

Avv. Cristiana Cetra
Via Ulderico Mattoccia 6/i - 00049 Velletri
06.96154093 – 366.7010167 studiolegalecetra@gmail.com

ESENTE DA BOLLO EX. ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/72
TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. DOTT. COLOGNESI
RGE 427.09 + 190.21
AVVISO DI VENDITA

SI NOTIFICHI
ENTRO il

L'Avv. Cristiana Cetra con studio in Velletri via U.Mattoccia 6/i vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Colognesi ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'ordinanza con la quale viene designata come delegata dal G.E. alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c., Visto l'ordinanza del GE del 30.11.2021;

Visti gli artt. 569, 571 e ss., 591 e 591-bis cpc

DISPONE VENDITA SENZA INCANTO

del compendio pignorato avente ad oggetto

Lotto unico: Quota Intera della Nuda Proprietà e Quota Intera dell'Usufrutto del Complesso immobiliare in Marino Località "I Maroni" Via Salvatore Quasimodo (già Romana Vecchia) n.c. 4, denominato "FATTORIA xxxxxx" COMPRESSE OPERE ABUSIVE E FUTURA SISTEMAZIONE CATASTALE costituito da: Fabbricato principale composto al piano sottostrada da cantina con cisterne in cemento per la lavorazione e conservazione del vino; al piano terra da appartamento int. 1 composto da soggiorno-pranzo, cucina, bagno; locale negozio con bagno avente accesso dall'esterno; locale Trattoria composto da due sale clienti, cucina, dispensa, e vano bagni con accesso dall'esterno; locale garage; locale artigianale composto da due ambienti di cui uno destinato ad officina e l'altro a magazzino; locale composto da 6 ambienti per ricovero animali e locale distaccato per ricovero animali; al piano primo da appartamento contraddistinto dall'int. 2 composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio con annessi due balconi a livello; appartamento contraddistinto dall'int. 3 composto da 3 camere, cucina, bagno, e tre balconi a livello; locale sottotetto destinato a cantina; manufatto al piano terra separato dalla costruzione principale costituito da deposito legna, locale forno, centrale termica e lavanderia il tutto hanno una superficie di mq. 278,00 (appartamenti), mq. 682,00 (Magazzini e Locali deposito), mq. 195,00 (Negozi), mq. 79,00 (locale Artigianale), mq. 49,00 (garage) e risultano annessi terreni della superficie complessiva di mq. 6.205 (tra coperto e scoperto destinati a corte e giardino). Il tutto confina con Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia), part. 287, part. 605, part. 84, part. 581, part. 123 salvo altri. Il complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MARINO Via Salvatore Quasimodo (già Via Romana Vecchia) n. 4 Foglio 20 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 261, sub. 1, bene Comune non censibile (corte); Part. 261, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 3,5, Sup. Cat. 78, R.D. 325,37, Piano Terra Int. 1; part. 261 sub. 3, Cat. C/1, Cl. 4, Cons. mq. 28, Sup. Cat. 40, R.D. 812,70, Piano Terra; part. 261, sub. 4, Cat. C/1, Cl. 3, Cons. mq. 118, Sup. Cat. 155, R.D. 2.943,49, Piano Terra; part. 261, sub. 5, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. mq. 46, Sup. Cat. 49, R.D. 144,92, Piano Terra; part. 261, sub. 6, Cat. C/3, Cl. 1, Cons. mq. 79, Sup. Cat. 37, R.D. 412,08, Piano Terra; part. 261, sub. 7, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 191, Sup. Cat. 222, R.D. 364,98, Piano Terra; part. 261 sub. 8, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 53, Sup. Cat. 57, R.D. 142,34, Piano Terra; part. 261, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 108, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 2; part. 261 sub. 10, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. 92, R.D. 464,81, Piano Primo Int. 3; part. 261, sub. 11, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 175, Sup. Cat. 198, R.D. 334,41, Piano Secondo; part. 261, sub. 12, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. mq. 21, Sup. Cat. 27, R.D. 66,16, Piano Terra; part. 261, sub. 13, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 147, Sup. Cat. 178, R.D. 280,90, Piano S1. Gli annessi terreni risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino (già N.C.T.) foglio 20 part. 86, qualità Vigneto, Cl. 5, mq. 350, R.A. € 3,16, R.D. € 1,63; part. 261 E.U. mq. 3.800; foglio 20, part. 124, qual. vign. cl. 5, mq. 693, R.A. € 6,26, R.D. € 3,22; foglio 20 part. 88, qual. vign. cl. 5, mq. 540, R.A. € 4,88, R.D. € 2,51; foglio 20 part. 262, qual. vign., cl. 5, mq. 340, R.A. € 3,07, R.D. € 1,58; foglio 20 part. 575, qual. vigneto, cl. 5, mq. 482, R.A. € 4,36, R.D. € 2,24

PREZZO BASE D'ASTA € 310.000,00 (Offerta Minima Euro 232.500,00) in caso di gara aumento minimo Euro 20.000,00.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto. Stato di occupazione del lotto come in perizia.

DISPONE

- che le offerte di acquisto siano presentate previo appuntamento da richiedere ai seguenti recapiti: tel. e fax 0696154093 o mail studiolegalecetra@gmail.com o senza appuntamento, dalle ore 10 alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

FISSA

Il giorno 18.12.24 alle ore 9.00, presso il proprio studio in Velletri Via U.Mattoccia 6/i, per l'esame delle offerte e, ove necessario, alle ore 9,30 per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonche' per l'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., precisando che:

- le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti;

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta stabilendo aumenti non inferiori per come sopra indicati per i singoli lotti – 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 rilancio più alto salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita o nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione;

- qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tal caso il delegato provvederà su queste;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior 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 quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, 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 comma 2 c.p.c.);
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, il Professionista provvederà 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.);
- qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% ed il 100% del prezzo base unitamente ad una domanda di assegnazione, il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.).

