

**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597

E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)

P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it)

**TRIBUNALE DI SPOLETO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 271/2015**

**promossa da "BANCA CARIM - CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A."**

Il sottoscritto Dott. Piergiorgio Castellani, professionista delegato, giusta ordinanza del 17/05/2017 e successiva variazione del delegato del 06/06/2017, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **09 Maggio 2018, alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Spoleto, Via di Piazza d'Armi n.2 (tel. 0743/207272 - fax 0743/222597), 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**

Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale, disposto su due livelli di costruzione antecedente al 1967 completamente inagibile a causa dei numerosi problemi strutturali, dotato di ampia corte (prevalentemente uliveto) che circonda l'abitazione per quasi tutto il suo perimetro. Il tutto sito nel Comune di Bevagna, in via Maestà Quattro Chiavi.

L'unità abitativa, si sviluppa su due livelli, di cui il piano terra, della superficie netta di mq 60 circa, è composto da soggiorno, due camere da letto e W.c. oltre al terrazzo, mentre il piano seminterrato è composto da due locali adibiti a fondo ed uno cantina oltre al portico della superficie netta complessiva di mq 45,50. La struttura portante del fabbricato è in muratura mista di pietra e mattoni con i solai prevalentemente in legno. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e lasciate al grezzo, ed in parte prive di intonaco. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in parte in gres porcellanato ed in parte in cotto, seppur di un altissimo grado di usura. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in stato di deterioramento così come per lo stato delle pareti e di ogni componente del fabbricato. A livello impiantistico, non sono rispettate le caratteristiche della vigente

normativa, oltre al fatto che gli impianti sono rimasti inutilizzati per diversi anni. Lo stato di conservazione del complesso immobiliare è totalmente insufficiente a causa di gravissimi problemi di natura strutturale ed impiantistica.

I terreni oggetto del presente lotto si estendono per una superficie di mq 11.780,00 di cui mq 11.330,00 destinati a uliveto e mq 450,00 a bosco ceduo. Essi vengono considerati come pertinenza dell'abitazione dato che si estendono lungo il perimetro della stessa ed in base al Programma di Fabbricazione del Comune di Bevagna ricadono in prevalentemente in Zona E1 (Agricola Normale) e per una piccola parte nell'area di rispetto stradale

Da un punto di vista urbanistico, il CTU ha rilevato la necessità di un adeguamento catastale, il cui costo è stato stimato in € 1.500,00 che dovrà essere effettuata a cura e carico dell'aggiudicatario.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Comune di Bevagna al:

- Foglio 35 part. 133, categoria A/4 classe 2 vani 4,5; rendita € 128,25 per quanto riguarda l'abitazione;

mentre per quanto riguarda i terreni individuabili al C.T.:

- Foglio 35 part. 133, ente urbano mq 240,00;

- Foglio 35 part. 35, bosco ceduo - classe 3 - mq 240,00 - R.a. € 0,04;

- Foglio 35 part. 36, uliveto - classe 3 - mq 4.600,00 - R.a. € 3,33;

- Foglio 35 part. 131, uliveto - classe 3 - mq 820,00 - R.a. € 0,59;

- Foglio 35 part. 132, uliveto - classe 2 - mq 670,00 - R.a. € 1,38;

- Foglio 35 part. 135, uliveto - classe 2 - mq 1.040,00 - R.a. € 2,15;

- Foglio 35 part. 136, uliveto - classe 2 - mq 3.310,00 - R.a. € 6,84;

- Foglio 35 part. 140, bosco ceduo - classe 3 - mq 210,00 - R.a. € 0,03;

- Foglio 35 part. 235, uliveto - classe 3 - mq 260,00 - R.a. € 0,19;

- Foglio 35 part. 263, uliveto - classe 3 - mq 630,00 - R.a. € 0,46;

**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597

E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)

P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it)

**PREZZO BASE: Euro 56.000,00 (euro Cinquantaseimila/00).**

Deposito per cauzione:10%.

