

Avv. ROSSANO PONTI
 Piazza G. Garibaldi n. 8
 Tel. e Fax. 0743 47300
 06049 SPOLETO (PG)
 PEC rossano.ponti@avvocatispoletto.legalmail.it
 Mail info@pontistudiolegale.it

TRIBUNALE DI SPOLETO
Sez. Esecuzioni Immobiliari
Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita delegata nella procedura esecutiva immobiliare n. 203/2015

Il sottoscritto avv. Rossano Ponti, professionista delegato, giusta ordinanza del 15 novembre 2017 a firma del G. E. Immobiliari del Tribunale di Spoleto, Dott. Salcerini, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

avvisa

che il giorno **28 marzo 2018 alle ore 17:00** presso il suo studio sito in Spoleto, Piazza Garibaldi n. 8 (cel 347 4768274, tel. 0743 47300) si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

Degli immobili pignorati di seguito indicati, con gara in caso di più offerenti:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari al 1000/1000 di un complesso immobiliare "villino" sito in Foligno, via Cupa n. 4 composto da un edificio abitativo con tipologia "Villino" e da un edificio accessorio. L'area scoperta è utilizzata come corte/parcheggio è interamente pavimentata con elementi in gres. Del complesso fanno parte anche delle aree agricole sempre confinanti con gli edifici. 1) Edificio abitativo: Edificato su due livelli; il piano seminterrato (di sup. coperta pari a mq. 135,52 di cui utile non residenziale 60,65) con destinazione a fondo è composto da n. 3 locali ad uso fondo, un disimpegno e scalinata ed il piano rialzato con destinazione abitativa (di superficie coperta pari a mq. 153,52 ed abitabile di mq 100,85) è composto da n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 2 disimpegni, cucina, pranzo, terrazzo. 2) Edificio accessorio risulta edificato su di un solo livello (di superficie coperta pari a mq. 71,65 di cui utile non residenziale 60,31) è composto da garage, legnaia, n. 3 fondi, n. 2 box, n.1 magazzino. 3) Terreni costituiti da appezzamenti adiacenti ai fabbricati con giacitura pianeggiante, di tipo seminativo ad eccezione di una piccola area costituita da scarpatina stradale. Si precisa che lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è scarso, necessiterebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono state rilevate lesioni o cedimenti di alcun genere anche a seguito degli eventi sismici che si susseguono dall'agosto del 2016.

Individuazione catastale: Catasto Urbano del Comune di FOLIGNO Fg. 295, Particella 22, Sub. 4, Categ. C/6, Cl. 3, Consistenza 19 mq, 34,34, Fg. 295, Particella 22, Sub. 5, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 8 vani, rend. € 475,14; Fg. 295, Particella 22, Sub. 3, bene comune non censibile con i sub, 4 e 5.

Catasto Terreni del Comune di FOLIGNO: Fg. 250, Particella 21, Qualità seminativo, Cl. 1, Superficie ha 0.46.32, R.D. € 48,80, R.A. € 26,31; Fg. 250, Particella 90, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Superficie ha 0.18.00, R.D. € 18,96, R.A. € 10,23; Fg. 250, Particella 91, Qualità seminativo arborato, Cl. 1, Superficie ha 0.00.14, R.D. € 0,15, R.A. € 0,08; Fg. 250, Particella 182, Qualità seminativo, Cl. 1, Superficie ha 0.07.58, R.D. € 7,99, R.A. € 4,31;

Lo strumento urbanistico del Comune di FOLIGNO denominato PRG '97 approvato con D.D n.10413 del 15/12/2000 e D.D. n.5039 del 08/06/2001 e successive varianti, individua i terreni oggetto di esecuzione nel modo seguente: Foglio 250, Particella 21-22-90-91-182(parte), Caratteristiche Agricola, Note Area ambientale sensibile tipo VA/AF, Fascia di pericolosità idraulica "C", Foglio 250, particella 182 (parte) Caratteristiche Altro, Area ambientale sensibile tipo VA/AF, Fascia di pericolosità idraulica "C".

Conformità Urbanistica: 1) Tipo di autorizzazione: Licenza edilizia prot. 380 e 783 del 1957; 2) Richiesta di condono edilizio L.47/85, prot. 719 del 1986, Pratica non definita e sanatoria non rilasciata, pagamenti delle oblazioni effettuati come dichiarato anche nell'atto di acquisto; 3) Tipo autorizzazione, D.I.A. prot. n. 62572 del 02/12/10, Oggetto di diffida ad iniziare i lavori da parte del Comune di Foligno per la mancata definizione della pratica di condono edilizio.

