

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n. 193/14

Il sottoscritto Dott. Alessandro Bartoli, professionista delegato alla vendita con provvedimento del G.E. Dott. Simone Salcerini del 01.02.2017

RENDE NOTO

che il giorno 5 marzo 2018 alle h. 10,30 e seguenti

presso il suo studio in Città di Castello, Via L. Signorelli, 6, tel. 075 8553777 si procederà all'esame delle offerte per la **vendita senza incanto** dei beni come appresso descritti in base alla consulenza tecnica redatta dal *Geom. Marco Scatolini*:

LOTTO A – Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS su laboratorio artigianale ad uso officina costituito da un vano principale uso laboratorio dedicato all'esecuzione dell'attività, con un ufficio accessibile dalla zona d'ingresso/ricezione clienti, più ripostiglio e bagno, sito in Marsciano (PG), via dei Mattoni n.14.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 147, part.1116, sub.2, cat.D/1, piano T.

L'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Alcuni locali sono stati collegati a quelli del lotto B, quindi bisognerà procedere unitamente con il lotto B ad una variazione catastale, per frazionamento e fusione e diversa distribuzione di spazi interni.

- STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato con contratto non opponibile alla procedura.

VALORE DI PERIZIA € 95.700,000

PREZZO BASE € 68.904,00

LOTTO B – Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS su unità immobiliare a destinazione attività commerciale, costituita da un vano principale dedicato a punto vendita/esposizione oltre 3 uffici un locale uso magazzino e due bagni; sito in Marsciano (PG), via dei Mattoni n.14.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 147, part.1116, sub.7, cat.D/8, piano T.

L'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Bisogna procedere ad una variazione catastale, per frazionamento e fusione e diversa distribuzione di spazi interni, adeguando le difformità ivi presenti.

- STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato con contratto non opponibile alla procedura.

VALORE DI PERIZIA € 489.800,000

C. B. – ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI – BARTOLI. CIANFRANI

Via Luca Signorelli, 6 – 06012 Città di Castello (PG) – Tel. ++39 075 8559928 – Fax ++39 075 8553777

Codice Fiscale e Partita IVA 02586650547 – <http://www.cbpartners.it/> - segreteria@cbpartners.it

PREZZO BASE € 352.656,00

LOTTO C – Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS su unità immobiliari uso uffici con ingresso indipendente ma collegati internamente tra di loro, costituiti da 4 uffici privati con sala riunione , una sala di attesa e 2; siti in Marsciano (PG), via dei Mattoni n.14.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 147, part.1116, sub.4, cat.A/10, piano primo, classe 2, consistenza 5,5 vani, e part.1116, sub.5, cat.A/10, classe n.2, consistenza 3,5 vani.

L'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008 e si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si fa presente che è possibile mantenere l'attuale divisione in subalterni, procedendo alla chiusura della porta interna di collegamento, in tal caso di dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria del sub.4, per le variazioni interne esposte.

- STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato con contratto non opponibile alla procedura.

VALORE DI PERIZIA € 262.800,000

PREZZO BASE € 189.216,00

LOTTO D – Diritti di piena proprietà spettanti alla società OMISSIS su unità immobiliare uso attività commerciale (Scuola di Danza), con ingresso indipendente dal terrazzo comune del complesso immobiliare , costituita da 2 palestre accessibili dalla reception, oltre locali ad uso ripostiglio e spogliatoi e due bagni; siti in Marsciano (PG), via dei Mattoni n.14.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Marsciano (PG) al Foglio 147, part.1116, sub.8, cat.D/6 (già Sub.6, Cat. D/8), classe 2, consistenza 3,5 vani, piano 1.

L'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008 e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile risulta occupato con contratto opponibile alla procedura.

VALORE DI PERIZIA € 267.500,000

PREZZO BASE € 192.600,00

A tutti i lotti competono diritti relativi a B.C.N.C. relativi al foglio 147, part. 1116 , sub. 1 Terra-primi, corte, ingresso, scala ascens., dis. Terrazzo comune, ogni lotto ha in comune la corte esterna mentre per i lotto C-D oltre alla corte esterna, hanno la zona d'ingresso posta al piano terra, le scale e il disimpegno, ed il grande terrazzo in comune tra di loro.

alle seguenti condizioni

1. Alla vendita potrà partecipare chiunque eccetto l'esecutato.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro il giorno antecedente

C. B. – ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI – BARTOLI. CIANFRANI

Via Luca Signorelli, 6 – 06012 Città di Castello (PG) – Tel. ++39 075 8559928 – Fax ++39 075 8553777

Codice Fiscale e Partita IVA 02586650547 – <http://www.cbpartners.it/> - segreteria@cbpartners.it

la vendita (con esclusione del sabato, della domenica e di altri giorni festivi), tra le ore 9,30 e le ore 12,00, presso lo studio del Delegato alla vendita, Dott. Alessandro Bartoli, Via Luca Signorelli, 6, Città di Castello, tel. 075 8553777 e-mail alessandro.bartoli@cbpartners.it. 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.

3. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.
4. L'offerta d'acquisto, in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale e in caso 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 allegata in copia autentica; Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione del G.T. che dovrà essere allegata in copia autentica. Per le società dovrà essere indicata la ragione sociale, la sede e la partita Iva e dovrà essere prodotto certificato camerale attestante i poteri del legale rappresentante offerente o la delibera di conferimento dei poteri.
Dovrà essere indicata la eventuale spettanza di agevolazioni fiscali.
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti numero della procedura ed il numero del lotto);
 - **l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e cioè di € 68.904,00 per il lotto n. A, di € 352.656,00 per il lotto B, di € 189.216,00 per il lotto C e di € 192.600,00 per il lotto D, ridotti in misura non superiore ad ¼;**
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Perugia. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Perugia (ex art. 174 dis. att. cpc).
5. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) 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.
6. All'offerta dovrà essere allegata, all'interno della busta, anche una fotocopia del documento

C. B. – ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI – BARTOLI. CIANFRANI

Via Luca Signorelli, 6 – 06012 Città di Castello (PG) – Tel. ++39 075 8559928 – Fax ++39 075 8553777

Codice Fiscale e Partita IVA 02586650547 – <http://www.cbpartners.it/> - segreteria@cbpartners.it

di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili così intestati: “*Esecuzione Immobiliare Nr. 193/14 Tribunale di Spoleto*”, per un importo pari al 10% **del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e del 20% del prezzo offerto a titolo di spese salvo conguaglio. Ove l'offerta riguardi più lotti a sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione e un solo fondo spese, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

7. L'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
8. In presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, il delegato procederà all'aggiudicazione all'offerente solo se ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
9. In caso di più offerte valide (intendendosi valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base indicato in ordinanza), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. In caso di più offerte il G.D. inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi per ciascun lotto non potranno essere inferiori a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad euro 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000; € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000; € 1.800 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000; € 3.500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000; € 5.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000; € 10.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 500.000,01 ad € 1.000.000; € 15.000 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,01.
10. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo;
11. Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta od in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc non si farà luogo alla vendita ma si procederà alla assegnazione;
12. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione mediante assegno circolare intestato “*Esecuzione immobiliare n. 193/14 RGE Tribunale di Spoleto*” o a mezzo bonifico bancario sul conto le cui coordinate e causale verranno forniti dal Professionista Delegato ovvero dalla Banca Unicredit come da convenzione in vigore. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. L'eventuale conguaglio relativo alle spese del trasferimento

C. B. – ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI – BARTOLI. CIANFRANI

Via Luca Signorelli, 6 – 06012 Città di Castello (PG) – Tel. ++39 075 8559928 – Fax ++39 075 8553777

Codice Fiscale e Partita IVA 02586650547 – <http://www.cbpartners.it/> - segreteria@cbpartners.it

dovrà essere versato nel termine di giorni 10 dalla richiesta che il professionista delegato andrà ad effettuare.

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite assunzione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.
14. In caso di mutuo fondiario ex art. 38 e seguenti del decreto legislativo 1/09/1993, numero 385, l'Istituto bancario che ha concesso finanziamento fondiario dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese entro dieci giorni dell'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario, nel termine indicato in offerta o in difetto di indicazione entro 120 giorni dalla aggiudicazione definitiva, dovrà pagare, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il credito fondiario il prezzo fino a integrale soddisfazione dei crediti per capitale, interessi e spese garantiti dall'ipoteca di primo grado e depositare la relativa quietanza e l'eventuale residuo presso il delegato nel medesimo termine, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (articolo 41 comma 4 e 5 del decreto legislativo 01/09/93, numero 385).
15. 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.
16. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato, che ad oggi ammontano a circa € 1.129,00; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
17. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario.
18. Le disposizioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.
19. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
20. Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, presso i siti INTERNET www.astagiudiziaria.com, "www.astalegale.net", www.asteimmobili.it, www.ivgperugia.it, www.sispo.it,

C. B. – ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI – BARTOLI. CIANFRANI

Via Luca Signorelli, 6 – 06012 Città di Castello (PG) – Tel. ++39 075 8559928 – Fax ++39 075 8553777
Codice Fiscale e Partita IVA 02586650547 – <http://www.cbpartners.it/> - segreteria@cbpartners.it

www.tribunaledispoletto.it, www.vemitalia.es, www.vemitalia.it,
www.umbria.astagiudiziaria.com, presso lo studio del Professionista delegato Dott.
Alessandro Bartoli, Via Luca Signorelli, n. 6, Città di Castello (PG), previo appuntamento
telefonico al numero 075/8553777, o presso il custode giudiziario l'Istituto Vendite
Giudiziarie al numero 075/5913525.

21. Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.
22. Il testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima saranno resi pubblici sui siti INTERNET www.astagiudiziaria.com, "www.astalegale.net", www.asteimmobili.it, www.ivgperugia.it, www.sispo.it, www.tribunaledispoletto.it, www.vemitalia.es, www.vemitalia.it, www.umbria.astagiudiziaria.com, l'offerente è tenuto a consultare la relazione di stima riportante tra l'altro le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale.

Città di Castello, 11.12.2017.

Il professionista delegato
Dott. Alessandro Bartoli -

