

Esente da imposta di bollo ex art. 20, 2 comma, n.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 642/1972

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**

**Esecuzione n. 123/2024**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Raffaella Calvanese

Custode Giudiziario

Avv. Piercarlo Varesi

Delegato alla vendita

Avv. Piercarlo Varesi

ordinanza di delega del 17.09.2024

**AVVISO DI VENDITA**

Presso la sede dell'AVIA, "Sala Aste" sita in Velletri, Via Artemisia Mammucari n.129, l'avv. Piercarlo Varesi, vista l'ordinanza con la quale viene designato come delegato dal G.E. alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. ; visto il provvedimento emesso dal G.E. del 28.09.15 contenente le direttive per i delegati alla vendita circa l'applicazione del D.L. 84/15 conv. il L 132/15; visto il provvedimento del G.E. del 3.08.16 contenente istruzioni per i professionisti delegati circa l'applicazione del D.M. Giustizia 15.10.15 n 227 e D.L. n 59 del 3.05.16 conv. in L. 119 del 30.06.16

**AVVISA**

che il giorno **19 dicembre 2024 alle ore 16,00** per l'esame delle offerte e, ove necessario, alle ore **16,30** per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara ai sensi dell'art 573 dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch Sergio Avola ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**Lotto unico:** piena proprietà Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2 Appartamento in palazzina residenziale sita in Loc. Campi di Annibale, composto da tre camere, cucina, bagno, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone ad angolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 574, Sub. 8, Categoria A3, confinante con vano scale, appartamento sub 9, distacco verso Via I Maggio, affaccio su corte comune, salvo altri. L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, sul punto si rimanda ad una attenta lettura della perizia. La parte comune contraddistinta con il sub 1(cortile) è bene comune non censibile alle unità immobiliari sub 2,3,5,6,7,8,9,10. Una porzione è utilizzata dagli esecutati come posto auto scoperto. L'immobile è occupato dagli esecutati. L'appartamento si mostra in condizioni di manutenzione scarse con impianti, infissi e rifiniture in genere complessivamente risalenti alla costruzione. Come meglio indicato in perizia l'unità negoziale posta in vendita è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, ma dall'analisi dell'atto di provenienza è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 n 337 del 9.6.2000. Anche su questo punto si rimanda ad una attenta lettura della CTU. Non risulta un condominio formalmente costituito

Prezzo base **€ 100.800,00 offerta minima €75.600,00** in caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€8.820,00**

Quanto trasferito viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, quote su parti comuni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali, anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. N. 37 del 22.01.2008.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista Delegato alla vendita, Avv. Piercarlo Varesi, previo appuntamento da richiedere al numero 06.9638091 oppure, senza appuntamento, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione in regola con il bollo (di €16,00) presso il suo studio sito in Velletri, Via Lata n. 20.

Sulla busta chiusa verrà indicato a cura del medesimo professionista delegato alla vendita il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e ora del deposito. Nessuna 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.

2) L'offerta dovrà contenere:

- L'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società o ente dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria.
- L'indicazione dei 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 ed esclusione, **di oltre un quarto al prezzo indicato come base d'asta nel presente avviso.**
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo (che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'assegno per cauzione pari al 10% del prezzo offerto deve essere inserito nella busta che deve essere sigillata prima del deposito al Professionista delegato;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una 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;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale) nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Avvocato delegato Piercarlo Varesi procedura n. 123/2024" per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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

6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

7) All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del giudice;

8) l'importo degli oneri tributari e delle spese unitamente agli onorari sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;

Il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto a versare il fondo spese nella misura richiesta.

9) l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e degli oneri tributari nonché degli onorari del professionista delegato, dovrà essere depositato direttamente al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. delegato Piercarlo Varesi RGE 123/2024, nel termine indicato nella busta chiusa oppure potrà essere versato direttamente sulle coordinate del conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Magistrato, successivamente indicate dal professionista delegato;

Il creditore fondiario che voglia avvalersi del privilegio ex art. 41 del T.U.B. dovrà formulare apposita istanza di pagamento al Giudice dell'Esecuzione indicando il suo credito con specifica delle varie sue componenti, il grado ipotecario e se ha corrisposto somme agli ausiliari del giudice.

10) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) 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 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 rialzo più alto, salvo che il prezzo sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il delegato provvederà su queste.

Se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente 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., nel qual caso il delegato provvederà su queste.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 c.p.c).

Qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 3 c.p.c.) e salvo che vi siano istanze di assegnazione. In questo caso il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 589 c.p.c., come novellato.

12) 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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. 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 del 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) tra il quarantesimo e il sessantesimo 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.

Si precisa inoltre che l'offerente, in presenza di giustificati motivi, potrà chiedere al G.E. che il pagamento avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.

#### **AVVISA INFINE**

CHE, QUALORA L'AGGIUDICATARIO ABBA INTENZIONE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI FARE RICORSO A MUTUO BANCARIO, EGLI 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.

#### **RENDE NOTO**

CHE 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; CHE ESSA È A CORPO E NON A MISURA; CHE 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, NE' POTRÀ ESSERE REVOCATA PER ALCUN MOTIVO; CHE L'IMMOBILE VIENE VENDUTO LIBERO ESCLUSIVAMENTE DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI; CHE, 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; CHE OGNI ONERE PROFESSIONALE E FISCALE DERIVANTE DALLA VENDITA SARÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IVI COMPRESSE LE SPESE E GLI ONORARI PER CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI.

Quanto trasferito viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali, anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. N. 37 del 22.01.2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del 06.06.01 n. 380, purché presenti, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Perizie consultabili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul portale ministeriale delle vendite pubbliche e presso lo studio dell'avv. Piercarlo Varesi nei giorni del martedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00. Info al numero 06.9638091. Al fine di visitare il compendio pignoratosi prega di consultare il sito del Ministero delle vendite pubbliche al fine di richiedere un contatto ed un appuntamento con il Custode Giudiziario, con avvertimento che ogni ulteriore informazione, anche circa la modalità delle vendite, potrà essere assunta contattando direttamente lo studio del professionista delegato alle vendite sito in Velletri, Via Lata n. 20 al numero 06. 9638091 [varesi.piercarlo@gmail.com](mailto:varesi.piercarlo@gmail.com)

Velletri 29.092024

Avv. Piercarlo Varesi