

Avv. BEATRICE CRUCCOLINI

Viale Centova n. 6, 06128 - Perugia
Tel. 075.5009406 - Fax. 075.5002307
beatrice.cruccolini@gmail.com
beatrice.cruccolini@avvocatiperugiapec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA N. 703/2013 RG. ES. IMM.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Umberto RANA

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

DEBITORI ESECUTATI: (*omissis*) + (*omissis*)

La sottoscritta **Avv. Beatrice Cruccolini**, Professionista Delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.*, giusta ordinanza emessa all'udienza del 04.05.2016 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Umberto RANA (sostituito a quella data dalla Dott.ssa Paola Pompei) e successivamente confermata all'udienza del 05.05.2017 nella procedura esecutiva Rg. Es. Imm. n. 703/2013 con la quale veniva disposta la vendita del compendio pignorato così come meglio identificato nella relazione di stima e nella bozza di vendita in atti,

DISPONE

che il giorno **28 FEBBRAIO 2018, ALLE ORE 18:00 E SS.** presso lo studio del Professionista Delegato, attualmente sito in Perugia, Viale Centova n. 6 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato, come appresso descritti:

LOTTO UNICO

DIRITTI POSTI IN VENDITA: **diritti dell'intera piena proprietà**, in ragione di ½ ciascuno degli esecutati (in regime di comunione dei beni) su porzione di un edificio a schiera sito in Umbertide (PG) alla Via Morelli n. 6, formato da n. 7 unità abitative con rispettive autorimesse, situate in zona periferica recentemente urbanizzata nell'abitato di Umbertide (PG). I beni pignorati, a cui si accede dalla strada di lottizzazione, sono costituiti da una unità abitativa posta al P.T. e 1P e da una autorimessa al P.T., quest'ultima con copertura a terrazzo a cui si accede dal 1P dell'abitazione.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide (PG): foglio 59 part. 2515 sub. 2, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, rendita € 526,79; foglio 59 part. 2515 sub. 1, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 31,00 mq., rendita €. 81,65.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: unità immobiliare residenziale, posta ai piani terra e primo, e costituita da: soggiorno pranzo con angolo cottura, n. 3 camere, n. 2 bagni, disimpegno, ripostiglio sottoscala, terrazza e cortile, per una superficie commerciale totale residenziale di mq. 133,30, di altezze variabili da m. 2,70 a m. 2,73, una superficie commerciale per l'autorimessa di mq. 37,10 ed altezza interna uniforme di m. 3,13, una superficie commerciale di terrazzo di mq. 49,50 e di cortile esclusivo di mq. 58,40.

I predetti beni hanno inoltre il diritto di attingimento di acqua per qualsiasi necessità dal pozzo che insiste sulla part. 2515 sub. 15 del foglio 59 di uso comune.

CONFINI: (omissis), subalterni n. 3 e 4, parti comuni, s.a.

FORMALITÀ NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA: Convenzione ex art. 35 Legge 865/1971 con la società costruttrice dell'immobile pignorato ricevuta dal Segretario Generale del Comune di Umbertide in data 20.03.20101, rep. 4056, reg. a Città di Castello (PG) il 29.03.2001 al n. 305 serie 1/v.

REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE: il CTU ha accertato che l'edificio è stato realizzato in virtù della Convenzione citata al punto precedente nonché con Concessione Edilizia n. 61/2000 del 23/03/2001 e Concessione Edilizia in Variante n. 333/2002 del 14/03/2003; dello stesso edificio, evidenziava il perito, in data 10/10/2003, è stato regolarmente rilasciato, dal Comune di Umbertide, il certificato di agibilità n. 48/2003, completo di tutte le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni previsti dalla normativa allora vigente. Infine, il perito attestava che i beni pignorati, nel loro stato dei luoghi, risultavano conformi agli elaborati di progetto allegati ai citati titoli abilitativi rilasciati, correttamente iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Umbertide, presso l'Agenzia del Territorio.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: alla data di accesso del Custode Giudiziario (08.05.2017), l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Per le ulteriori informazioni si richiama espressamente il contenuto della Consulenza Tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Prezzo base di € 163.000,00 (euro centosessantatremila/00).

