

Rag. **Marco Moscatelli**  
**Commercialista – Revisore Legale –**  
**Norcia -Via Innocenzo Fiorucci snc**  
**recapito: Spoleto – Via Cerquiglia n. 50**  
Tel. 0743/817197 – 0743/234334  
Pec: marco.moscatelli@pec.it

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 17/2016**  
**PROMOSSA DA**  
**ITALFONDIARIO S.P.A.**  
**CONTRO**

....OMISSIS....

Il sottoscritto Rag. Marco Moscatelli, professionista delegato, giusta ordinanza del 12/09/2017 notificata il 19/09/2017 a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Spoleto Dott. **Simone Salcerini**, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e succ. mod.,

**AVVISA**

che il giorno **14 giugno 2018 alle ore 10,30** presso il proprio studio sito in Norcia, Via Innocenzo Fiorucci snc (tel . 0743 817197), si terrà la deliberazione sull'offerta d'acquisto (e per la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.) del seguente bene immobile :

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà del bene situato in Viale Marconi n. 207 Comune di Spoleto censito al N.C.E.U. al Foglio n. 123 particella n. 242 (ex 451).** Il fabbricato interessato dal procedimento in oggetto, è stato realizzato intorno agli anni sessanta, è in muratura portante con copertura in legno e tegole marsigliesi, i discendenti ed i canali di gronda sono in lamiera. Il locale commerciale si estende su un unico livello e comprende un'ampia zona destinata alla vendita diretta al pubblico, una piccola zona situata in fondo al locale, dove si trovano un piccolo bagno ad uso privato ed un magazzino, la superficie complessiva netta è di 81,85 mq.. L'ingresso principale dell'attività commerciale insiste su Viale Marconi, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, per quanto riguarda quelle interne non si è potuto verificare perché completamente ricoperte da carta. Il

pavimento è realizzato in piastrelle monocottura, il soffitto del locale è interamente rivestito con pannelli di cartongesso. Nel complesso si trova in un discreto stato di conservazione, è presente e funzionante l'impianto elettrico ed idrico, anche se l'affittuario non è in possesso dei certificati di conformità degli impianti. Sia la porta di ingresso che le finestre laterali hanno l'infisso in ferro verniciato, sulle pareti laterali sono state installate delle inferriate in ferro verniciato.

**L'immobile risulta occupato, così come indicato in perizia e dall'I.V.G. nell'accesso del 04/10/2017.**

**VALORE DEL LOTTO (da stima): € 91.784,70;**

**ATTUALE PREZZO BASE DEL LOTTO € 91.784,70.**

**Deposito per cauzione non inferire ad un decimo del prezzo proposto.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura a firma dell'esperto geom. Fabiana Virgili, del 09/02/2017, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato; l'offerta può essere fatta personalmente o a mezzo procuratore legale.
2. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa senza segni di riconoscimento ( non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica ) **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**, mediante deposito, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Norcia, via Innocenzo Fiorucci snc, il quale provvederà, ex art. 571 c.p.c., ad annotare all'esterno della busta, 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 dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta, in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che avrà sottoscritto l'offerta); se l'offerta è fatta da persona fisica. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione

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; l'offerente dovrà eventualmente richiedere di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa,

- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita iva e generalità del legale rappresentante, allegando certificato del Registro delle Imprese da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- nel caso di più soggetti potrà essere presentata una unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti;

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero del lotto ed il numero della procedura);

- 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;

- L'espressa dichiarazione di accettazione di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ancorché non conformi, e con espressa accettazione dell'esclusione da ogni garanzia anche ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia;

- L'allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta, di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 17/2016*" per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

**3.** 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, 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 nuova vendita, se lo ritenesse conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 c. III° c.p.c.. 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;

4. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (detratta la sola cauzione del dieci per cento versata) 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 n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Spoleto n. 17/2016*"; il mancato versamento del prezzo residuo 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.;

5. 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 offerto il prezzo maggiore entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio);

6. 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;

7. 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;

8. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; 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 quelli precedenti non pagate dal debitore), 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.

9. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti i quali verranno cancellati a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario. In ogni caso, qualsiasi onere, anche fiscale, e tutte le spese conseguenti alla vendita ed al trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

10. Qualora uno dei creditori dichiarati di agire a tutela di un Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto dal pagamento, 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. 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.

11. Le notizie relative alla situazione urbanistica e catastale degli immobili sono state tratte dalla relazione di perizia prodotta agli atti, che sarà consultabile nei seguenti siti internet: [www.ivgperugia.it](http://www.ivgperugia.it); [www.tribunaledispoieto.it](http://www.tribunaledispoieto.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.sispo.it](http://www.sispo.it); [www.umbria.astagiudiziaria.com](http://www.umbria.astagiudiziaria.com); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.vemitalia.es](http://www.vemitalia.es); [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it) e che l'offerente dovrà preventivamente consultare ed alle quali per maggiori informazioni e dettagli si rinvia.

12. 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, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio di Via Innocenzo Fiorucci snc – Norcia -.

13. Il presente avviso di vendita è consultabile sui siti internet [www.ivgperugia.it](http://www.ivgperugia.it); [www.tribunaledispoieto.it](http://www.tribunaledispoieto.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.sispo.it](http://www.sispo.it); [www.umbria.astagiudiziaria.com](http://www.umbria.astagiudiziaria.com); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.vemitalia.es](http://www.vemitalia.es); [www.vemitalia.it](http://www.vemitalia.it);

14. 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;

15. 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 A.B.I. ed il cui elenco sarà reperibile presso la Cancelleria del Tribunale;

16. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e ss.mm. 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

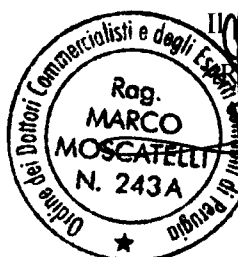
17. L'aggiudicatario dovrà presentare entro 120 giorni dal decreto di trasferimento , a proprie esclusive spese, l'eventuale domanda di condono edilizio ex art. 40, ultimo comma, della legge n. 47/1985 ed a norma del D.L. n. 146/1985 convertito nella legge n. 298/1985;

18. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato e/o dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

19. Per tutto quanto non previsto, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Norcia, li 17.01.2018.

Il professionista delegato  
Rag. Marco Moscatelli



The stamp is circular with the text "Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia" around the perimeter and a star at the bottom. In the center, it reads "Rag. MARCO MOSCATELLI N. 243A". A handwritten signature is written over the stamp.