

TRIBUNALE DI SPOLETO
AVVISO DI VENDITA

PROCEDURE ESECUTIVE IMM.RI RIUNITE R.G.E. 51-52-53/08

Il professionista delegato, **Avv. Edoardo Torlini**, nella procedura esecutiva proposta da – *omissis* – contro – *omissis* - visto, il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto in data 22/4/10 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visti gli artt. 570 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **GIOVEDI' 6 LUGLIO 2023 ALLE ORE 18,00**, presso il proprio Studio sito in Spoleto, via Plinio il Giovane n. 26 (tel. 0743.222760, e-mail: studio.torlini@libero.it), si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, con gara in caso di più offerenti:

Identificazione catastale del bene immobile:

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Spoleto, Foglio 56 particella n. 171 sub. 6 graffata a particella n. 223 sub. 1 (porzione abitativa), particella n. 223 sub. 2 (garage), particella n. 171 sub. 7 graffata alla particella n. 226 (porzione abitativa), N.C.T. Comune di Spoleto Foglio n. 56 particella n. 219 e particella n. 272 (appezzamento di terreno agricolo).

La porzione immobiliare si sviluppa su due livelli di piano, in parte è ristrutturata ed in parte da ristrutturare con corte di terreno annessa, oltre ad un appezzamento di terreno agricolo posto nelle immediate vicinanze ma staccato dal compendio immobiliare principale.

Detta proprietà immobiliare fa parte di un piccolo caseggiato, posto lungo la strada provinciale che collega La Bruna di Castel Ritaldi a Montemartano, a circa 1,5 Km dall'abitato della frazione di Terzo La Pieve verso Montemartano.

Valore del lotto – relazione di stima geom. Stefano Lattanzi 1/4/10 - € 196.720,00 (centonovantaseimilasettecentoventi/00)

Prezzo base: € 19.972,00 (diciannovemilanovecentosettantadue//00)

Rilancio minimo: € 1.000,00 (mille/00)

Luogo di esame delle offerte: Spoleto (PG) Via Plinio il Giovane n. 26 presso lo Studio del delegato

Avv. Edoardo Torlini

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Stefano Lattanzi in data 1/4/10 che gli offerenti hanno l'onere di consultare ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; la relazione di stima è consultabile sui siti internet www.tribunalespoletto.it www.astagiudiziaria.com www.sispo.it <https://vemitalia.fallcoaste.it> www.ivgumbria.com <https://pvp.giustizia.it/pvp>; informazioni presso il

delegato Avv. Edoardo Torlini tel. 0743/222760, e-mail: studio.torlini@libero.it, PEC: edoardo.torlini@avvocatispoleto.legalmail.it o presso il custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel.: 0755913525, e-mail: ivg@ivgperugia.it), ai quali gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi;
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, 14/04/2023

Il Professionista delegato

Avv. Edoardo Torlini

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 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;
- l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia);
- ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario 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. Salvo autorizzazione del creditore ad effettuare il pagamento nei modi ordinari;
- allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi 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 vengano 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 a mani del fondiario sarà decurtata del 10% a tutela del pagamento delle spese e degli ausiliari della procedura.
- l'offerta, in bollo, dovrà essere redatta utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del professionista o comunque deve contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC (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;
 - 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 (inf. 14.979,00)**; si precisa, tuttavia, che, in tal caso, l'assegnazione non sarà automatica in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusta il disposto dell'art. 572 comma III c.p.c.;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - 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 "Procedura esecutiva n..... Tribunale di Spoleto" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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 nonché di un importo pari al 15% del prezzo offerto per il pagamento delle spese di registrazione, cancellazione ipoteche, pignoramento e quanto altro (salvo eventuale conguaglio) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 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, 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;
 - qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare al momento dell'offerta, il Giudice può consentire che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il V giorno di ogni mese, in un termine non superiore a 12 mesi, tenuto conto dell'importo residuo del prezzo e delle circostanze allegate; l'aggiudicatario che ometta di versare "anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine" (dunque entro il 15° giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita 'a titolo di multa' delle rate già versate. Il delegato sottoporrà al Giudice la proposta e l'eventuale aggiudicazione sarà considerata effettuata a titolo provvisorio.
 - 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 professionista delegato e presso il sito del Tribunale;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine stabilito a inizio gara, fermo quanto previsto per le offerte inferiori al prezzo base che necessitano del parere del Giudice per essere definitivamente aggiudicatarie;

- 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 prescrizioni di legge ed amministrative;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura;
 - 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.
 - maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato o dal custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel.: 0755913525, e-mail: ivg@ivgperugia.it), ai quali gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi;
 - le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state desunte dalla relazione di stima acquisita agli atti alla quale, per maggiori informazioni, si rinvia come da pubblicazione, sui seguenti siti internet: www.ivgumbria.com www.astagiudiziaria.com www.sispo.it <https://vemitalia.fallcoaste.it> www.ivgumbria.com <https://pvp.giustizia.it/pvp/> www.tribunalespoletto.it.
 - il presente avviso di vendita è consultabile anche sui siti internet sopra elencati.
- Spoletto, 14/04/2023

Il Professionista delegato Avv. Edoardo Torlini