

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. G. VERICO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

RGE 56/2017

CREDITORE PROCEDENTE

CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA

AVV. SABRINA LATTANZI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**24 GIUGNO 2019 ORE 9:30 E SS.**

Il sottoscritto **Avv. Sabrina LATTANZI**, con studio in Rieti (RI - 02100) alla Via Manzoni n. 19 (tel. 07461795822 - fax 07461790582 e PEC: [sabrina.lattanzi@pecavvocatirieti.it](mailto:sabrina.lattanzi@pecavvocatirieti.it)) nominato Custode Giudiziario giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa E. Ciocca del 18/12/2017, nonché Professionista Delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. giusta provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. G. Verico in data 01/10/2018, nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

**AVVISA CHE**

il giorno **(lunedì) 24 Giugno 2019 alle ore 9:30 e ss. presso l'AULA "A" ubicata al secondo piano del TRIBUNALE DI RIETI** (RI – 02100 – Piazza Vittorio Bachelet n. 1) si procederà, previa apertura delle buste per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e la deliberazione sulle medesime ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara fra gli offerenti, alla

**VENDITA SENZA INCANTO – III° Esperimento  
dell'immobile pignorato di seguito meglio descritto**

**UNICO LOTTO**

**Descrizione**

**Nuda proprietà per la quota di 1/1 e diritto di usufrutto per la complessiva quota di 1/1 di abitazione di tipo civile sita in Fara in Sabina (RI – 02032) Fraz. Canneto Sabino, Vicolo Borgo Antico n. 6 (già via Roma snc).**

**Composizione:** Trattasi di abitazione civile unifamiliare con pertinenze, che si sviluppa su due livelli con scala interna, Piano Terra e Piano Seminterrato, facente parte di un fabbricato in linea edificato di recente, ove ci sono altre unità immobiliari simili, avente accesso indipendente principale pedonale al Piano Terra e secondario pedonale al piano seminterrato, nei quali sono presenti due corti distinte esclusive adibite a giardino; in particolare è caratterizzata al piano seminterrato da: corte esclusiva adibita a giardino con accesso da corte condominiale carrabile e pedonale, soggiorno, cucina, bagno e vano scala interno che conduce al piano terra, composto da: corte esclusiva adibita a giardino con accesso da corte condominiale pedonale, disimpegno d'ingresso, due camere da letto matrimoniale e doppia, una camera singola con terrazzo a loggia ed un bagno. Completano la proprietà una cantina esclusiva al Piano Seminterrato ed un posto auto scoperto in parcheggio condominiale a valle della palazzina, previo accesso carrabile da cancello e corte condominiale.

**Identificativi ed estremi Catastali:**

Comune di Fara in Sabina: - Foglio 35, particella 1223, subalterno 6, int. 5, piano S1 – T, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 95 mq, rendita €330,53.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 80/1000.

**Confini:** La Unità immobiliare in oggetto confina, per quanto riguarda il piano seminterrato, a Sud e ad Est con il sub. 7, ad Ovest con i sub. 4 e 1; al piano terra invece confina ad Est con il sub. 7 e ad Ovest con il sub. 1.

**Situazione urbanistico-edilizia e catastale:** Sono presenti difformità Catastali ed Urbanistico-edilizie, pertanto è necessario ricondurre la U.I. in oggetto alle destinazioni d'uso consentite ed assentite nei titoli abilitativi edilizi e planimetrie catastali.

**Stato di occupazione:** Occupato dagli esecutati fino all'ordine di liberazione che verrà emesso, al più tardi, in sede di aggiudicazione

**PREZZO BASE D'ASTA: 70.136,37**

**OFFERTA MINIMA: 52.602,28**

**IN CASO DI GARA** ex art. 573 c.p.c., eventuali **OFFERTE IN AUMENTO** non potranno essere inferiori a **€1.300,00**

**SCADENZA TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ENTRO IL 21 Giugno 2019 H 12:00**

**CUSTODE: Avv. Sabrina Lattanzi**

(Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia redatta dal CTU, Ing. Marco Giovannelli, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'offerente anche in ordine ai profili attinenti alla conformità catastale e/o urbanistico/edilizia e alla possibilità o meno di sanatoria ovvero alla presenza di oneri fiscali e/o condominiali: Detta perizia risulta depositata la cancelleria de Tribunale di Rieti e pubblicata sul sito internet del Tribunale ([www.tribunale.rieti.giustizia.it](http://www.tribunale.rieti.giustizia.it)), nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia).

