

Avvocato Francesca COLALUCA
Ordine di Velletri
Via S. d'Acquisto 19 – 00034 Colleferro (Roma)
Tel: 06.97.81.502 – Fax: 06.97.30.42.40

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE
GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 5368/21 R.G.
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/17 RGE

AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA

Il professionista delegato Avv. Francesca COLALUCA, con Studio in Colleferro (Roma), Via S. d'Acquisto n. 19, nominato dal Giudice della Divisione., vista l'ordinanza con la quale il Giudice della Divisione ordina la vendita dell'immobile oggetto del giudizio in epigrafe,

vista l'ordinanza di delega del Giudice della Divisione del 03.11.2021 e successivo provvedimento del 04.04.2023 e del 24.10.2023 nel giudizio divisionale n. 5368/21 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., **visto**, altresì, i provvedimenti del G.E. del 28.09.2015 e del 01.03.2021

DISPONE

che il compendio appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

Offerta minima € 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

€ 7.500,00

pari al 5% del prezzo base

FISSA

11.12.2024

quale data dell'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dalle ore 09.00 presso la "Sala Aste" dell'AVIA sita in Velletri, Via Artemisia Mammucari n. 129. Alle ore 09.00 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti;

FISSA

- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso il proprio studio in Colleferro, via S. d'Acquisto 19;
- la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice e secondo gli artt. 571, 572 c.p.c.;
- nel caso vi sia un'unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, la stessa sarà accolta;

- nel caso vi sia un'unica offerta valida inferiore al prezzo base d'asta (nei limiti di ammissibilità dell'offerta pari al 75% del prezzo base d'asta), l'offerta sarà accolta salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c,
- nel caso vi siano più offerte, il Professionista invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori ad € **7.500,00 (settemilacinquecento/00)**, salva l'opzione lasciata al Professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 secondo comma c.p.c.
- in difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, il Professionista non fa luogo alla vendita e procede 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. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliono presenziare; 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 dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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.

AVVISA

che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico: il nome, previa sua identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice, nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

che nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata formulata l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta;

che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo contenente – a pena di inefficacia - :

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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 il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai 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 o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- nel caso in cui l'offerente sia una Società, dovranno essere indicati denominazione, sede, Partita IVA e Codice Fiscale, accludendone copia fotostatica, nonché l'indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando copia del documento di identità dello stesso e Certificato della Camera di Commercio di data non inferiore a sei mesi;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere comunque superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; 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;
- 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 del 22.01.08;

che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per 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;

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Francesca Colaluca" seguito dal numero del Ruolo Generale (Avv. Francesca Colaluca – R.G. n. 5368/21) per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto;

che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; la stessa 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;

che l'assegno deve essere inserito nella busta unitamente ad una sua fotocopia e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;

che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;

che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

che l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, nonché il compenso spettante al professionista delegato per le attività fino al deposito della minuta del decreto di trasferimento, sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo;

che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;

che all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione dopo la chiusura della gara, senza necessità di autorizzazione del Giudice, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare senza documentato e giustificato motivo, in tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte verrà trattenuta;

che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

che qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare al momento dell'aggiudicazione l'Istituto di credito erogante;

che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art. 591 bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista delegato;

che, qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, dovrà formulare espressa richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.1986;

che l'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/15 e verrà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione. 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 del saldo prezzo.

DISPONE

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.

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 indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante; le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di Credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso Professionista delegato, dovrà anche consegnare al Professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. 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 rogitodelrep.....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 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 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 del Professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

AVVISA

che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;

che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile (circa 20 % prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice;

che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

che qualora sull'immobile posto in vendita gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, 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 all'Avv. Francesca COLALUCA. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, 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;

che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, dovrà formulare apposita istanza – a pena di decadenza – al momento dell'aggiudicazione, indicando l'Istituto di Credito erogante 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;

che nel caso in cui il versamento del prezzo avvenga 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;

che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice ovvero l'aggiudicatario non ha 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 un nuovo incanto;

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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;

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 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;

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 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato ma a spese dell'aggiudicatario;

che l'Ordinanza di Delega, il presente Avviso di Vendita e l'elaborato peritale (corredato da fotografie e planimetrie, ove disponibili) saranno pubblicati per la loro consultazione: sui siti internet Portale delle Vendite Pubbliche e www.astegiudiziarie.it;

che il presente Avviso di Vendita, sotto forma di estratto, sarà pubblicato per sunto sul periodico "Lo Strillone" (LT);

che un avviso, sotto forma di estratto, contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e dei link ovvero dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita sarà disponibile sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it.

AUTORIZZA

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.

PRECISA

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Bene N° 1 - **Piena Proprietà** di fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - Via Retarola 75, piano T-P con annesso terreno perimetrale di mq. 4859,00. Trattasi di fabbricato agricolo di abitazione sviluppatosi sui piani terreno e primo composto di cinque vani e veranda al piano terreno e sei vani al piano primo per una superficie di circa mq. 185,00, con annesso locale magazzino al p.t. di mq. 36,00 circa. Il fabbricato insiste su appezzamento di terreno incolto della superficie totale di mq. 4859,00 di forma rettangolare e compreso tra due sedi viarie entrambe intitolate Via Retarola; confinante per due lati con Via Retarola e con le particelle catastali nn. 357, 358, 159 e 302 per gli altri due lati, salvo altri.

Si precisa che il fabbricato rurale ed annesso magazzino sono intestati a parti esegutate ciascuno per i propri diritti, mentre il terreno su cui insiste il fabbricato risulta intestato ad una delle parti esegutate per la quota indivisa pari ad 1/3 mentre i 2/3 indivisi restanti risultano intestati ai suoi germani. Il tutto identificato al catasto del Comune di Velletri come segue:

- Catasto Fabbricati: Fg. 133, Part. 356, Sub. 501 (già Sub.1), Categoria A/2 (abitazione);
- Catasto Fabbricati: Fg. 133, Part. 356, Sub. 2, Categoria C/2 (magazzino);
- Catasto Terreni: Fg. 133, Part. 451 e 452, Qualità Pascolo, Classe 2 (terreno)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che il manufatto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma lo stesso è stato sanato ex L. 47/85 e per lo stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 248/93 in data 02.07.1993. Il fabbricato presenta abusi non sanati e non sanabili costituiti da aumenti di volumetria che andranno demoliti come descritto dettagliatamente nella perizia di stima per una spesa di €. 14.500,00 con precisazione che detta spesa è stata considerata e ricompresa nella valutazione del lotto di vendita. **L'immobile è occupato da parte esegutata e suo nucleo familiare.**

L'immobile è analiticamente descritto nella CTU (pubblicata unitamente al presente avviso e consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia) che deve essere consultata e assunta a riferimento dall'eventuale offerente e alla quale in particolare si rinvia.

N.B. Per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere attentamente quanto descritto nella perizia di stima e in particolar modo alle risposte ai quesiti riguardanti la "REGOLARITÀ EDILIZIA". L'acquirente quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c. è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio in Colferro (Roma), Via S. d'Acquisto n. 19.

Custode Avv. Francesca COLALUCA

Per eventuali visite e per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Francesca COLALUCA, con Studio in Colferro (Roma), Via S. d'Acquisto n. 19, nei giorni di Lunedì, Mercoledì, Venerdì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, tel. 069781502/3204136711.

Colferro, 11.09.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca COLALUCA

Francesca Colaluca