



Avv. Francesco D'Alessandro
C.F. DLSFNC75T24G190Q
Corso G. Matteotti n. 4 – 00041 Albano Laziale (RM)
Tel/fax 0693376514
avv.francescodalejandro@gmail.com
francesco.dalejandro@oav.legalmail.it

**TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
E.I. 424/2023- DOTT.SSA DI SERAFINO**

∞∞∞∞

Avviso di vendita senza incanto

∞∞∞∞

Il sottoscritto professionista delegato **Avv. Francesco D'Alessandro**

VISTA

l'ordinanza con la quale il G.E. ha ordinato la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, pronunciata all'udienza del 21.03.2024 con delega per il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. al sottoscritto professionista delegato,

DISPONE

Che il compendio pignorato, di seguito descritto, sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base € 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima ammissibile € 33.187,50 (trentatremilacentoottantasette/50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

Vendita non soggetta a IVA.

FISSA

22 gennaio 2025 h 12:30

quale data per l'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, presso la Sala Aste dei Delegati sita in Velletri (RM), Via Artemisia Mammucari n. 129, procederà all'apertura delle buste eventualmente pervenute e la conseguente vendita del bene immobile meglio descritto, in ogni sua parte, nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico

Diritto di piena proprietà (1/1) – di appartamento, sito nel Comune di Anzio Stradone Sant'Anastasio n. 1, edificio I, int. 13, piano T-1.

L'edificio si compone di due livelli fuori terra e costituisce porzione di villino a schiera in un complesso residenziale denominato "El Caracol", lontano dal centro cittadino e dalle attività commerciali. È costituito: al pian terreno, da un soggiorno con angolo cottura e un bagno senza sanitari, un terrazzo e area giardino posta su un piano ribassato e alla quale si accede mediante scala a chiocciola esterna; al primo piano, due camere da letto e n. 1 bagno e due balconi. L'accesso all'immobile è posto nella corte condominiale.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio: Foglio 38, Particella 662, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 38, 67 mq circa, comprese aree scoperte.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di procuratore ex art. 579 c.p.c.;
2. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **in busta chiusa ESCLUSIVAMENTE presso lo studio del professionista delegato**, sito in Albano Laziale, Corso Giacomo Matteotti n. 4, **entro le ore 13:00 del 21.01.2025**. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita e il luogo ove questa avverrà. Non dovrà essere apposta sulla busta nessun'altra indicazione, né nome, numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta offerta, né l'ora della vendita o altro,
3. l'offerta, munita di marca da bollo di € 16,00, dovrà contenere – a pena di inefficacia:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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 deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, l'offerta dovrà contenere il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. Se l'offerente è una **società** occorrerà indicare i dati identificativi, inclusi la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio, recante data non inferiore a sei mesi, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di **offerta presentata da più soggetti**, la stessa deve 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 e, inoltre, dovrà essere indicato il nominativo di colui, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'asta; in caso di aggiudicazione per persona da nominare ex art. 583 c.p.c., il professionista delegato è autorizzato a ricevere la relativa dichiarazione di nomina;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è effettuata;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito e indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni data di aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
4. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (per 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;

5. Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo presso di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;
6. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, si dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento con il professionista delegato (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 termine per il saldo prezzo;
7. All'offerta dovranno essere allegati e, dunque, inseriti nella busta: una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità, e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura notarile speciale o certificato camerale); una fotocopia del tesserino del codice fiscale; **un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato a "Avv. Francesco D'Alessandro – E.I. N. 424/2023"** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto per l'acquisto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
8. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
9. L'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'esecuzione dell'asta. Tuttavia, a tal detto fine e in via anticipata si dà atto che l'aggiudicatario dovrà costituire un "fondo spese aggiudicatario" su conto corrente dedicato e intestato alla procedura esecutiva, sul quale sarà versata una provvista per un importo variabile, a seconda del prezzo di aggiudicazione, tra il 15 e il

20% di detto prezzo. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito dalla domanda di partecipazione per cui tali condizioni, espressamente richiamate innanzi e ben note a tutti gli interessati, si intenderanno conosciute come ogni altro documento della procedura esecutiva e costituiranno parte integrante e imm modificabile del saldo prezzo da versarsi nello stesso termine di legge.

10. Il saldo prezzo di aggiudicazione come innanzi determinato dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento al creditore fondiario che ne abbia fatta richiesta di tale importo, dedotta la cauzione e gli oneri a carico dell'aggiudicatario e a favore del professionista delegato;
11. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
12. Qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;

AVVISA

13. Che le buste saranno aperte alle ore 12:30 della data fissata per l'esame delle offerte (22.01.2025), alla sola presenza degli offerenti, presso la Sala Aste A.V.I.A. sita in Velletri (RM) Via Artemisia Mammucari n. 129; se vi saranno più offerte valide il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una 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 nel presente avviso (€ 1.000,00).
14. Se la gara non ha luogo o 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 si provvederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
15. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;

16. 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.
17. 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 formulare apposita istanza – **a pena di decadenza** – al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante, con avvertimento che 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 mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito, se l'atto non sarà 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 trascrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 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 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto

ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

18. si provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. **soltanto** qualora il Professionista Delegato ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

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;

- 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. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi degli articoli 586 e 164 disp. att. c.p.c. che saranno cancellate a cura del Professionista delegato, ma con oneri a carico

dell'aggiudicatario, sia per quanto riguarda le spese sia per quanto riguarda gli onorari;

- 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 la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;

- che la perizia di stima sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.velletri.giustizia.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";

- che il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it, www.subito.it, www.kijiji.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche ed infine pubblicato per sunto su "LO STRILLONE" di Latina.

SI AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Segnalazioni:

La tipologia dell'immobile risulta quella del villino a schiera e fa parte di un condominio. L'immobile risulta libero.

- Il tutto come descritto nella CTU depositata il 15-16/01/2024 a firma Ing. Alessandro Maggiore, a cui si fa integrale richiamo per ogni più specifica

descrizione del bene staggito, consultabile sul sito web: www.astegiudiziarie.it,
tramite il sito web www.tribunale.velletri.giustizia.it nonché sul Portale delle
Vendite Pubbliche.

Custode giudiziario nominato per visite ed ulteriori informazioni circa la vendita:

Avv. Francesco D'Alessandro - tel. 06/93376514 – cell. 380/1307551.

**LE RICHIESTE DI VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DEVONO
ESSERE PRENOTATE ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE
DELLE VENDITE PUBBLICHE.**

Il professionista delegato
Avv. Francesco D'Alessandro