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Riguardo ai precetti della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5° e 40 comma 6° della L. 47/1985, così come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni purché presenti domanda di concessione o permessi in sanatoria nei termini di legge). 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 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 degli 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 valutazione dei beni.
- B. Per ciascun lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate valide altresì le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto (c.d. offerta minima).
- C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

- D. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Delegato ed i compensi spettanti al Professionista, maggiorati dei relativi oneri fiscali, verranno posti a carico dell'Aggiudicatario, come da D.M. 227/2015)
- E. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni.
- F. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà usufruire delle agevolazioni per la *prima casa* previa formale comunicazione scritta resa nelle forme di legge.
- G. L'aggiudicatario, in ogni caso, ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 2770 c.c., potrà chiedere alla procedura il rimborso delle sole spese vive sostenute per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.
- H. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- I. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali sull'immobile sottoposto alla vendita.
- J. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente la vendita.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c ognuno, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare domanda di partecipazione personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- L'offerta di acquisto, che rimarrà irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, dovrà essere presentata da parte degli interessati, in bollo dell'importo vigente, in busta chiusa di colore bianco ove dovrà essere indicato il nome del delegato alla vendita ed il numero della procedura. Tale busta dovrà, poi, essere inserita in un'altra busta chiusa, anch'essa di colore bianco, e dovrà essere presentata presso lo sportello EDICOM S.R.L. sito al secondo piano del Tribunale Civile di Rieti, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.
- All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato o persona da lui designata, ovvero l'impiegato della Edicom Finance S.r.l. all'uopo delegato, provvederà ad annotare sull'esterno della busta, ai sensi dell'art. 571 comma 4° c.p.c., oltre alla data e l'ora del deposito, le generalità - previa identificazione a mezzo di valido documento di riconoscimento - di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona anche diversa dall'offerente), nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione – né il numero o il 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.

#### **CONTENUTO E VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLE OFFERTE**

##### **NELLA PRIMA BUSTA DEVE ESSERE INSERITA:**

- i. L'offerta di acquisto, in bollo, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- ii. Un assegno circolare non trasferibile o vaglia della Banca D'Italia o vaglia postale circolare (di colore rosa), intestato alla "ES. IMM. N. 56/2017 R.G.E. TRIBUNALE DI RIETI " per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

**L'OFFERTA**, redatta mediante istanza sottoscritta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere inserita nella prima busta, e **dovrà contenere**:

- L'indicazione completa delle generalità dell'offerente (ossia il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita), il quale dovrà sottoscrivere l'offerta e presentarsi alla vendita munito di idoneo documento di riconoscimento in corso di validità;
- l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;
- la fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente;
- la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Rieti ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza di elezione di domicilio, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria);
- lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo acquisto tramite procuratore legale, anche per persona da nominare).
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche le generalità complete del coniuge allegando un valido documento di identità e il codice fiscale di quest'ultimo. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.
- Se l'offerente è una persona giuridica ovvero è un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati: la denominazione sociale, la sede, la partita IVA e il codice fiscale, i dati completi del Legale Rappresentante, allegando copia del documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto offerente in nome e per conto della società e dovrà essere prodotto (all'udienza di vendita) Certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- Se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione in copia autentica del Giudice Tutelare, da inserire nella busta;
- Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà rendere, entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione, previo appuntamento presso lo studio del Professionista Delegato (sito in Rieti alla via Manzoni n. 19), dichiarazione del nome e della persona per la quale è stata fatta l'offerta, depositando il mandato in originale. In difetto, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del Procuratore.
- Nel caso di offerta a mezzo procuratore legale, dovrà essere allegata la procura notarile relativa.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a termini dell'art. 571 comma 2° c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta fissato nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa del termine si intenderà che esso è di giorni 120 dalla aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'OFFERTA presentata non è efficace se:

- pervenuta oltre il termine sopra stabilito;
  - se inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta (vale a dire, se inferiore alla c.d. *offerta minima*);
  - se l'offerente non presta una cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega del G.E. e nel presente avviso di vendita pari al 10% del prezzo offerto.
- Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio box, posti auto, cantine salvo altro) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di 1/4 (un quarto).