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annesso garage, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1569 sub 7 graffata con part. 1566 e con la part. 1558 sub 5, categoria A/2 classe 2 vani 3;

- Foglio 30 part. 1555 sub 3, categoria C6 classe 4 mq 25,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio. Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1558 sub 1, part. 1558 sub 3, part. 1554, part. 1555 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 53,50, è composta da una loggia di ingresso, soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno, tutti posti al piano terra ed accessibili da vialetto condominiale che da accesso alla corte esclusiva dell'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, e gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

Il garage, posto al piano interrato, ha una superficie netta di mq 25 e risulta avere gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare non può ritenersi sufficiente a causa dei problemi sopra citati che riguardano in parte, oltre che alle singole unità, anche alcuni punti condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 42.000,00 (euro Quarantaduemila/00).**

Deposito per cauzione:10%.

**LOTTO N. 3**

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annesso garage, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1555 sub 10 graffata con part. 1558 sub. 8, categoria A/2 classe 2 vani 2,5;

- Foglio 30 part. 1555 sub 5, categoria C/6 classe 4 mq 46,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1558 sub 1, part. 1558 sub 3, part. 1554, part. 1555 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13.

La presente unità immobiliare, a differenza degli appartamenti posti al piano terra e dei garages, non mostra manifestazione di infiltrazioni di acqua.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 41,20, è costituita da soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno oltre ai due balconi (mq 35), posti al piano primo ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla scala condominiale che da accesso al terrazzo esclusivo di ingresso all'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

# DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI

*DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE*

VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO

TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597

E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)

P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it)

Il garage, posto al piano interrato, ha una superficie netta pari a mq 46 e risulta avere gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, contrariamente a quello generale del complesso immobiliare, quello dell'unità immobiliare in questione può definirsi buono.

**PREZZO BASE: Euro 81.600,00 (euro Ottantunomilaseicento/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## LOTTO N. 4

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annessi garage e magazzino, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1564 sub 15, categoria A/2, classe 2 vani 4;
- Foglio 30 part. 1564 sub 5, categoria C/6 classe 4 mq 37,00;
- Foglio 30 part. 1564 sub 6, categoria C/2 classe 3 mq 8,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part.1565, part. 1564 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13, part. 1564 sub 14.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

Tuttavia, la presente unità immobiliare, a differenza degli appartamenti posti al piano terra e dei garages, non mostra manifestazione di infiltrazioni di acqua.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 66, è costituita da soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno oltre a mq 8 relativi al terrazzo e la loggia, posti al piano primo ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla scala condominiale che da accesso all'ingresso dell'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in listelli di legno, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

Il garage e il magazzino, posti al piano interrato, hanno complessivamente una superficie netta pari a mq 45 e presenta gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, contrariamente a quello generale del complesso immobiliare, quello dell'unità immobiliare in questione può definirsi buono.

**PREZZO BASE: Euro 99.600,00 (euro Novantanovemilaseicento/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## LOTTO N. 5

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annesso garage, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1564 sub 16, categoria A/2, classe 2 vani 3;
- Foglio 30 part. 1564 sub 7, categoria C/6 classe 4 mq 35,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1565, part. 1564 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13, part. 1564 sub 14.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 53,35, è costituita da soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno oltre alla loggia (mq 6,50), posti al piano primo ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla

# DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI

*DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE*

VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO

TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597

E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)

P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it)

scala condominiale che da accesso all'ingresso dell'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

Il garage, posto al piano interrato, ha una superficie netta pari a mq 35 e presenta gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 50.400,00 (euro Cinquantamilaquattrocento/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## LOTTO N. 6

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annessi n.2 garages e magazzino, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1564 sub 17, categoria A/2, classe 2 vani 3,5;

- Foglio 30 part. 1564 sub 2, categoria C/6 classe 4 mq 23,00;

- Foglio 30 part. 1564 sub 3, categoria C/6 classe 4 mq 25,00;

- Foglio 30 part. 1558 sub 4, categoria C/2 classe 3 mq 6,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part.1565, part. 1564 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13, part. 1564 sub 14.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 54,80, è costituita da soggiorno, angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno, posti al piano primo ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla scala condominiale che da accesso all'ingresso dell'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in cotto con battiscopa, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio con caldaia installata all'interno dell'appartamento.

