

*Daniela D'Agata*

DOTTORE COMMERCIALISTA-REVISORE LEGALE  
06049 Spoleto (PG) Via Martiri della Resistenza n.141  
Tel. Fax 0743/223046-224146 - [d.dagata@commercialistidagata.com](mailto:d.dagata@commercialistidagata.com)  
PEC: [d.dagata@odceperugia.legalmail.it](mailto:d.dagata@odceperugia.legalmail.it)

## AVVISO DI VENDITA

### Esecuzione immobiliare n. 65/2015 TRIBUNALE DI SPOLETO

Giudice dell'esecuzione: Dott. Simone Salcerini

Delegato alla vendita: Dott.ssa Daniela D'Agata

Il professionista delegato dal G.E. nella esecuzione immobiliare R.G.E. n. 65/2015

#### AVVISA

che presso lo studio in Spoleto (PG) Via Martiri della Resistenza n. 141, avanti il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott.ssa Daniela D'Agata, è stata fissata il giorno **16/05/2018 alle ore 10:00** la VENDITA SENZA INCANTO ai sensi dell'art.573 c.p.c. dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Fabrizio Proietti:

#### LOTTO UNICO:

- Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo sita in Deruta (PG), Viale di Ripabianca n.3, piano secondo e censita al N.C.E.U. del Comune di Deruta (PG) Foglio ...omissis... - part. ...omissis... - sub. ...omissis... - cat. A/2 - Cl. 1 - vani 3,5 - rendita € 234,99.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare composto da quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare è costituito da un piccolo ingresso, dal quale si accede alla zona giorno con angolo cottura, da un bagno da una camera e da uno studio adibito anch'esso a camera, il tutto con impianti elettrici e del gas metano a norma e provvisti di certificazioni.

I suddetti beni immobili non risultano occupati.

Il fabbricato risulta essere agibile.

Sugli immobili insistono iscrizioni ipotecarie e pignoramenti che verranno cancellate al momento della vendita a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avverrà al prezzo base di **€ 27.800,00 (ventisettemilaottocento/00)**.

Sui seguenti siti internet saranno pubblicate, in via integrale, la stima ed il presente avviso: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunaledispoeto.it](http://www.tribunaledispoeto.it), [www.sispo.it](http://www.sispo.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.ivgumbria.it](http://www.ivgumbria.it), [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it).

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- l'offerta di acquisto (che dovrà essere munita di bollo da € 16,00) dovrà essere presentata in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. 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'offerta dovrà contenere:
  1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, il regime patrimoniale ed il 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 alla 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 allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ ;

2. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  3. l'indicazione dell'eventuale spettanza di agevolazioni fiscali;
  4. l'espressa dichiarazione della residenza ovvero l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale. In difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari dell'intestato Tribunale;
- 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;
  - che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché due assegni circolari non trasferibili così intestati: "Esecuzione immobiliare 65/2015 Tribunale di Spoleto", per un importo pari ai 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e al 20% del prezzo offerto, a titolo di spese, salvo conguaglio. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione e un solo fondo spese, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
  - che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno sopra indicato. In caso di mancata presentazione e se la 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;
  - che in presenza di unica offerta pari o superiore al prezzo base la stessa verrà senz'altro accolta; se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'ordinanza e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., 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;
  - che 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 Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. I rilanci minimi non potranno essere inferiori a € 1.000;
  - 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;
  - che 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 c.p.c., non si farà luogo alla vendita ma si procederà alla assegnazione;
  - che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine;
  - il termine di 120 giorni per il versamento del saldo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è il termine massimo: 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;
  - il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico su corrente intestato alla procedura esecutiva che verrà acceso dal Professionista Delegato e le cui coordinate bancarie verranno fornite al compimento delle operazioni di vendita;
  - l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle Banche che offrano detto servizio;

- Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'istituto procede;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, cagioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed 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, ne 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 vantazione dei beni;
- 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode, ove nominato;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà ( o, in presenza di giustificati motivi, un compenso determinato in misura diversa) ai sensi dell'art. 2 co 7 DM 15.10.2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
  - pubblicizzazione, almeno 90 gg prima della data dell'incanto, della vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché pubblicizzazione per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza del G.E. e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. anche su un sito internet istituzionale autorizzato dal Ministero di Giustizia. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società a ciò abilitate. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq. il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito internet; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene;
  - notificazione, almeno quindici giorni prima della vendita, del presente avviso ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati;
  - le disposizioni della Legge n. 47/1985, Legge n.724/94 e D.L. n. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa;
  - ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto ovvero presso il Professionista Delegato Dott.ssa Daniela D'Agata nonché presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia.

Spoleto, li 26/01/2018

Il Delegato

Dott.ssa Daniela D'Agata

