

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 366/2023 – G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA
(PRIMO ESPERIMENTO)**

Il Professionista delegato **Avv. Emanuele Di Benedetti**, del Foro di Velletri, con studio in Velletri (RM), alla Via Virginia Vezzi, 19 (PEC: emanuele.dibenedetti@oav.legalmail.it; tel: 069632281; C.F.: DBNMNL82S11D972L):

- vista l'ordinanza emessa in data 04/04/2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dell'immobile oggetto della procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Velletri, Sezione Espropriazioni Immobiliari, rubricata al n. RGE 366/2023, con delega al sottoscritto professionista delle relative operazioni ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile come di seguito meglio descritto ed alle condizioni che appresso si specificano:

LOTTO UNICO. Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Rocca di Papa (RM), Via Dell'Archetto, 17, costituita dall'appartamento posto al piano terzo di una palazzina di tre piani costruita nei primi del '900 con ingresso indipendente poiché trattasi di edificio posto su strada in pendenza. L'accesso avviene tramite una scala esterna che dà su un pianerottolo dove è ubicato un piccolo locale tecnico di pertinenza e l'ingresso all'unità immobiliare. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno, ripostiglio e camera. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa al Foglio 32, Particella 257, Sub. 501, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale 58 m², Rendita Catastale euro 111,04. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Ricontrata difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Mancato rinvenimento della pratica edilizia. Destinazione urbanistica: secondo il PRG adottato con delibera commissariale n. 639 del 02/08/1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27/04/1976 l'immobile ricade in zona A – Centro Storico. All'interno della Variante Generale al Piano Regolatore (PUGC), di cui alla L.R. n. 38/99 e successive modifiche e integrazioni è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28/06/2007 e relative norme tecniche di attuazione modificate dall'adozione intervenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 16/07/2009 rientra in zona A Città Storica – A1 Tessuto Edilizio della Città d'Impianto. Si rimanda all'esame della CTU in atti – e relativi allegati – per la verifica e l'esame del titolo di provenienza, dello stato di conservazione, dei confini, della corrispondenza catastale, della regolarità edilizia e del numero di formalità pregiudizievoli. Occupato dalla parte esecutata.

Prezzo base: euro 44.300,00 (quarantaquattromilatrecento virgola zero zero);

Offerta minima: euro 33.225,00 (trentatremiladuecentoventicinque virgola zero zero);

Offerte in aumento: non inferiori ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero).

L'apertura delle buste pervenute per ciascuna asta – con ammissione della presenza in aula soltanto di coloro i quali si dichiareranno offerenti, nonché delle parti e loro difensori – l'esame delle offerte, la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nonché l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. avranno luogo in data

18 DICEMBRE 2024 ore 9:30

presso la sala d'aste dei Delegati alla attività di vendita sita in Velletri (RM), alla Via Artemisia Mammucari, 129.

Si rimanda all'elaborato peritale (e relativi allegati) redatto dall'Arch. Marcello Buzi per tutto ciò che attiene alla dettagliata descrizione ed alla individuazione del bene immobile, nonché per tutte le indicazioni inerenti lo stato conservativo dello stesso, la conformità tra lo stato di godimento e la planimetria catastale, la sanabilità di eventuali abusi – con relativi costi – il rispetto della normativa urbanistico-edilizia, l'eventuale esistenza di pesi, oneri, abusi edilizi, vincoli paesaggistici, ambientali, sismici o idrogeologici e difformità a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, la verifica degli impianti e delle certificazioni, nonché per l'esame del titolo di provenienza. **Si segnalano, in particolare, le seguenti circostanze indicate dal CTU:**

- **Quanto alla corrispondenza catastale:** lo stato dei luoghi è difforme alle risultanze catastali della planimetria. Per regolarizzare l'immobile sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01 per le modifiche interne con contestuale variazione della planimetria catastale. (cfr. pag. 5 CTU). Il bagno riportato nella planimetria catastale è stato destinato a ripostiglio con accesso esclusivamente dall'esterno; la cucina è stata suddivisa in due parti, in parte è stata aperta sull'ingresso ed una parte è stata trasformata in bagno; il ripostiglio accanto alla camera matrimoniale è stato destinato a camera (cfr. pagg. 8 e 9 CTU);

- **Quanto alla regolarità edilizia:** la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici; da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste nel ventennio o ancora precedenti (cfr. pag. 8 CTU).

SULLA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SI RENDE NOTO CHE

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato in Velletri (RM), alla Via Virginia Vezzi, 19, piano primo, int. 4;
- l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del Professionista delegato (ovvero da parte dell'addetto alla ricezione della busta medesima), il nome – previa sua identificazione – di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita;
- nessuna altra indicazione – né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata effettuata l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposto o indicato sulla busta;
- l'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante – a pena di inefficacia – le seguenti informazioni:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, regime patrimoniale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita, anche a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile. In ipotesi di offerta presentata per conto o in nome di una società o di un ente, dovrà essere specificata la denominazione, la sede, la partita IVA e il codice fiscale della società, nonché del soggetto che detiene i poteri di rappresentanza e di firma e sarà altresì necessario allegare all'offerta copia del documento di identità del legale rappresentante della società, nonché copia del certificato della Camera di Commercio aggiornato dal quale si evincano la costituzione della società ed i poteri conferiti. 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 Stato non facente parte dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di

residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, anche al fine dell'eventuale necessità di verificare la condizione di reciprocità; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nel corpo dell'offerta medesima;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, il quale – a pena di inefficacia – non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito ed indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere comunque superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere a conoscenza che l'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento agli impianti di cui al D.M. 37 del 22/01/2008;

f) l'espressa richiesta, qualora l'offerente intenda avvalersene, di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, nota II-bis, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26/04/1986, n. 131;

