

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 24/2024
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il Professionista Delegato **Avv. Riccardo MARINO**, del Foro di Velletri, con studio in Albano Laziale (RM), Corso Giacomo Matteotti, 186, nominato dal G.E., vista l'Ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'Ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del giorno 06/06/2024, nella espropriazione immobiliare **N.R.E. 24/2024** per le operazioni di cui all'art. 591-bis C.p.c.

DISPONE

che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico: prezzo base **€ 68,250,00**

Offerta minima: **€ 51.187,50**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 3.400,00

FISSA

il giorno **16 gennaio 2025** quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. novellato, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dalle **ore 11,30**, presso la Sala Aste sita in Velletri (RM), Via Artemisia Mammucari, 129. Alla stessa ora 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 feriale antecedente a quello fissato per la vendita senza incanto, presso il proprio studio Albano Laziale (RM), Corso Giacomo Matteotti, 186, previa fissazione di specifico appuntamento.
- 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 e 572 c.p.c.
- Nel caso vi siano più offerte, il Professionista invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi **aumenti non inferiori ad € 3.400,00**, salva l'opzione lasciata al Professionista Delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 comma 2 C.p.c. In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza 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 dell'Esecuzione, nonché il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; che nessun'altra indicazione, né nominativo, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro dovrà essere apposta sulla busta; che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo (marca da bollo da Euro 16,00), 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 minorenne, 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.
- 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 che non potrà essere comunque superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 (dodici) mesi, nel qual caso, la relativa richiesta dovrà avvenire in forma scritta, contestualmente alla presentazione dell'offerta e, comunque, non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuta aggiudicazione, tramite p.e.c. da inviare al Professionista Delegato alle Vendite, tenendo presente, in ogni caso, che l'ammissione alla predetta rateazione è subordinata al pagamento in un'unica soluzione delle spese successive all'aggiudicazione, comprensive di tasse, imposte e compensi del Delegato;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali, ove l'aggiudicatario intenda avvalersene;
- che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (ad 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 di 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. Riccardo MARINO" seguito dal numero dell'esecuzione (Avv. Riccardo MARINO - Esecuzione N.R.: 24/2024) 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;
- che l'assegno deve essere inserito nella busta 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 il prezzo base indicato; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;
- che all'offerente che non risulterà aggiudicatario, verrà tempestivamente restituita la cauzione;
- che l'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c.;
- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà 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 la procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art. 591-bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei 20 (venti) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista Delegato.

DISPONE

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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel Decreto di Trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dicitura: "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 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 centoventi (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 ed in ogni caso secondo le ordinarie tariffe di cui al d.m. 140/12 e di quelle in uso e vistate dal Tribunale, salvo conguaglio) delle spese, oneri tributari e dei compensi relativi all'esecuzione, come comunicatogli dopo l'aggiudicazione, 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 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 confiscata, salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 C.p.c. Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato alla Vendita dichiarazione antiriciclaggio, ai sensi dell'art. 585, 4° comma c.p.c.. A tal proposito, si fa presente che l'omessa o incompleta dichiarazione antiriciclaggio potrà determinare la sospensione della vendita, la revoca dell'aggiudicazione o il diniego del G.E. all'emissione del decreto di trasferimento.

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, commi 4 e 5 della Legge 1/9/1993, n. 385 e dovrà versare, altresì, nello stesso termine, gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare intestato all'Avv. Riccardo MARINO. 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;

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, se il versamento del prezzo avverrà 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 dell'Esecuzione, 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 D.P.R. 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 propria cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) 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 Professionista Delegato, ma a spese dell'aggiudicatario;
- salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario.
- che l'elaborato peritale sarà disponibile, per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche www.astegiudiziarie.it.
- Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet Portale delle Vendite Pubbliche, www.astegiudiziarie.it, nonché - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma.

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 da 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 della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: “porzione di villetta bifamiliare ubicata in Ardea (RM), Via Oglio, 37, disposta su 2 piani e composta da: portico coperto, cucina e giardino anteriore e posteriore, al piano terra; 2 camere da letto (di cui una mansardata), bagno e balcone al piano primo, per una superficie complessiva pari a mq. 70,00 circa. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati, Fg. 53, Part. 4866, sub. 6 graffato 9, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza: vani 5, superficie catastale mq. 53,00, rendita catastale € 671,39”.

Immobile OCCUPATO.

Vendita non soggetta ad IVA.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Albano Laziale (RM), Corso Giacomo Matteotti, 186, Tel.: 06.93547003 / 06.97249332.

Custode Giudiziario, Avv. Riccardo MARINO, Tel.: 06.93547003 / 06.97249332.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Riccardo MARINO (appartenente all'Ordine degli Avvocati di Velletri), con Studio in Albano Laziale (RM), Corso Giacomo Matteotti, 186, Tel.: 06.93547003 / 06.97249332.

Albano Laziale, 14 Ottobre 2024.

Il Professionista Delegato alle Vendite

Avv. Riccardo MARINO