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

All'udienza sopra fissata per l'esame delle offerte saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; **qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.**, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- € 250,00 per immobili con prezzo base fino a €13.000,00;
- € 500,00 per immobili con prezzo base da €13.000,01 a €26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili con prezzo base da €26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili con prezzo base da €52.000,01 a €80.000,00;
- €1.500,00 per immobili con prezzo base da €80.000,01 a €100.000,00;
- €2.000,00 per immobili con prezzo base da €100.000,01 a €130.000,00;
- €2.500,00 per immobili con prezzo base da €130.000,01 a €160.000,00;
- €3.000,00 per immobili con prezzo base da €160.000,01 a € 200.000,00;
- €4.000,00 per immobili con prezzo base da €200.000,01 a € 260.000,00;
- €5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta (che non potrà essere superiore a 120 gg dall'aggiudicazione) dovrà depositare sul conto corrente della procedura:
  - i. il residuo prezzo, detratto l'importo della cauzione già versato,
  - ii. un ulteriore importo (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) a titolo di spese necessarie per il trasferimento.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo. Nello stesso termine indicato nell'offerta, che non potrà essere superiore a 120 gg dall'aggiudicazione, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In base a quanto disposto dal D.M. 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al 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.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si applicherà quanto disposto dall'art. 587 c.p.c..

- Ai sensi dell'art. 41 D.lgs. 385/1993, in caso di richiesta di versamento diretto da parte del creditore fondiario (il quale dovrà presentare apposita istanza e nota riepilogativa del credito redatta secondo la normativa vigente entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione) il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere direttamente versata al medesimo creditore e quale dovrà essere versata sul conto della procedura, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel diverso termine stabilito nell'offerta). Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito. In ogni caso, per entrambe le operazioni, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta attestante i predetti versamenti.
- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto di mutuo bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della vendita, dovrà darne comunicazione esplicita al Professionista Delegato. In tal caso, il versamento del residuo prezzo dovrà essere effettuato dall'Istituto mutuante con le modalità sopra indicate, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Unitamente alla quietanza di saldo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato, presso lo Studio di quest'ultimo, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione ipoteca.
- In caso di mancato versamento del residuo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata, sarà disposto l'incameramento della cauzione e si applicherà quanto disposto dall'art. 587 c.p.c..
- Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all' **Avv. Sabrina Lattanzi con studio in Rieti (RI – 02100), alla Via Manzoni n. 19** (Tel 07461795822 Fax 07461790582). Le richieste di visita alla predetta professionista dovranno essere formulate mediante il portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al seguente sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (sezione "Prenota visita immobile"). Le informazioni inerenti gli immobili pignorati possono essere reperite sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito del Portale delle Vendite del Ministero della Giustizia.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il custode/delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, mediante:

1. Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** in un termine non inferiore a 45 giorni prima del termine per le presentazioni delle offerte;
2. inserimento su rete **internet** sempre a cura del custode dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita, nonché di copia della perizia all'indirizzo "[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)" in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La pubblicità sul sito dovrà essere disponibile fino al giorno della vendita.

Del presente avviso e dell'ordinanza di vendita, sempre a cura del Custode/Delegato, potrà essere data comunicazione con le medesime modalità già disposte al punto 2 anche mediante pubblicazione su riviste specializzate gratuite (Informer, Format etc.) nonché mediante collocazione di manifesti, in appositi distributori collocati presso il Tribunale, Posta Centrale, Sede Inps, almeno 30 giorni prima della vendita.

Rieti, 15/04/2019

Il Delegato alla Vendita

AVV. SABRINA LATTANZI

