.032	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
3	20	232	-	-	SEMIN ARBOR	10 70		Euro 0,66 L. 1.284	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
4	20	365	-	-	BOSCO CEDUO	07 90		Euro 0,41 L. 790	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 n. 7083 in atti dal 31/01/1984		
5	20	366	-	-	BOSCO CEDUO	05 90		Euro 0,30 L. 590	FRAZIONAMENTO del 30/08/1980 n. 7083 in atti dal 31/01/1984		
6	21	188	-	-	SEMINAT IVO	35 10		Euro 0,73 L. 1.404	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
7	21	188	-	-	SEMINAT IVO	35 10		Euro 0,73 L. 1.404	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
8	22	22	-	-	PASCOLO	80 40		Euro 4,57 L. 8.844	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
9	23	88	-	-	SEMINAT IVO	11 80		Euro 0,24 L. 1.298	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
10	25	72	-	-	BOSCO CEDUO	41 70		Euro 1,29 L. 2.502	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
11	25	113	-	-	SEMIN ARBOR	09 40		Euro 0,39 L. 1.128	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
12	28	207	-	-	PASCOLO ARB	16 10		Euro 0,67 L. 1.288	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
13	29	33	-	-	PASCOLO	07 40		Euro 0,69 L. 1.332	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
14	29	37	-	-	PASCOLO	03 10		Euro 0,29 L. 558	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
15	29	41	-	-	PASCOLO	00 92		Euro 0,09 L. 166	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
16	29	55	-	-	PASCOLO	06 90		Euro 0,64 L. 1.242	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
17	29	163	-	-	PASCOLO	08 80		Euro 0,82 L. 1.584	Impianto meccanografico del 26/11/1975		
18	29	182	-	-	SEMINAT IVO	15 60		Euro 0,39 L. 1.716	Impianto meccanografico del 26/11/1975		

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2010

MA Agenzia del Territorio

19	30	52	-	BOSCO CEDUO	2	1	86	90	Euro 12,55 L. 24.297	Euro 5,79 L. 1.214	Implanto meccanografico del 26/11/1975
20	31	37	-	SEMINAT IVO	5		08	50	Euro 0,48 L. 935	Euro 0,18 L. 340	Implanto meccanografico del 26/11/1975
21	31	38	-	SEMINAT IVO	5		17	10	Euro 0,97 L. 1.881	Euro 0,35 L. 684	Implanto meccanografico del 26/11/1975
22	31	39	-	BOSCO MISTO	2		03	30	Euro 0,17 L. 330	Euro 0,03 L. 66	Implanto meccanografico del 26/11/1975

Totale: Superficie 05.46.32 Reddito Dominicale Euro 37,41 Agrario Euro 19,42

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	04115515	-----	-----	-----	Da verificare (2) Nuda proprietà per 1/1 Decreto (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/05/2001 Trasferimento n. 1677 /2001 in atti dal 16/12/2001 Repertorio n. 48 Rogante TRIBUNALE DI SPOLETO - ES Sede: SPOLETO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Integrazione e passaggi da esaminare)
2	04115515	-----	-----	-----	

155-110

Totale Generale: Superficie 05.46,32 Redditi: Dominicale Euro 37,41 Agrario Euro 19,42

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PERUGIA Richiedente: BONIFAZI