



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare
(R.G. 1403/2015)
Promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma scarl
contro: omissis
Giudice dell'esecuzione
Dott. Simone Salcerini

Avviso di vendita delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato Dottor Umberto Alleori, *con studio in Foligno, Via La Louviere n. 4 - tel. 0742/24135 indirizzo di posta elettronica umberto@studioalleori.com* - giusta l'ordinanza del Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, dott. Simone Salcerini, del 20 luglio 2016, confermata con ordinanza del 5 luglio 2017, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cod.proc.civ.;

AVVISA

Che il giorno **20 febbraio 2018 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Foligno (PG), Via La Louviere n. 4, si terrà la
VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili pignorati di seguito descritti fissando per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti presso il suo studio in Foligno (PG) Via La Louviere n. 4

Lotto unico

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare di civile abitazione sito nel comune di Preci (PG) frazione Corone censito al NCEU del comune di Preci come segue:

- a) foglio n. 15, particella 327 sub 6, categoria A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, R.C. 64,56;
- b) foglio n. 15, particella 291, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani R.C. 109,75;

Coerenze: omissis

Il fabbricato, così come indicato nella relazione di stima, non risulta occupato.

PREZZO BASE euro 16.128,00 (euro sedicimilacentotrentotto/00) uguale al prezzo fissato nell'ultimo tentativo di vendita.

Il prezzo offerto potrà anche essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita nel limite massimo di un quarto. In questo caso l'aggiudicazione non sarà automatica ma dovrà essere successivamente autorizzata dal GE che potrebbe anche disporre nuove vendite ai sensi dell'art. 572 co. III° c.p.c.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geometra Carlo manieri di Norcia datata 15/4/2016 agli atti in rettifica della precedente del 4/6/2013, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabile sul sito internet www.asteimmobili.it www.astalegale.net - www.tribunaledispoletto.it - www.sispo.it - www.astagiudiziaria.com - www.ivgumbria.it - www.vwmitalia.it informazioni presso il professionista delegato dottor Umberto Alleori.

CONDIZIONI DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

1. Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
2. l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale.
3. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12,30 del giorno precedente, non festivo, la data della vendita**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo sopra indicato di Via La Louviere n. 4 in Foligno. Sulla busta ex art. 571 c.p.c. 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.

4. La dichiarazione di offerta, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:
 - Nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente che dovrà anche presentarsi all'udienza (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta), se l'offerta è fatta da persona fisica; denominazione o ragione sociale numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita Iva e generalità, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, se l'offerta è fatta da persona giuridica; nel caso di più soggetti potrà essere presentata una unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti; 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.
 - I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero del lotto ed il numero della procedura);
 - **L'indicazione del prezzo offerto, che potrà anche essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita - nel limite massimo di un quarto - nel qual caso l'aggiudicazione non sarà automatica ma successivamente autorizzata dal GE che potrebbe disporre nuove vendite ai sensi dell'art. 572 c. III° c.p.c. Le offerte inferiori al limite appena indicato non saranno ritenute valide.**
 - 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.
 - Eventuali requisiti per avvalersi di agevolazioni fiscali.
5. Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto RG n 1403/2015*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.
6. Salvo quanto previsto all'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata. è comunque possibile procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le offerte inferiori al prezzo base, valide ai sensi del precedente punto 4, potranno essere oggetto di aggiudicazione solo previo parere del GE.
7. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prioritariamente in conto spese di trasferimento e e per il residuo in conto prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, la 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.
8. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, detratta la sola cauzione del 10% versata, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 60 giorni dalla aggiudicazione, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto RG n 1403/2015*".
9. In caso di più offerte valide ed uguali per prezzo offerto, sarà indetta una gara tra gli offerenti 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). Il rilancio minimo viene stabilito sin da ora in euro 300,00 (trecento/00) per il lotto unico. Se le parti non parteciperanno alla gara il bene sarà aggiudicato in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Si fa infine presente che la vendita con modalità "senza incanto" è sottoposta alle seguenti condizioni di legge.

- a) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- b) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; è altresì esclusa la garanzia circa la conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili. 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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.

- c) Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e successive modificazioni e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione di qualificazione energetica, manifestando espressamente, attraverso la partecipazione al bando, di assumere direttamente tali incombenze.
- d) 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 con spese a carico dell'aggiudicatario.
- e) Se gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la loro liberazione verrà effettuata dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario come saranno a carico dell'aggiudicatario le spese ed i compensi relativi alla trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento.
- f) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) 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 prezzo 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 alla documentazione attestante l'avvenuto tempestivo versamento al credito fondiario. Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle oggetto dell'assegnazione definitiva effettuata dal G.E. in sede di riparto (previo controllo del credito in relazione al titolo ed alle norme sui privilegi) l'assegnazione del saldo del prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso di nota di precisazione del credito ove vengono indicate le somme richieste a titolo di capitale, interessi corrispettivi e moratori con specifica delle annualità e con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare le iscrizioni e la misura degli interessi. Il creditore fondiario dovrà depositare tale nota in tempo utile a consentire al G.E. di eseguire le opportune verifiche ed autorizzare il pagamento.
- h) Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale sopra indicata sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti che sarà inserita sui siti internet www.asteimmobili.it www.astalegale.net - www.tribunaledispoletto.it - www.sispo.it - www.astagiudiziaria.com - www.ivgumbria.it - www.vwmitalia.it e che l'offerente dovrà preventivamente consultare ed alla quale per maggiori informazioni e dettagli si rinvia.
- i) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 co. III c.p.c., 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 con garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi 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 e presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto.
- j) L'aggiudicatario, a propria esclusiva cura e spese, dovrà presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, 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 e del DPR 380/2001.
- k) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- l) Il presente avviso di vendita è consultabile anche sul sito www.asteimmobili.it www.astalegale.net - www.tribunaledispoletto.it - www.sispo.it - www.astagiudiziaria.com - www.ivgumbria.it - www.vwmitalia.it
- m) 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.
- n) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- o) Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Dottor Umberto Alleori (studio in Foligno - Via La Louviere n. 4, tel. 0742/24135) ed al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia presso i seguenti siti www.astalegale.net - www.tribunaledispoletto.it - www.sispo.it - www.astagiudiziaria.com - www.ivgumbria.it - www.vwmitalia.it

Foligno, li 13 ottobre 2017

Il professionista delegato
Dottor Umberto Alleori

Ad istanza del dottor Umberto Alleori, io sottoscritto Assistente U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto ho notificato copia dell'atto che precede a:

1) COMUNE DI PRECI per affissione all'albo

21-11-17
TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio U.N.E.P.
FUNZIONARIO U.N.E.P.
(Dr. Sebastiano)