I due garages e il magazzino, posti al piano interrato, hanno rispettivamente una superficie netta pari a mq 23, mq 25 e mq 6, e presentano gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 93.200,00 (euro Novantatremiladuecento/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## LOTTO N. 7

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annessi n.2 garages ed un giardino di mq 81, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1564 sub 12, graffato con la part. 1560, categoria A/2, classe 2 vani 4,5;

- Foglio 30 part. 1569 sub 4, categoria C/6 classe 4 mq 20,00;

- Foglio 30 part. 1569 sub 5, categoria C/6 classe 4 mq 35,00;

# **DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

**TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597**

**E-MAIL: p.castellani@studioattinaecastellani.it**

**P.E.C.: piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it**

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1565, part. 1568, part. 1569 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1558 sub 2, part. 1564 sub. 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 75,90, è costituita da soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno e w.c., oltre un terrazzo (mq 17,50), posti al piano primo ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla scala condominiale che da accesso all'ingresso dell'appartamento.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

I due garages, posti al piano interrato, hanno rispettivamente una superficie netta pari a mq 20 e mq 3541, e presentano gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 76.000,00 (euro Settantaseimilamila/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## **LOTTO N. 8**

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annessi garages, magazzino e un giardino di mq 57, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1564 sub 11, graffato con le part. 1561 e 1563, categoria A/2, classe 2 vani 5,5;

- Foglio 30 part. 1564 sub 8, categoria C/2 classe 3 mq 12,00;

- Foglio 30 part. 1564 sub 9, categoria C/6 classe 4 mq 61,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1565, part. 1564 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 88,75, è costituita da soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, bagno e w.c., oltre un terrazzo (mq 4), posti al piano terra ed accessibili dalla strada comunale, quindi dalla corte di esclusiva proprietà.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate.

Il garage e il magazzino, posti al piano interrato, hanno rispettivamente una superficie netta pari a mq 61 e mq 12, e presentano gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 78.400,00 (euro Settantottomilaquattrocento/00).**

Deposito per cauzione:10%.

## **LOTTO N. 9**

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annesso garage e giardino di mq 34, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

**TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597**

**E-MAIL: p.castellani@studioattinaecastellani.it**

**P.E.C.: piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it**

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1555 sub 7, graffato con la part. 1556, categoria A/2, classe 2 vani 3;

- Foglio 30 part. 1564 sub 4, categoria C/6 classe 4 mq 14,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part.1565, part. 1564 sub 1, part. 1558 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1551, part. 1564 sub 13.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 43,55, è costituita da soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno, posti al piano terra ed accessibili da vialetto condominiale, quindi dalla corte di esclusiva proprietà. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, il bagno rivestito con piastrelle, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate.

Il garage, posto al piano interrato, ha una superficie netta pari a mq 14 e presenta gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 35.200,00 (euro Trentacinquemila/00).**

Deposito per cauzione:10%.

**LOTTO N. 10**

Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale di recentissima costruzione, posta al piano terra, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con annesso garage e giardino di mq 35, ubicato nello stesso corpo di fabbrica. Il tutto sito in Via I Maggio - Comune di Bevagna.

I Beni oggetto di stima sono individuabili al C.F. del Bevagna al:

- Foglio 30 part. 1569 sub 6, graffato con la part. 1567, categoria A/2, classe 2 vani 4,5;

- Foglio 30 part. 1555 sub 2, categoria C/6 classe 4 mq 25,00;

unitamente ai diritti sul passaggio comune, parcheggi, rampa, ascensore, locali tecnici, sulla scala di accesso all'abitazione e sulle parti comuni dell'edificio.

Parti comuni identificate come BCNC censiti al C.F. del detto Comune al Foglio 30 - part. 1570, part. 1557, part. 1559, part. 1558 sub 1, part. 1558 sub 3, part. 1554, part. 1555 sub 1, part. 1564 sub 10, part. 1562, part. 1551, part. 1564 sub 13.

Il complesso immobiliare in oggetto, in alcune zone condominiali (vano scala, vialetti, ecc.), presenta gravi problemi di infiltrazioni di acqua, che si estendono anche in tutti i locali interrati adibiti a garage.

