

## AVV. GIOVANNI DE IACO

Mobile: **380 3014933**  
P.E.: **studiodelaiaco@libero.it**  
PEC: **giovanni.deiaco@avvocatispoletto.legalmail.it**  
06049 - **Spoletto** (PG), Via G. Elladio n. 8  
Tel. e Fax **0743 224986**

### TRIBUNALE DI SPOLETO

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

#### AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

nella procedura esecutiva immobiliare **n. 92/2009**

N. iscrizione al Registro Deleghe: **210/2011**

Udienza di autorizzazione della vendita (art. 569 c.p.c.): **19.10.2011**

Udienza di verifica: **15.06.2017**

Scadenza operazioni di vendita: **31.12.2017**

Il sottoscritto **Avv. Giovanni De Iaco**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del **19/10/2011**, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, ... e del **29.09.2016**

#### AVVISA

che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c., il giorno **17 maggio 2017, ore 12.00**, presso il proprio studio, sito in Spoleto, Via Gregorio Elladio n. 8 (tel. e fax 0743 224986 – mobile 380 3014933), si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta d'acquisto (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.) dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO N. 1**

**LOTTO "1"**: diritti di **piena proprietà** su porzione di edificio di civile abitazione cielo terra, su tre piani e ubicato nel Comune di Montefalco, in località Poggio Turri, identificato al Catasto Terreni del **Comune di Montefalco** al Foglio 39, particella n. 75, fabbricato rurale di ha 00 are 300 ca 00 con diritti sulla corte contraddistinta con la particella n. 21 del medesimo foglio.

COMPOSIZIONE INTERNA:

L'edificio è così composto:

- **U.I. n. 1:** al piano terra: un ampio soggiorno con cucina; al piano 1°: una camera ed un bagno; al piano 2°: due camere ed un bagno
- **U.I. n. 2:** al 1° sottostrada: un'ampia cantina, un locale rustico, un locale di deposito ed un w.c.; al piano terra: un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno ed

un bagno; al piano 1°: un soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed una terrazza.

Le due unità immobiliari hanno una superficie utile residenziale pari a mq. 299,56, superficie utile non residenziale pari a mq. 76,35 e 12,61 mq. di balconi, con ambienti da sanare urbanisticamente.

**Prezzo di vendita: € 160.000,00** (siccome più volte ribassato)  
(Euro centosessantamila/00 ).

**Provenienza**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

**Situazione urbanistico edilizia:**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

Deposito per cauzione: **non inferiore al decimo del prezzo offerto.**

## LOTTO . N. 2

**LOTTO "2":** Diritti di **piena proprietà** su edificio di civile abitazione, dislocato su due piani con corte annessa, ubicato nel **Comune di Montefalco**, in località Poggio Turri identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefalco al Foglio n. 39 con le particelle n. 183 e 189, rispettivamente fabbricato rurale di ha 00 are 05 ca 20, e uliveto di ha 00 are 15 e ca 20.

L'edificio è composto da due livelli.

L'edificio ha una superficie utile residenziale complessiva pari a mq. 157,94, una superficie utile non residenziale di 20,40 mq., 20,40 mq di balconi e 61,20 mq di pergola. Le altezze dell'edificio sono tutte di 2,70 m

Correda l'immobile un'area esterna di mq 620,00 ben rifinita, in corrispondenza dell'ingresso e della pergola, oltre ad altri 1276 mq. di corte.

**Prezzo di vendita: € 190.000,00** (siccome più volte ribassato)  
(Euro centonovantamila/00)

**Provenienza:**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

**Situazione urbanistico edilizia:**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

Deposito per cauzione: **non inferiore al decimo del prezzo offerto.**

## LOTTO UNICO (terzo lotto)

**LOTTO UNICO** (terzo lotto):

Diritti di **nuda proprietà** su porzione di edificio plurifamiliare a schiera per civile abitazione, ubicato nel **Comune di Giano dell'Umbria**, in località Fabbri, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Giano dell'Umbria al foglio 15 con la particella 549 sub. 2 categoria

A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 371.85; particella 549 sub. 3, categoria C/6, classe 2, mq. 50, rendita catastale euro 80,05 e particella 549 sub. 1 corte e bene comune; L'accesso all'edificio è indipendente. La superficie utile residenziale complessiva è pari a mq. 71,58; superficie utile non residenziale pari a mq. 154,41 di cui 22,09 mq. di balconi, 70,24 mq di accessori, 62,08 mq di soffitte, oltre a mq. 217 di area esterna; l'altezza media dell'appartamento è di m. 2.70.