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1. Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita senza incanto in un unico Lotto, al prezzo base di **€ 163.000,00** (euro centosessantatremila/00).
2. Ognuno, tranne i debitori, è ammesso a presentare formale offerta di acquisto per gli immobili pignorati individuati nel presente Avviso ai sensi dell'art. 571 c.p.c., personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. L'offerta, sulla quale dovrà essere apposta marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere:
 - il cognome, nome e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto (ad es. una società), occorrerà indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale accludendone fotocopia, e dovrà essere allegato certificato del registro imprese da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza. Nel caso in cui il partecipante sia un cittadino straniero si applicheranno le disposizioni di cui al d.lgs. 286/98 e D.P.R. 394/99.
 - 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 al punto 1 del presente Avviso ridotto in misura non superiore ad 1/4.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (comprensiva dei relativi allegati).
 - Gli eventuali offerenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 174 disp. att. c.p.c. devono unitamente e contestualmente

alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.

3. 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 data, 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.
4. L'offerta irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e di cui al punto 2 dovrà essere depositata in busta chiusa e senza segni di riconoscimento entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato, attualmente sito in Perugia (PG), Viale Centova n. 6 (orari ricezione: 09.00-13.00 e 15.30-19.00, esclusi giorni festivi e prefestivi).

Sulla busta saranno annotate a cura del Professionista Delegato (ovvero, in sua assenza, da persona da costui delegata al ricevimento delle offerte), previa identificazione, le sole generalità di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, la data e orario di presentazione, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione (numero o nome della procedura, né il bene/lotto per cui è stata formalizzata offerta, né l'ora della vendita o qualsiasi altra informazione) dovrà essere apposta sulla busta al momento della presentazione.

5. All'offerta di cui al punto 2 dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:
 - Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - Un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "*Esecuzione Immobiliare nr. 703/2013 Tribunale di Perugia*" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - Un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "*Esecuzione Immobiliare nr. 703/2013 Tribunale di Perugia*" per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di spese, salvo conguaglio.

Ove l'offerta riguardi più lotti come previsto al punto 3, l'offerente potrà versare una sola cauzione ed un solo fondo spese, determinati con riferimento al lotto di maggior prezzo.

6. Gli allegati di cui al punto 5, nonché gli assegni circolari, dovranno essere inseriti all'interno della busta di cui al p.to 4.
7. L'apertura delle buste di cui al punto 4 ed a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. avrà luogo, alla presenza degli offerenti, durante l'esame delle offerte nel corso della vendita del 28 FEBBRAIO 2018 alle ore 18:00, senza altro avviso.
8. L'offerta presentata è **irrevocabile** salvo i casi previsti dall'art. 571, co. III c.p.c. e l'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno indicato per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene sarà 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.
9. 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, così come disposto dall'art. 572 c.p.c.

10. Qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella depositata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate domande di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., non si farà luogo alla vendita ma si procederà con l'assegnazione.
11. 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 P.D. inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
I rilanci minimi per il Lotto non potranno essere inferiori ad **€ 3.500,00** (euro tremilacinquecento/00).
Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Delegato - *ovvero entro 3 minuti* - vi siano stati ulteriori rilanci, in ossequio al dettato di cui all'art. 581 c.p.c.
12. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
13. In caso di aggiudicazione, il termine per il versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è **al massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** ovvero entro il termine - comunque inferiore - eventualmente indicato in offerta; resta quindi salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individualizzazione della migliore offerta.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
14. L'eventuale conguaglio relativo alle spese del trasferimento (importi fissati da Agenzia Entrate per registrazione, trascrizione, voltura, IVA se dovuta e ogni onere fiscale e simili conseguenziali dell'emanando decreto di trasferimento), che sono a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato nel **termine di dieci giorni** dalla richiesta che il Professionista delegato andrà ad effettuare. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
15. Giusta autorizzazione del G.E. del 05.05.2017, l'Istituto Bancario che ha concesso finanziamento fondiario dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese **entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva**.
16. Giusta autorizzazione del G.E. del 05.05.2017, l'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, dovrà pagare a mezzo bonifico bancario, dedotta la cauzione, direttamente all'Istituto di Credito che ha concesso il credito fondiario il prezzo fino ad integrale soddisfazione dei crediti per capitale, interessi e spese garantiti dall'ipoteca di primo grado e depositare la relativa quietanza in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e l'eventuale residuo sul conto acceso alla procedura c/o Unicredit - Corso Vannucci - mediante versamento di assegno circolare n.t. intestato a "*Esecuzione Immobiliare n. 703/2013 RGE Tribunale di Perugia*" nel medesimo termine, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (art. 41, commi 4 e 5, d.lgs. 01/09/1993 n. 385).
17. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.
18. 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.

19. Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari depositati unitamente all'offerta saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.
20. **In assenza di offerte** il Professionista Delegato provvederà ai sensi dell'art. 591 c.p.c. richiamato dall'art. 591-bis n. 8 c.p.c., dunque potrà disporre la vendita con incanto solo ove ricorrano i presupposti di cui all'art. 591 comma primo c.p.c., oppure potrà fissare nuova vendita senza incanto con riduzione del prezzo base fino ad un quarto (1/4), come previsto dal comma 2° dell'art. 591 c.p.c.
21. Si precisa che la descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa.

È altresì stabilito quanto segue:

- ✓ 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 e/o risolta 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, non riconoscibili 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.
- ✓ 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. Pertanto, le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario.
- ✓ Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- ✓ 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 del D.M. n. 227 del 15.10.2015 sarà a carico dell'aggiudicatario.
- ✓ Ai sensi dell'art. 591-bis co. III c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio, attualmente sito in Perugia, Viale Centova n. 6, compresa la ricezione o autenticazione della dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.
- ✓ Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. n. 269/2003 convertito con Legge n. 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa. Infatti, anche in base a quanto previsto dall'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si comunica che in caso di erroneità o carenze del presente Avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L.

47/85, e ss. mm. e ii. e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le eventuali irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- ✓ Pubblicizzazione almeno 45 giorni prima della data dell'incanto, della vendita mediante inserzione di un estratto dell'Avviso 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'art. 174 D.L. 30/06/2003 n. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), sul magazine mensile delle aste immobiliari di Perugia "**Newspaper Aste**", nonché pubblicizzazione per via telematica, mediante inserimento dell'Avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., sul sito Internet istituzionale **www.tribunalediperugia.it**, nel link di "**AstaLegale.net - Publicom**" che si trova sotto la voce "Vendite Giudiziarie", e sul quotidiano on-line di Perugia e provincia "**PerugiaToday**". 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 15 giorni prima della vendita, del presente Avviso ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori eseguiti.
- ✓ Ulteriori informazioni sulla procedura potranno essere assunte, da chiunque ne abbia interesse, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia, presso il Professionista Delegato (tel. 075.5009406 - fax. 075.5002307 - Pec: beatrice.cruccolini@avvocatiperugiapec.it) e presso il sito Internet **www.tribunalediperugia.it**, alla voce "Vendite Giudiziarie" - "Asteimmobili.net - Publicom".
- ✓ Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di vendita, ulteriori informazioni potranno essere assunte presso il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie - Distretto Corte d'Appello di Perugia (tel. 075.5913525 - Pec: istitutovenditegiudiziarieperugia@pec.it).
- ✓ Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Perugia, 20 DICEMBRE 2017

Il professionista Delegato

Avv. Beatrice Cruccolini