La disposizione interna dell'abitazione, della superficie residenziale netta pari a mq 55,90, oltre terrazzo di mq 3,25 e lastricato di mq 34, è costituita da soggiorno, due camere da letto, disimpegno e due bagni, posti al piano terra ed accessibili da vialetto condominiale, che da accesso alla corte esclusiva dell'appartamento. Internamente i pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato, con infissi esterni in pvc e finestre con doppio vetro. Le pareti dei locali sono regolarmente intonacate e tinteggiate, gli impianti sono realizzati secondo vigente normativa, con l'impianto di riscaldamento realizzato con termosifoni in alluminio.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio per i piano fuori terra e pareti in c.a. per l'interrato, con i solai in laterocemento. Esternamente le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre le opere esterne quali muretti, lastricati, cancelli, ecc., sono completamente realizzate.

Il garage, posto al piano interrato, ha una superficie netta pari a mq 25 e presenta gravi problemi di infiltrazioni e allagamento in occasione di eventi atmosferici.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in questione, non può ritenersi sufficiente a causa delle infiltrazioni d'acqua comuni anche ad altre zone condominiali.

**PREZZO BASE: Euro 52.800,00 (euro Cinquantaduemilaotocentomila/00).**

Deposito per cauzione:10%.

**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597

E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)

P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it)

I beni di cui sopra è meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, a firma dell'esperto Geom. Gian Luca Titta, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espressamente rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e difformità a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile sul sito internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) informazioni presso il professionista delegato Dott. Piergiorgio Castellani.

**LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI E AVVERTENZE**

- Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto la persona/società esecutata.
- 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 10:00 del giorno 08 Maggio 2018**, 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 lotto 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, 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 (numero del lotto e procedura esecutiva immobiliare n. 271/2015 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;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e 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 "*Proc. esecutiva immobiliare n. 271/2015 Tribunale di Spoleto*" per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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 comunque non superiore ad un quarto

**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

**DOTTOR COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE**

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

**TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597**

**E-MAIL: p.castellani@studioattinaecastellani.it**

**P.E.C.: piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it**

(1/4), al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, il professionista delegato può valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, ma l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il Giudice potrebbe disporre nuove vendite, se lo ritenesse conveniente, giusto il deposito dell'art. 572, III comma, c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi alla 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 presentandosi.

- 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 dalla aggiudicazione mediante la consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva immobiliare n. 271/2015 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 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.
- 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 e a spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Ai sensi dell'art. 2, comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, è posto a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
- Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale superiormente indicata sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti, che sarà inserita in alcuni dei seguenti siti internet, che l'offerente dovrà preventivamente consultare, ed alla quale relazione per maggiori informazioni e dettagli si rinvia: "www.astalegale.net", "www.tribunalespoleto.it", "www.sispo.it", "www.astagiudiziaria.com", "www.ivgperugia.it", "www.vemitalia.it", "www.umbria.astagiudiziaria.com", "www.asteimmobili.it" e "www.vemitalia.es".



**DOTT. PIERGIORGIO CASTELLANI**

***DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE***

**VIA DI PIAZZA D'ARMI, 2  
06049 SPOLETO**

**TEL. 0743/207272 - FAX 0743/222597**

**E-MAIL: [p.castellani@studioattinaecastellani.it](mailto:p.castellani@studioattinaecastellani.it)**

**P.E.C.: [piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.it](mailto:piergiorgio.castellani@pec.commercialisti.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 di Piazza d'Armi n.2 (tel. 0743/207272 - fax 0743/222597).
- Il presente avviso di vendita è consultabile su alcuni dei seguenti siti internet "www.astalegale.net", "www.tribunalespoleto.it", "www.sispo.it", "www.astagiudiziaria.com", "www.ivgperugia.it", "www.vemitalia.it", "www.umbria.astagiudiziaria.com", "www.asteimmobili.it" e "www.vemitalia.es".
- 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 o dal sottoscritto professionista delegato o dall' Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (tel 075/59113525, e-mail [ivg@ivgperugia.it](mailto:ivg@ivgperugia.it)), al quale gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi anche per visionare l'immobile.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Spoleto, li 01 Febbraio 2018

Il professionista delegato  
Dott. Piergiorgio Castellani

