TRIBUNALE DI RIETI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 27/2014 R.G.E .

Giudice dell'Esecuzione: dott. Raffaello Scarpato

Custode/Delegato: Avv. Annalisa Fucili

AVVISO DI VENDITA

III ESPERIMENTO

La sottoscritta, Avv. Annalisa Fucili, con studio in 02100 Rieti, via Picerli n. 8, tel. 3292270249, fax 0746495089, e-mail annalisafucili@gmail.com, PEC annalisa.fucili@pecavvocatirieti.it, nominato custode giudiziario con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 09/07/2018, nonché Delegato alla vendita con ordinanza in pari data,

AVVISA

che il giorno **09 settembre 2019 alle ore 09:30 e seguenti, presso il Tribunale di Rieti, piazza Bachelet n. 1, piano 2**, si esamineranno le offerte e si procederà alla vendita senza incanto, alle condizioni sotto riportate, del seguente bene immobile:

LOTTO 1 – descrizione:

immobili in Comune di Fiano Romano (RM). Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiano Romano (RM) – zona centrale – via L. Giustiniani n. 7 e precisamente: appartamento di tipo civile, int. 1, posto al piano terra, composto da soggiorno/cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, superficie utile netta mq 60 ca.; autorimessa/cantina di mq 30 ca. posta al piano interrato, accessibile tramite rampa da via Giustiniani; corte esclusiva di pertinenza di mq 120 ca., recintata e parzialmente pavimentata. Stato di conservazione e manutenzione: buono. Il fabbricato è stato realizzato in struttura di c.a. all'inizio degli anni '90.

Dati catastali identificativi: Comune di Fiano Romano foglio 10, part. 707, sub 2 graff. sub 3, piano terra, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale 74 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 454,48, confinante vano scala, appartamento int. 2, distacco salvo altri. Comune di Fiano Romano foglio 10, part. 707, sub 19, piano S1, cat. C/6, classe 7, consistenza mq 31, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 43,23, confinante vano ascensore, spazio di manovra (BCNC), terrapieno.

quota e tipologia del diritto: piena proprietà 1000/1000

Stato di possesso: occupato da esecutato

Prezzo base: € 82.448,00; Offerta minima: € 61.836,00; Offerte in aumento: € 1.500,00.

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

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; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (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 e successive modifiche e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 per 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 dall'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 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 altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto (cd. 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 dal Delegato e i compensi spettanti al professionista, maggiorati dei relativi oneri fiscali, verranno posti a carico dell'aggiudicatario, come da D.M. 15/10/2015, n. 227);

E) l'aggiudicatario in ogni caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2770, comma 2 c.c., potrà richiedere alla procedura il rimborso delle sole spese vive sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

F) il custode, qualora non venga esentato dall'aggiudicatario, 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;

G) ai sensi dell'art. 63, comma 4 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dell'anno in corso e di quello precedente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) 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 o a mezzo di procuratore legale;

B) L'offerta di acquisto, che rimarrà irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà essere presentata, in bollo, 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 con indicazione della sola data della vendita, presso lo sportello Edicom Finance srl, ubicato al piano secondo del Tribunale di Rieti, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data sopra fissata 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. Il deposito potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

CONTENUTO, VALIDITA' ED EFFICACIA DELLE OFFERTE

A) Nella prima busta dovranno essere inseriti:

1) l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
2) un assegno circolare non trasferibile o vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale circolare (di colore rosa) intestato alla "Proc. Esecutiva n. R.G.E. 27-2014 Tribunale di Rieti" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

B) Nell'offerta dovranno essere indicate:

- le generalità complete dell'offerente, il quale dovrà sottoscrivere l'offerta e presentarsi alla vendita munito di valido documento di riconoscimento;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA dell'offerente;
- la fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente;

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando anche copia del documento di riconoscimento in corso di validità e del 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 dell'offerta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, lett. f), c.c.;
- nel caso l'offerta sia fatta da un procuratore legale, dovrà essere inserita nella busta la relativa procura notarile;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA, 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 C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; analogamente in caso di offerta in nome e per conto di persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione, rendere (previo appuntamento telefonico) presso lo studio del professionista Delegato la dichiarazione del nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, di un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (cd. offerta minima);
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del saldo prezzo e delle spese di vendita - che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e che, in mancanza di indicazione espressa, si intenderà pari a 120 giorni dalla data di aggiudicazione – nonché di ogni altra circostanza utile alla valutazione dell'offerta;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Rieti ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e di essere a conoscenza che l'offerta presentata è irrevocabile.

C) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio, posti auto, cantine), si può 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 un quarto.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

A) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

B) 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 in misura non superiore ad un quarto 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.;

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 della 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 di 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.

D) 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

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

E) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e un ulteriore importo a titolo di spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione o il diverso minor termine indicato nell'offerta; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese del trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine 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 dell'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.

F) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato; l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto;

G) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), il delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere direttamente versata al medesimo creditore e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel diverso termine stabilito nell'offerta). Entro i dieci 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, sempre nel termine indicato nell'offerta, che non può essere superiore a 120 giorni, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta attestante i predetti versamenti;

H) in caso di mancato versamento del residuo prezzo entro il termine sopra indicato (120 giorni), l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

I) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (ad eccezione del deposito delle

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b

offerte) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

J) le richieste di visita vanno presentate da parte degli interessati tramite il portale delle vendite pubbliche, accedendo al sito: /https://pvp.giustizia.it/pvp/ (sezione "Prenota visita immobile"). Non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Le informazioni inerenti gli immobili possono essere reperite sul sito www.asteannunci.it e sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita sarà data pubblica notizia a mezzo:

1) pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2) pubblicazione su rete internet dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e di copia della perizia all'indirizzo www.astannunci.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;
3) pubblicazione per estratto in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano Il Messaggero edizione locale di Rieti e Il Messaggero edizione nazionale.
4) Del presente avviso e dell'ordinanza di vendita potrà inoltre essere data comunicazione con le modalità previste per la pubblicazione di rete internet, anche mediante pubblicazione su riviste specializzate gratuite (Informer, Format, ecc.), nonché mediante collocazione di manifesti in appositi distributori collocati presso il Tribunale, la Posta Centrale, Sede dell'INPS, almeno 30 giorni prima della vendita.

Maggiori informazioni potranno essere assunte contattando il Custode/Delegato Avv. Annalisa Fucili utilizzando i recapiti sopra riportati.

Rieti, lì 20/05/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Fucili

Firmato Da: ANNALISA FUCILI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3c242b