AVVISA

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del professionista ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente) previa identificazione, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- che nessuna altra indicazione, nè nome, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata formulata l'offerta, nè l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- che l'offerta deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo pari ad € 16,00, in cui, a PENA DI INEFFICACIA, sia contenuta:
 - indicazione di cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici 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;
 - indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - indicazione del prezzo offerto (non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita);
 - indicazione del termine del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e delle modalità di pagamento;
 - 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. 37 del 22.1.2008;
- che l'offerente potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.
- che, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche tutti i dati sopra specificati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di domanda presentata per conto o 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 cittadino di uno Stato non facente parte della CE è da allegare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità, il partecipante all'asta dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune dove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria;
- che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per 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 omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- che, qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, dovrà formulare espressa richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986.

DISPONE CHE

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, una valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale), nonchè un assegno circolare non trasferibile intestato a Avvocato Cristiana Cetra seguito dal numero di ruolo della procedura esecutiva (es. Avv. Cristiana Cetra – **R.G.E. 427.09**) per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, nonchè una fotocopia del suddetto assegno;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato chi tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'assegno dovrà essere inserito nella busta e quest'ultima dovrà essere debitamente sigillata prima della consegna;
- le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;
- **L'OFFERTA NON E' EFFICACE SE PERVIENE ALLO STUDIO OLTRE IL TERMINE SOPRA INDICATO, SE E' INFERIORE DI OLTRE 1/4 DEL PREZZO BASE D'ASTA OVVERO SE L'OFFERENTE NON PRESTA CAUZIONE CON LE MODALITA' STABILITE NELL'ORDINANZA DI VENDITA;**
- l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo che:
 - 1) venga ordinata la vendita con incanto;
 - 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta;
- si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

AVVISA

- che all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, 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.

AVVISA INOLTRE

- che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare detto importo, dedotta la cauzione, oltre alle spese, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati all'Avv. Cristiana Cetra. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo che corrisponde al credito ipotecario dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 385 dell' 1 settembre 1993, previa autorizzazione del G.E. Tale autorizzazione dovrà essere tempestivamente trasmessa al delegato a cura dell'Istituto istante con circostanziata indicazione dell'IBAN del medesimo affinché l'aggiudicatario possa provvedere ad apposito bonifico entro i termini perentori previsti per il saldo prezzo. Nel caso in cui la Banca creditrice fondiaria non provveda in tal senso, l'aggiudicatario potrà provvedere al saldo presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie e il procedente formalizzerà istanza di svincolo direttamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, entro giorni 15 dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese, nonchè l'eventuale differenza prezzo di cui al predetto art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Cristiana Cetra;
- Sarà a carico dell'aggiudicatario la quota parte dell'importo liquidato per compensi ex D.M. 15.10.2015 n. 227 nonché il 10% per spese generali calcolato sull'intero compenso, nonché le spese per registrazione, trascrizione, volture catastali e per gli esborsi documentati – ex art. 23, c.7, D.M. 15.10.2015 n. 227 – con la precisazione che sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario, non ripetibile dalla procedura, anche l'importo (comprensivo di esborsi e compensi secondo il D.M. 140/12, come modificato dal D.M. 106/13 Tab. D) per le cancellazioni conseguenti all'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento pronunciato ex 586 c.p.c. dal G.E..
- Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.
 - che qualora l'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo intenda avvalersi di mutuo bancario, ove lo stato giuridico dell'immobile lo consenta, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione, indicando l'Istituto di credito erogante. 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;
 - Qualora si renda necessario 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 dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del saldo prezzo.
 - l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio.

- che se il prezzo di aggiudicazione e le spese non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone la fissazione di una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

- il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto a versare il fondo spese nella misura indicata nell'istanza di liquidazione a suo carico che verrà sottoposta dal delegato al G.E.

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 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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, ; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme che regolano la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per nessun 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 a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; Per l'eventuale presenza di usi civici posti in vendita, anche se non indicati nel presente avviso e nella perizia del CTU, restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutti i conseguenti oneri e spese di affrancazione.

- 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e leggi seguenti, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

- che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni; l'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/15; del D.M. 142/12 TAB.A Notai e del decreto del GE del 3 agosto 2016 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 talchè si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

- Che la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario solo se l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, su espressa richiesta dell'aggiudicatario effettuata entro la data di consegna del saldo prezzo.

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed alla successiva integrazione della stessa, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.velletri.giustizia.it;

- che il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sul sito internet sopra indicato e per sunto sul giornale indicato in Ordinanza nonché sui siti indicati;

- che i creditori interessati potranno dare pubblicità del presente avviso, 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.

PRECISA

- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi nella procedura medesima, dovranno essere anticipate dal procedente o dai creditori intervenuti.

L'immobile è analiticamente descritto nella C.T.U pubblicata unitamente al presente avviso e consultabili sul sito internet di cui sopra e che deve essere consultata e assunta a riferimento dall'eventuale offerente ed alla quale in particolare si rinvia anche per tutte le notizie tecniche e di possibilità di sanatoria ivi eventualmente previste.

Per visite ed informazioni aggiornate in proposito l'offerente deve contattare il Custode Avv. Cristiana Cetra tramite il sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Velletri 11.10.23

Il professionista delegato
Avv. Cristiana Cetra