L'immobile non è conforme agli atti autorizzativi del 1957, sarà necessario definire la pratica di condono edilizio giacente presso gli uffici comunali e integrare con la sanatoria della rampa per il superamento delle barriere architettoniche.

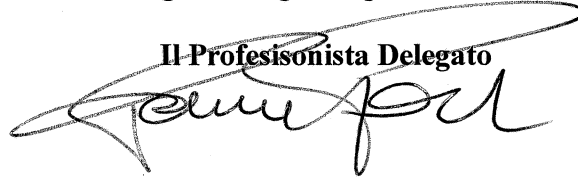
Per quanto riguarda l'occupazione del bene, dalle indagini effettuate risulta che lo stesso è occupato senza titolo da un soggetto parente dei debitori. Posto quanto sopra, il prezzo del lotto viene determinato com esegue:

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 188.525,00 (Euro centoottantottomilacinquecentoventicinque/00)

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Geom. Giancarlo Polinori che devono essere consultata dall'offerente, ed alle quali si fa espresso 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 o www.tribunaledispoletto.it informazioni presso il delegato Avv. Rossano Ponti Tel. 0743/47300.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "condizioni generali in materia di vendite immobiliare delegate" allegate al presente avviso Spoleto, li 23.11.2017

Il Professionista Delegato



CONDIZIONI IN MATERIA DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

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 del giorno precedente non festivo la data della vendita presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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 – deve essere apposta sulla busta;
- Ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento del prezzo nelle mani del Delegato. In caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.. Ove, invece, vi sia mutuo fondiario, l'aggiudicatario, dietro provvedimento del giudice, dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito Fondiario esecutante, nel termine di 40 giorni, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, nelle modalità indicate nei punti successivi. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato). Il pagamento a mani dell'Istituto Fondiario ha natura provvisoria e diventerà definitivo solo a seguito dell'approvazione del progetto di distribuzione e nella misura in cui esso è stato approvato. L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo.
- Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengono assegnate somme diverse da quelle oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal G.E. in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), la assegnazione del saldo 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, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura. Tale nota dovrà essere ovviamente depositata in tempo utile a consentire al G.E. di visionarla, controllarla e autorizzarla; successivamente verrà comunicato all'aggiudicatario la misura del saldo prezzo a mani del fondiario. Sarà quindi cura del fondiario fare pervenire tale nota entro dieci giorni dalla aggiudicazione.

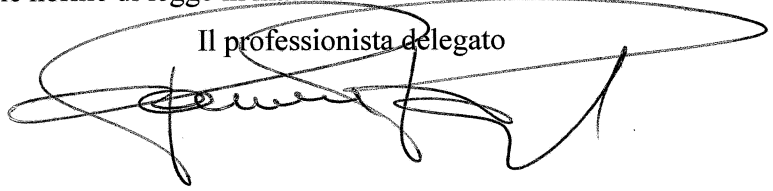
- In ogni caso la misura del saldo prezzo in mano del fondiario sarà decurtata di una percentuale che va dal 20% al 30% (a descrizione del GE) a tutela del pagamento delle spese e degli ausiliari della procedura.
- L'offerta, in bollo, dovrà essere redatta dal richiedente e contenere:
 1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, p.e.c. (eventuale), recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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 minorenni, 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;
 2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 3. **L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita fino al limite di un quarto, quindi non saranno valide le offerte inferiori al 75% del valore;**
 4. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del bando.
 5. 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 a "Proc. Esecutiva n. 203/2015 Trib. Spoleto", per un importo pari al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.
 - 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. Le offerte inferiori al prezzo base, valide, potranno essere definitivamente aggiudicatarie del bene solo previo parere del Giudice. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 60 giorni dalla aggiudicazione. 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 a 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'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso il sito del Tribunale;
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo di € 2.000,00. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine stabilito a inizio gara.
 - La vendita avviene 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 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.
 - Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs.192/05 e s.m.i., 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.

- È facoltà dell'aggiudicatario avvalersi delle disposizioni previste dalla Legge 47/85 e dal DPR 380/2001 e da successive modificazioni, il tutto è a carico dell'aggiudicatario, secondo prescrizione di legge ed amministrative.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa dell'aggiudicatario ed a cura della procedura (sostenendo un costo pari ad € 2.500,00 circa), come saranno carico dell'aggiudicatario le spese ed i compensi, nessuno escluso, relativi alla redazione, trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento nonché per la cancellazione di pregiudizi.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 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 in calce all'avviso.

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

Il professionista delegato



 ASTAlegale.net