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

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ai sensi di legge (ad esempio: procura speciale o certificato camerale), nonché un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato all'Avv. Emanuele Di Benedetti, seguito dal numero dell'esecuzione (es.: **Avv. Emanuele Di Benedetti – proc. n. 366/2023**) per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione, la quale sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

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

- l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;

- l'offerta non è efficace se perviene allo studio del Professionista delegato oltre il termine sopra meglio indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto;

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

- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% (dieci per cento) sarà trattenuta;

- qualora l'aggiudicatario intenda fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, 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;

- tutte le spese di vendita, successive e dipendenti dalla stessa, comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti la procedura – come disciplinate dal D.M. 313/1999 e dall'art. 591-bis c.p.c. – saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate nello stesso termine del saldo prezzo.

SULLA MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SI RENDE NOTO CHE

- 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 quanto disposto dagli artt. 571 e 572 c.p.c.;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà alla 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 nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto risulti inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza o nell'avviso si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso si provvederà sulle stesse. Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista 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 del bene ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso si provvederà sulle stesse. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato 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;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nell'offerta presentata in busta chiusa;
- le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliono presenziare;
- 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;
- 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.

SULLA REGOLAMENTAZIONE DELLA FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE SI RENDE NOTO CHE

- l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione medesima, a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, mediante consegna al Professionista delegato di assegno circolare non trasferibile allo stesso intestato;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre versare, nel medesimo termine sopra indicato, l'importo presumibile delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591-bis, secondo comma, n. 11, c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità come liquidati dal Giudice dell'Esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà incamerata, salvo ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- saranno a carico dell'aggiudicatario i compensi e gli esborsi di cui al D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ed alla circolare n. 1/2022 Tribunale di Velletri, Sezione Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott. Enrico Colognesi, emessa in data 10/10/2022, depositata in data 12/10/2022. Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Il numero delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è indicativamente riportato nel corpo della perizia di stima, salvo eventuali formalità pregiudizievoli intervenute successivamente alla redazione della stessa;
- l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;
- l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al Professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione al versamento diretto al creditore fondiario;
- qualora l'aggiudicatario intenda fare ricorso, per il versamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nell'offerta l'istituto di credito mutuante e dovrà altresì indicare 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 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 stipulato dallo stesso Professionista delegato, dovrà a questi consegnare 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 euro ***** 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 ipotecaria 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 Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di 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 il versamento del prezzo venga effettuato tramite l'erogazione di una somma di denaro concessa 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;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione, il Giudice stesso, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone quindi un nuovo incanto.

SI RENDE NOTO ALTRESÌ 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 D.P.R. 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. Conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi – a mero titolo di esempio – quelli urbanistici ovvero quelli 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 nel presente avviso di vendita, nel corpo della perizia di stima e dei relativi allegati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- in ipotesi di esistenza di usi civici, anche se non indicati nel presente avviso di vendita e nella perizia di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese di affrancazione;
- 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. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;
- se l'immobile risulta occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, che verranno comunicati dal Professionista delegato nei giorni successivi all'aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere al versamento nel medesimo termine del saldo prezzo;

Velletri. Via Virginia Vezzi. 19.
Tel. / Fax 06.96.32.281

Genzano. Via F.lli Rosselli. 34.
Tel. / Fax 06.93.64.901

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri: dette formalità saranno cancellate a cura del Professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale – con in relativi allegati – sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita, sul seguente sito internet: "www.astegiudiziarie.it"; pubblicità visibile anche sul sito web "www.tribunale.velletri.giustizia.it";
- il presente avviso di vendita viene pubblicato sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia – tramite il quale dovrà altresì essere prenotata la visita dell'immobile – nonché sul sito internet denominato "www.astegiudiziarie.it" ed infine pubblicato per estratto sul periodico "Lo Strillone";
- avviso contenente la sintetica descrizione dell'unità immobiliare, nonché in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it;
- la presente vendita ha natura giudiziaria e non sono pertanto dovuti compensi, né oneri aggiuntivi di alcun tipo;
- i creditori interessati sono autorizzati a dare pubblicità al presente avviso di vendita, esclusivamente a loro spese non rimborsabili, neppure ai sensi dell'art. 2770 c.c., anche con forme alternative e diverse rispetto a quelle indicate nei punti precedenti, purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva, in un periodo compreso tra la data della vendita ed i novanta giorni anteriori ad essa;
- le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura medesima, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti;
- il Custode giudiziario è stato nominato nella persona dell'Avv. Emanuele Di Benedetti;
- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri (RM), alla Via Virginia Vezzi, 19;
- per ogni informazione sulla vendita e per la visita dell'immobile è possibile rivolgersi all'Avv. Emanuele Di Benedetti, con studio in Velletri (RM), alla Via Virginia Vezzi, 19, tel: 069632281.

Velletri, li 30 settembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Emanuele Di Benedetti

