

TRIBUNALE DI RIETI
Sezione esecuzioni immobiliari
AVVISO DI VENDITA
(art. 570 c.p.c.)

Esecuzione Immobiliare n. 113/2012 RGE

promossa da Unicredit Credit Management Bank s.p.a.

Il sottoscritto avv. Antonio Contessa, con studio in Rieti Via Mercatanti Garden Center Torre C, tel 0746491288, fax 0746489815, cell. 3389228083, e-mail antoniocontessa@tiscali.it, pec antonio.contessa@pecavvocatirieti.it, professionista delegato alle vendite ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Enrica Ciocca con ordinanza del 14 marzo 2016

AVVISA

che giorno **11 LUGLIO 2016, ALLE ORE 13 E SS.** presso la sala delle udienze sita al II piano del Tribunale di Rieti in Piazza Bachelet, previa apertura delle buste ed esame delle offerte pervenute, alla presenza degli offerenti, procederà alla deliberazione sulle offerte e alla eventuale gara, riguardo alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, in UNICO LOTTO

DESCRIZIONE DEI BENI:

A.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno misto a prevalente destinazione di zona di completamento con prevalenza di servizi privati esistenti, sito in Fiano Romano (RM), Località Bei Poggi.

I terreni oggetto di esecuzione, di forma pressoché regolare, si trovano nei pressi dello svincolo autostradale Fiano Romano (RM), uscita autostrada A1 direzione nord.

Il sito risulta essere inserito in un contesto di macchia mediterranea di notevole interesse storico - naturalistico.

Il paesaggio pianeggiante del territorio di Fiano Romano (RM) è caratterizzato dalla valle fluviale del Tevere.

Il centro abitato di Fiano Romano (RM), edificato sui picchi collinari soprastanti le piane coltivate che circondano il fiume, completano una unità visiva tipica del paesaggio della Valle del Tevere.

La superficie sviluppata complessivamente dai suddetti terreni è di circa mq 19.845,00.

Identificato in catasto:

- terreni:
foglio 42, particella 188, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1 ha 58 are 09 ca, reddito agrario € 55,07, reddito dominicale € 65,32.
- terreni:
foglio 42, particella 192, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40 are 36 ca, reddito agrario € 13,55, reddito dominicale € 16,68.

Prezzo base d'asta: € 1.793.125,00 Offerta minima: € 1.344.843,75

Offerte in aumento: € 5.000,00

Stato di possesso: libero

I beni ed i diritti posti in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall' Ing. Andrea Albani consultabile presso lo studio del delegato, in cancelleria e sul sito www.asteannunci.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA **E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- 1) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c ognuno, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita (cfr. art. 1471 c.c., salvo altro), può presentare domanda di partecipazione personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare;
- 2) A pena di esclusione le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 8 luglio 2016 presso lo sportello della EDICOM FINANCE s.r.l. situato all'interno del Tribunale di Rieti, II piano, che sarà aperto i giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. L'offerta dovrà essere presentata da parte degli interessati in busta chiusa (una per ciascun lotto) di colore bianco, nessun altro elemento o segno dovrà essere apposto all'esterno della busta pena l'esclusione dell'offerta.
- 3) All'atto del deposito della busta contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato o persona da lui designata o il personale Edicom Finance s.r.l. presente allo sportello provvederà ad annotare sull'esterno della busta ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 4° comma, 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), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c., nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. (Poiché la busta verrà consegnata al delegato ed aperta solo la mattina stessa dell'udienza è molto importante che il depositante sia in grado di indicare esattamente i dati richiesti). 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;
- 4) 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 con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita (10% del prezzo offerto) .
- 5) L'offerta, redatta mediante istanza scritta, in bollo dell'importo vigente, sarà essere irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e dovrà contenere :
 - Le generalità complete (il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio, stato civile, recapito telefonico) dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo acquisto tramite procuratore legale anche per persona da nominare), il quale dovrà sottoscrivere l'offerta e presentarsi alla vendita munito di valido documento di riconoscimento, salvo il caso di offerta fatta da procuratore legale, anche per persona da nominare. Il regime patrimoniale dell'offerente, se coniugato, e in caso di comunione legale l'indicazione delle generalità del coniuge allegando un valido documento di identità di quest'ultimo e il codice fiscale . 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 . Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, o 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 e allegato una visura camerale aggiornata ove risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza. Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel comune di Rieti ai sensi dell'art. 582 cpc ; in mancanza le notificazioni o comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria . In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato sito in Rieti, Via Mercantanti Garden Center Torre C, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore;
 - I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto che, a termini dell'art. 571 co II c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta fissato nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- Il termine non superiore a 120 giorni dalla data della vendita per il versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita. In mancanza di indicazione il termine si intenderà che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

La busta dovrà contenere, oltre alla domanda in bollo, come sopra espressamente compilata:

- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “*Proc. Esecutiva n.113/2012 RGE 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;
- Una copia di un valido documento di identità dell'offerente, del codice fiscale (nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione anche copia di un valido documento e codice fiscale del coniuge);
- Nel caso in cui l'offerente sia un soggetto giuridico iscritto nel Registro delle Imprese un certificato della CCIAA in corso di validità da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza oltre che copia del documento di identità del soggetto offerente in nome e per conto della società;
- Nel caso l'offerta sia fatta da un procuratore legale, la procura relativa ;
- Nel caso di acquisto in nome e per conto di un minore copia autentica dell'autorizzazione rilasciata dal giudice tutelare;

6) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo le ipotesi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c.;

7) Le offerte saranno esaminate secondo le seguenti modalità:

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

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne seguva un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

8) L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della vendita;

9) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10

giorni dall'aggiudicazione) , detratto l'importo per cauzione già versato . Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine dallo stesso indicato nell'offerta ; ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si applicherà quanto disposto dall'art. 587 cpc .

10) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante , ai sensi dell'art. 41 del prefato D. Lgs., entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o nel minor termine dallo stesso indicato nell'offerta), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già sopra indicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento , l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

11) 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;

12) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice delle esecuzioni o dal cancelliere o dal 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 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 alle 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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni);
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano , con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 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;
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato
- 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;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura del delegato. Sono a carico dell'aggiudicatario tute le spese e compensi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli predette come liquidati dal giudice delle esecuzioni. 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;
- Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001 e 40 della L. n. 47/1985;

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta;
- 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 dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo delegato Avv. Antonio Contessa con studio in Rieti Via Mercatanti Garden Center Torre C, tel 0746491288, fax 0746489815, cell. 3389228083, e-mail antoniocontessa@tiscali.it, pec antonio.contessa@pecavvocatirieti.it.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il custode onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le informazioni inerenti gli immobili pignorati possono reperire sul sito www.asteannunci.it ;

PUBBLICITÀ 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:

Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale , almeno 10 giorni prima della vendita

Pubblicazione per estratto in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura del custode sul quotidiano, senza indicare il nome del debitore;

Il Messaggero edizione nazionale, con foto

Inserimento su rete internet sempre a cura del custode dell'avviso di vendita, dell'ordinanza, nonché di copia della perizia all'indirizzo www.asteannunci.it in un termine non superiore a 90 e non inferiore a 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte . La pubblicità sul sito dovrà essere disponibile fino al giorno della vendita .

Del presente avviso sempre a cura del Custode potrà 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 il tribunale , posta Centrale, Sede Inps , almeno 30 giorni prima della vendita .

Rieti lì 7 aprile 2016

Il delegato
Avv. Antonio Contessa