

Esente da Bollo ex art. 20 Tariffa parte I D.P.R. 642/72

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ES.IMM. RGE. 328-2012**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
E DI EVENTUALE INCANTO SUCCESSIVO**

(11° Esperimento )

Il sottoscritto **Avv.Luana Guercini** , con studio in Marino Via P.Nenni n. 6/b, vista l'Ordinanza di Vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 21.11.2017 e successivo provvedimento di proroga del 30.09.2024, con cui è stata disposta la Vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo di cui in epigrafe, promosso da : SEDICIBANCA SPA e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni;

visti gli Artt.569, 571, 576 e 591-bis del codice di procedura civile,

**AVVISA**

**Che in data 29 gennaio 2025 ore 9,00 e seguenti presso la Sala Aste in Velletri, via A.Mammucari 129, avrà luogo l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'Art.573 c.p.c., come novellato dalla legge 132/2015, per la VENDITA SENZA INCANTO :**

**LOTTO 1) al prezzo base di E. 12.000,00 (dodicimila/00) per il bene e la procedura di seguito indicata, con offerta minima non inferiore ad E. 9.000,00 (novemila/00) e precisando sin d'ora che le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,00 e seguenti alla presenza di coloro che si dichiareranno offerenti e che in caso di gara il rialzo minimo sarà di E.600,00;**

**LOTTO 2) al prezzo base di E. 18.000,00 (diciottomila/00), con offerta minima non inferiore ad E. 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) e precisando sin d'ora che le buste contenenti le offerte verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9,00 e seguenti alla presenza di coloro che si dichiareranno offerenti e che in caso di gara il rialzo minimo sarà di E. 900,00 (novecento /00).**

**DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA/INCANTO**

**LOTTO 1) :-** Terreno agricolo nel Comune di Segni Via Carpinetana Ovest III ^ Traversa riportato al Foglio 32, p.lle 63, 72, 73, 74, 373, 372, 348 della superficie complessiva di mq. 11.470, con fabbricato ex rurale senza servizi composto da Piano S/1 e Piano Terra di mq. 15 ca a piano con destinazione magazzini riportato in catasto fabbricati al Foglio 32 mappale 686 (già part.lla 62) cat.C/2, classe 8^, mq.30,00 –R.C. E.60,43

Le part.lle 74 e 348 sono gravate da livello nei confronti della Sagrestia della Cattedrale di S.Maria in Segni e sulle part.lle 63,74 e 348 risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di ml.4,00 a favore dei terreni riportati al foglio 32 mappali 121, 122, 153, 154, 155, 156, 157, 251 e 252.

**LOTTO N.2:** Terreno agricolo in Comune di Segni Via Carpinetana Ovest III^ Traversa riportato al Foglio 32, p.lle 55, 112, 113, 118, 119, 120, 152, 292, 394, della Superficie complessiva di mq.24,080.

La particella 119 è gravata da diritto di colonia nei confronti di Bianconi Maria, Bianconi Silvio, Bianconi Gaetano e Fontana Speranza quale usufruttuaria parziale e la particella 120 dal diritto di enfiteusi nei confronti di Colaiacomo Domenico.

Sulle particelle 120. 119, 118, 152 e 394 risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di ml. 4,00 a favore dei terreni riportati al foglio 32, mappali 121, 122, 153, 154, 155, 156, 157, 251 e 252.

Immobili in uso all'esecutato.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

Il tutto come meglio descritto nella relazione estimativa redatta dal Geometra Maurizio Andreoli depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, verrà

venduto nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n.37 del 22.01.08, come tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO**

**Il Custode nominato in sostituzione del debitore è l'Avv. Luana Guercini, con studio in Marino Via P.Nenni n. 6/b, contattabile al recapito 06/93667934 o 3409179294, anche al fine di concordare le modalità ed i tempi di visita del compendio pignorato.**

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**Ogni offerente dovrà depositare ESCLUSIVAMENTE presso lo studio dell'Avv.Luana Guercini sito in Marino Via P.Nenni n. 6/b, previo appuntamento dal lunedì al venerdì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 e comunque entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la Vendita senza incanto, domanda di partecipazione alla vendita del bene descritto per il prezzo base stabilito.**

**La domanda di partecipazione ai sensi dell'Art.571 c.p.c. dovrà essere depositata, pena la sua inefficacia, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente il nome, previa identificazione a mezzo di valido documento di identità, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona differente dall'offerente) il nome del giudice dell'esecuzione, quello dell'Avvocato delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.**

**Nessun' altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.** La busta sarà idoneamente sigillata dall' Avvocato delegato o da suo sostituto al momento del deposito.

