STUDIO LEGALE AVV.CARLA PITONI

Largo Ludovico Spada Potenziani,10 - 02100 Rieti - tel. 0746.483717 fax 0746.297852
e-mail pitoni.carla@gmail.com pec carla.pitoni@pec.it

TRIBUNALE DI RIETI

Procedura Esecutiva Immobiliare: n. 196/2016 **R.G.E.**
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gianlcuca Verico
Promossa da: BANCO BPM SPA (in surroga di S.
con l'Avv. Maurizio Grifoni, nei confronti di
Custode/Delegato: Avv. Carla Pitoni, con studio in Rieti Via Potenziani n.10, tel.: 0746/483717, fax: 0746/297852, e-mail: pitoni.carla@gmail.com, pec: carla.pitoni@pec.it

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Carla Pitoni, nominata Custode Giudiziario con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 12.04.2018, nonché Delegato alle vendite il successivo 01.10.2018, avvisa che il giorno **21 gennaio 2019** dalle ore 13,00 e seguenti presso il Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet n. 1, piano 2°, si esamineranno le offerte e si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 (unico)

Immobili in comune di Fiano Romani (RM) – 00065 – Via Nuova Tiberina n.23, interno 4, edificio "B": piena proprietà per la quota di 1000/1000 sul compendio interno ad un complesso residenziale di recente costruzione (anno 2005) costituito da due edifici (A e B) con accesso pedonale e carrabile dalla Via Tiberina e parcheggi interni riservati, consistente in un appartamento su due livelli, terra e seminterrato, collegati con una scala interna, di superficie netta calpestabile complessiva di circa mq.137,48 (tra residenziale e non residenziale) corrispondente ad una superficie netta ragguagliata (equivalente) di mq.93,78, articolato come segue:
- tinello con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazza, al piano terra per una superficie netta calpestabile di mq.76,14;
- stenditoio, ripostiglio, cantina, disimpegno e bagno (utilizzati senza titolo come residenziali) al piano seminterrato per una superficie netta calpestabile di mq.61,34;
- giardino ad uso esclusivo, recintato, con accesso autonomo, di mq.61,34;
- posto auto scoperto ad uso esclusivo, interno alla corte del complesso residenziale di cui il compendio costituisce parte.
IN CATASTO FABBRICATI:
- ABITAZIONE CON GIARDINO: foglio 38, particella 726, sub. 26-27 (graffati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 568,10;
- POSTO AUTO: foglio 38, particella 726, sub.52, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 25, rendita € 11,62

Per quanto attiene la conformità catastale è stata rilevata una modestissima difformità nel piano seminterrato costituita dalla diversa conformazione delle tramezzature tra il locale cantina ed il ripostiglio e l'omessa rappresentazione grafica delle rampe delle scale di accesso dal piano seminterrato al giardino e da quest'ultimo al piano terra: regolarizzabile con procedura DOCFA da inoltrare al Catasto di Roma. Sotto un profilo edilizio detta difformità potrà essere regolarizzata con C.I.L.A. a sanatoria.
Per maggiori informazioni visionare la relazione dell'Esperto Arch. Marco Signoretti.

Valutazione esperto stimatore € 133.000,00

Firmato Da: SIGNORETTI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ad44c8accd4d4ab3573405614218849

STUDIO LEGALE AVV.CARLA PITONI

Largo Ludovico Spada Potenziani,10 - 02100 Rieti - tel. 0746.483717 fax 0746.297852
e-mail pitoni.carla@gmail.com pec carla.pitoni@pec.it

PREZZO BASE: € 133.000,00 **OFFERTA MINIMA: € 99.750,00**
Offerte in aumento: € 2.500,00

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 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 Legge n. 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 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 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 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 dal Delegato ed i compensi spettanti al Professionista, maggiorati dei relativi oneri fiscali, verranno posti a carico dell'aggiudicatario, come da DM 227/15).
E) Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà usufruire delle agevolazioni per la prima casa, previa formale comunicazione scritta .
F) L'aggiudicatario, in ogni caso, ex art. 2770 II comma cc, potrà richiedere alla procedura il rimborso delle sole spese vive sostenute per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

B) L'offerta di acquisto che rimarrà irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, dovrà essere presentata, in bollo, in una 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 l'indicazione della sola data della vendita, presso lo sportello della Edicom 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.

C) Il deposito potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

CONTENUTO E VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA:

A) Nella prima busta deve essere inserita:

1) 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;

2) Un assegno circolare non trasferibile o vaglia della Banca D'Italia o vaglia postale circolare (di colore rosa), intestato alla "Proc. Esecutiva n.196/2016- GE. Dr. Gianluca Verico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

- Nell'offerta di acquisto dovranno essere indicate:

- le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- 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 esclusione, di un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

- 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 e 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 lettera f) del codice civile;

- 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 comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria);

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, all'offerta dovrà essere prodotto (all'udienza di vendita) certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, 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 cpc, dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, rendere, previo appuntamento telefonico **presso lo studio del professionista delegato**, dichiarazione del nome e della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il relativo mandato. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

STUDIO LEGALE AVV.CARLA PITONI

Largo Ludovico Spada Potenziani,10 - 02100 Rieti - tel. 0746.483717 fax 0746.297852
e-mail pitoni.carla@gmail.com pec carla.pitoni@pec.it

B) L'offerta presentata non è efficace se pervenuta oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega del GE e nel presente avviso di vendita. Qualora siano posti in vendita, nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad es. box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando 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 ¼;

MODALITA' 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:

a) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc;

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 presentate, 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 cpc;

d) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato quale offerta in aumento ovvero € 2.500,00; allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

e) L'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, sul conto corrente della procedura:

f) il residuo prezzo, detratto l'importo della cauzione già versato;

g) un ulteriore importo a titolo di spese necessarie per il trasferimento, la cui quantificazione verrà comunicata dal delegato entro 10 gg. dall'aggiudicazione.

Ai fini 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal DM 227/15, 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.

h) 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, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. L'aggiudicatario consegnerà al Professionista delegato, l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

i)In caso di mancato versamento del residuo prezzo entro il termine indicato (120 giorni), l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

STUDIO LEGALE AVV.CARLA PITONI

Largo Ludovico Spada Potenziani,10 - 02100 Rieti - tel. 0746.483717 fax 0746.297852
e-mail pitoni.carla@gmail.com pec carla.pitoni@pec.it

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

PUBBLICITA' LEGALE :

Della vendita sarà data pubblica notizia a mezzo:

1) Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, delle eventuali relative integrazioni e della perizia, sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2) Inserimento su rete Internet sempre a cura del Custode/Delegato, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché, di copia della perizia sul sito internet www.asteannunci.it in un termine non superiore a 90 giorni 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 delega, sempre a cura del Custode/Delegato, potrà inoltre essere data comunicazione con le medesime modalità già disposte al punto 2 anche mediante pubblicazione su riviste specializzate gratuite (Informer, Format, ecc..) nonché mediante collocazione di manifesti in appositi distributori collocati presso Tribunale, Posta centrale, sede Inps almeno 30 giorni prima della vendita.

Maggiori informazioni potranno essere assunte contattando il Custode-Delegato Avv. Carla Pitoni, ai recapiti sopra indicati.

Le richieste di visita dovranno essere formulate, mediante il Portale delle vendite pubbliche, accedendo al seguente sito: /https://portalevenditepubbliche.giustizia.it. **(sezione "Prenota visita immobile").** Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.

Rieti li 29.10.2018

Il Delegato
Avv. Carla Pitoni