

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONE n. 156/2023 RGE**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Enrico Colognesi**

Custode Giudiziario: **Avv. Renato Negroni**

Delegato alla Vendita: **Avv. Renato Negroni**

Il sottoscritto Avvocato Renato Negroni, con studio in Marino (Rm), Corso Trieste n. 77, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Enrico Colognesi, in data 21/12/2023, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 156/2023 e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni;

visti gli Artt. 569; 571; 576; 591 cpc

**AVVISA**

Che presso studio del professionista delegato, avv. Renato Negroni, sito in Marino (Rm), Corso Trieste n. 77, è fissata per il giorno:

**8 novembre 2024** alle ore **9:30** e seguenti, la

**VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli Artt. 572 e 573 cpc, del bene pignorato ed in calce descritto. Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte alla presenza solo delle parti e di coloro che si dichiareranno offerenti. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rialzo minimo determinato nel presente avviso e dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salva l'opzione lasciata al Professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573, 2° comma, c.p.c.

In difetto di gara, se saranno state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sarà inferiore al

valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista 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.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. sarà inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il professionista non farà luogo alla vendita se saranno state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Perizia redatta dall'ing. Claudia Guidi allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione del bene, il suo stato in fatto e diritto e sull'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Avv. Renato Negroni, sito in Marino (Rm), Corso Trieste n. 77 entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data della vendita (a pena d'inefficacia) con domanda di partecipazione redatta in bollo da € 16,00.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del C.p.c.

Sulla busta bianca, chiusa e sigillata, deve essere indicato all'esterno:

il nome di chi deposita materialmente l'offerta (previa sua identificazione e che può essere anche persona diversa dall'offerente);

-la data della vendita;

-il nome del Giudice dell'Esecuzione;

-il nome del professionista delegato (**nessun'altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta**).

L'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in

comunione legale), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. L'offerente dovrà allegare all'offerta copia fotostatica di valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale (in caso d'intervento di un avvocato, originale della **procura notarile speciale**; nell'ipotesi che l'offerente sia una società indicare denominazione, sede, P. IVA e codice fiscale, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento d'identità di quest'ultimo e **certificato della Camera di Commercio della società, di data non antecedente a più di un mese**). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare e l'indicazione di chi, tra gli offerenti, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;

4) il termine di pagamento del prezzo, delle spese di procedura e degli oneri tributari, **non superiore a 120 giorni** (se l'offerente indica un termine superiore a giorni 120 l'offerta non verrà ammessa alla gara); qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;

5) modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

6) l'espressa 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 anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37/'08;

7) all'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Renato Negroni – Proc. n.

**156/2023 RGE**” per un importo pari ad UN DECIMO del prezzo offerto, si alleggi anche copia di detto assegno;

8) salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del decimo sarà trattenuta in caso di rifiuto d’acquisto;

9) si potrà procedere all’aggiudicazione all’eventuale unico offerente, anche qualora questi non compaia. All’offerente che non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita immediatamente dopo la chiusura dell’incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell’intero e la restante parte sarà trattenuta dalla procedura;

10) qualora l’aggiudicatario intenda avvalersene, l’espresa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall’art. 1 della tariffa parte I allegata al DPR n. 131/’86;

11) qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d’ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione (o al più tardi al momento dell’aggiudicazione, a pena di decadenza) l’Istituto di Credito mutuante. 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.

Che se il pagamento del prezzo con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall’Istituto di Credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato “Avv. Renato Negroni – Proc. n. 156/2023 RGE”. Unitamente all’assegno l’Istituto di Credito dovrà consegnare al professionista delegato copia dell’atto di assenso ad iscrizione ipotecaria con relativa nota d’iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall’art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel decreto di trasferimento il 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 \*\*\*\*\* 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio 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 far richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza da diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento sarà all'uopo fissato entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

12) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri od ivi eleggere domicilio.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (es: 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 omogeni abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

13) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

14) l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione; detta somma o comunque l'importo presumibile (circa il 20% del prezzo d'aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione) dovrà essere versata nello stesso termine del saldo prezzo (sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione di formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione) che dovrà essere **non superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione e comunque non superiore a quello indicato nell'offerta in busta chiusa (se inferiore a 120 giorni);

15) l'importo del prezzo di aggiudicazione- dedotta la cauzione- e le spese, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Renato Negroni – Proc. n. 156/2023 RGE". In caso

di mancato, insufficiente o tardivo versamento da parte dell'aggiudicatario, ovvero se l'aggiudicatario non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate e quindi dispone una nuova vendita.

16) Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario- **ove vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto**- entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato al delegato ed alla procedura. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

### **Descrizione degli immobili**

#### **LOTTO UNICO:**

piena proprietà di appartamento ubicato in Ardea (Rm), via lungomare degli Ardeatini n. 522, int. 7, piano 1.

L'abitazione si sviluppa al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra ed ulteriore piano attico con affaccio sulla litoranea e verso il mare. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e due balconi, di cui uno chiuso abusivamente a veranda. La superficie utile residenziale complessiva è pari a 28,50 mq. Mentre la superficie lorda commerciale è di 34,00 mq.. I balconi hanno superficie totale pari a 14,60 mq.

Identificato al catasto fabbricati fg. 46, part. 162, sub. 8, categoria A2.

Nello stato di fatto e diritto in cui si trova ed occupato dall'esecutato

Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica di stima.

**PREZZO BASE € 62.000,00, offerte in aumento € 3.100,00**

**Offerta minima: € 46.500,00**

### **SI AUTORIZZANO**

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e

spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c., anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

### **SI RENDE NOTO**

- che il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.;

-che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37/'08 ed anche in relazione al testo unico del DPR 380/'01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché le eventuali proporzionali quote sulle parti condominiali tali per legge. 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;

-che in caso di mancato o insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, comprese le spese ed i compensi dovuti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata sarà confiscata, salvo gli ulteriori provvedimenti ex Art. 587 cpc;

-che 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 qualsivoglia 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;

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'Art. 40 L. 47/'85 come integrato e modificato dall'Art. 46 DPR 380/'01, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In caso d' insufficienza- agli atti della procedura- delle notizie della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' Art. 30 del T.U. di cui al DPR 380/2001, nonché le notizie di cui all' Art. 46 del citato T.U. e di cui all' Art. 40 della L. 47/1985 e successive modifiche, tali da determinare la nullità di cui all' Art. 46, 1° comma, detto T.U., ovvero della L. 47/1985, l'aggiudicatario

potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, detto T.U. e di cui all' Art. 40, 6° comma, L. 47/1985, entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;

-che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura (ma non spese) del professionista delegato, solo se richieste dall'aggiudicatario, con un aggravio di spese a suo carico, in difetto di tale richiesta, tutte le pregiudizievoli rimarranno presenti;

-che la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato da debitore o da terzi senza titolo, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

### **ONERI PUBBLICITARI**

*“Il Giudice dispone che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia su impulso del professionista delegato mediante:*

- 1. Inserimento a cura del professionista delegato della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;*
- 2. Pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it);*
- 3. Pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;*
- 4. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza*



*incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO o sul periodico LO STRILLONE, in base a quanto indicato nell'ordinanza di delega;"*

Si precisa che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

Perizie consultabili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Custode Avv. Renato Negroni.

Marino, 3/05/2024

Avv. Renato Negroni