**Prezzo di vendita: € 27.000,00** (come più volte ribassato)  
(Euro ventisettemila/00)

**Provenienza:**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

**Situazione urbanistico edilizia:**

(cfr. Relazione di stima consultabile sui siti internet di seguito indicati)

Deposito per cauzione: **non inferiore al decimo del prezzo offerto**

Tutti gli immobili sono gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare all'atto del trasferimento a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

**ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E AVVERTENZE**

- Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore esecutato.
- 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 12.00 del giorno antecedente quello della vendita**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo sopra indicato. Sulla busta verrà 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.
- L'offerta, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:
  - per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta); per le società, la ragione sociale, la sede, la partita I.V.A. ed il recapito telefonico; nel caso di più soggetti, potrà essere presentata una unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- i dati identificativi del bene (lotto ... e procedura esecutiva immobiliare **n. 92/2009 - Tribunale di Spoleto**) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, e l'indicazione delle modalità e del termine per il pagamento, che non potrà essere superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si precisa che, nel caso di offerta inferiore – in misura non superiore ad 1/4 - al prezzo base, l'assegnazione non sarà automatica. Ogni decisione sarà rimessa al Giudice;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati oltre che del presente avviso.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare **n. 92/2009 - Tribunale di Spoleto**" **per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di mancato acquisto.

- L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa dà diritto all'acquisto del bene soltanto se è pari o superiore al prezzo indicato nel presente avviso di vendita; se il prezzo offerto è inferiore in misura non superiore ad un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita (75%), il professionista delegato può valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante la consegna al

professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare **n. 92/2009 - Tribunale di Spoleto**"; il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

- In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, che non potrà essere inferiore ad **€ 1.000,00 (mille)** entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio).
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.  
attualmente l'immobile è occupato dal debitore.
- 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 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 per l'anno corrente la vendita e quello precedente), 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario, come previsto dall'art. 179-bis, comma III, disp. att. c.p.c..
- Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Qualora uno dei creditori dichiarati di agire a tutela di un credito fondiario, nel termine previsto per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, senza attendere il frazionamento della graduazione, quella parte del prezzo che corrisponderà al capitale ed agli interessi per cui lo stesso procede, cifra che questo

dovrà avere comunicato prima della vendita. Ove il creditore precedente o il creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Si precisa che l'aggiudicatario non potrà versare al creditore fondiario più del 75% del prezzo di aggiudicazione. Sempre nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto avrà versato direttamente al creditore fondiario; contestualmente, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la documentazione attestante l'avvenuto tempestivo versamento al creditore fondiario.

- Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale superiormente indicata sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti, che sarà inserita nei seguenti siti internet, che l'offerente dovrà preventivamente consultare, ed alla quale relazione per maggiori informazioni e dettagli si rinvia: "www.astagiudiziaria.com", "www.astalegale.net", "www.asteimmobili.it", "www.ivgperugia.it", "www.sispo.it", "www.tribunaledispoletto.it", "www.umbria.astagiudiziaria.com", "www.vemitalia.es" e "www.vemitalia.it".
- Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Spoleto, Via Gregorio Elladio n 8, tel. e fax 0743 224986 – mobile 380 3014933.
- Il presente avviso di vendita è consultabile sui siti internet "www.astagiudiziaria.com", "www.astalegale.net", "www.asteimmobili.it", "www.ivgperugia.it", "www.sispo.it", "www.tribunaledispoletto.it", "www.umbria.astagiudiziaria.com", "www.vemitalia.es" e "www.vemitalia.it".

- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Spoleto; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto.
- Ai sensi dell'art. 585, III comma, c.p.c., l'aggiudicatario 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 la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario potrà anche rivolgersi a quelle banche che hanno aderito alla iniziativa dell'A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.
- L'aggiudicatario dovrà presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, a proprie esclusive spese, 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.
- Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoleto, li 18 gennaio 2017

Il professionista delegato

Avv. Giovanni De Iaco