**L'Offerta dovrà essere costituita da una domanda di partecipazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia :**

- 1) cognome, il nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, che dovrà presentarsi anche il giorno fissato per la vendita) allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della Procura;
- in caso che l'offerente sia una Società indicare denominazione, sede, Partita I.V.A. e codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegandone copia del documento di identità e Certificato della Camera di Commercio;
- in caso di offerente coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare; nonché l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- in caso di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- in caso di offerente minorenni, l'offerta sottoscritta dal o dai genitori esercenti potestà sullo stesso, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

-in caso di Avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto.

- 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, di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;

- Il termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ( se l'aggiudicatario indica un termine superiore lo stesso sarà ridotto ex lege a quello di 120 giorni);

- Modalità di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova .

2) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio : box, posti auto, cantine), 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto:

**3 All'offerta dovrà essere unito, in assegni circolari non trasferibili intestati all'ordine di "Avvocato Luana Guercini- Es.n. 328/2012 l'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto a titolo di cauzione a pena di inefficacia dell'offerta, con espressa avvertenza che non verranno accettati depositi in giorni e orari diversi da quelli testè indicati.**

4) Salvo quanto previsto dall'art.571 c.pc., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, l'aggiudicazione in sede di esame dell'offerta sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto.

5) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, che sarà determinato ai sensi del D.M.227/2015; del D.M.142/2012 Tab.A Notai e del Decreto del G.E. del 3 agosto 2016 e verrà indicato all'aggiudicatario dall'Avv.delegato. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione talché si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine fissato per il saldo prezzo;

6) Il saldo prezzo di aggiudicazione come innanzi determinato dovrà essere depositato direttamente all'Avvocato delegato, salvo via sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento al creditore fondiario che ne abbia fatta espressa richiesta di tale importo, dedotta la cauzione e gli oneri a carico dell'aggiudicatario ed a favore dell'Avvocato delegato;

7) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione. Qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del saldo del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi.

8) **Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alla data ed ora fissata per l'esame delle offerte; Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c.; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto,; qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.; in tal caso il Delegato provvederà su queste. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c., in tal caso il Delegato provvederà su queste.**

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. In caso di dubbio sulla sussistenza di motivi giustificativi per la mancata partecipazione alla gara, l'offerente si rivolgerà al Giudice dell'Esecuzione che disporrà in merito alla restituzione dell'intera cauzione o respingerà la relativa domanda.

9) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario;

10) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

11) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito mutuante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato all'Avv. delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare all'Avvocato delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, l'Avvocato Delegato presenterà al Conservatore anche la Nota di Iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'Avv.Delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di E.\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che , conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c. è fatto divieto al Con

servatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'Avvocato Delegato ) entro la scadenza del termine indicato per il versamento del saldo prezzo e non potrà essere prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**L'elaborato peritale e tutta la documentazione relativa saranno pubblicati, unitamente al presente Avviso di Vendita, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale di Velletri [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it), per un periodo di 45 giorni antecedenti e fino alla giorno della vendita senza incanto, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto.**

**Il presente avviso sarà pubblicato per estratto su il quotidiano "il Messaggero". Tra l'inserzione della suddetta pubblicità e il giorno dell'incanto dovrà intercorrere un termine non superiore a 120 giorni e non inferiore a 45 giorni.**

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art.576 e ss C.p.c. , debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, saranno effettuate presso lo Studio dell'Avvocato delegato Luana Guercini.

Per le visite dell'immobile rivolgersi al Custode Avv.Luana Guercini.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avvocato delegato Luana Guercini con studio in Marino Via P.Nenni n.6/b – tel. 06/93667934 dal Lunedì al Venerdì ore 16,00- 19,00.

L'Avvocato Delegato  
Luana Guercini