

AVV. DAMIANO MERETA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE E GIURISDIZIONI SUPERIORI
CELL. +39 3929342504 – FAX +39 0696708931
EMAIL.AVVOCATO@DAMIANOMERETA.EU
P.E.C. DAMIANO.MERETA@OAV.LEGALMAIL.IT

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI, SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ANNA LUISA DI SERAFINO**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(Art.li 570-575 c.p.c.)
QUARTO ESPERIMENTO**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 542/2018 R.G.E.

Creditore procedente: **PENELOPE SPV S.R.L.**
Professionista delegato: **AVV. DAMIANO MERETA**
Custode giudiziario: **AVV. DAMIANO MERETA**

Il sottoscritto **AVV. DAMIANO MERETA**, Professionista delegato alle operazioni di vendita e Custode Giudiziario, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 02/07/2019 rinnovata il 28/10/2024, visti gli art.li da 570-575 c.p.c.,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **25/02/2025** alle ore **10:00 e seguenti**, presso la **SALA DELLE ASTE DEL TRIBUNALE DI VELLETRI** in **VELLETRI (RM), VIA ARTEMISIA MAMMUCARI N. 129**, avanti a sé avverrà la

VENDITA SENZA INCANTO (QUARTO ESPERIMENTO)

PREZZO BASE D'ASTA € 79.050,00 (euro settantanovemilazerocinquanta/00)
n.b. cfr lettera "w" dell'ordinanza di vendita + ordinanza G.E. del 13/02/2024

OFFERTA MINIMA € 59.287,50 (euro cinquantanovemiladuecentottantasette/50)

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA € 4.000,00 (euro quattromila/00)

Descrizione del bene

LOTTO UNICO - INTERA PROPRIETÀ di appartamento ubicato in ARDEA (RM), VIA DEI MIRABILIS 14 (EX 8), INTERNO 1, PIANO TERRA. L'immobile oggetto di stima è l'appartamento sito in Ardea, località "Banditella Alta", in via dei Mirabilis n. 8 interno 1, posto al piano terra (rialzato), suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, bagno e tre camere con ripostiglio. Questa è la divisione che risulta sulla planimetria catastale ma al momento del sopralluogo la distribuzione interna è risultata diversa poiché due stanze ed il vano ripostiglio sono state date in uso gratuito ad un familiare. A tal d'uopo ed è stata realizzata una divisione formale tramite un tramezzo e senza apportare variazioni essenziali all'immobile, sono state create due unità immobiliari distinte, fermo restando che lo stesso è ancora un'unica proprietà e per intero è intestata ai sigg. ri eseguiti. In seguito a queste modifiche **L'ATTUALE DISTRIBUZIONE DELL'IMMOBILE È: VANO SCALA DI ACCESSO, INGRESSO/SOGGIORNO; ANGOLO COTTURA; BAGNO; DUE CAMERE E DUE A BALCONI A LIVELLO. IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI - FG. 49, PART. 861, SUB. 2, CATEGORIA A3, CLASSE 3, VANI 6,5 RENDITA CATASTALE € 604,25. SUPERFICIE TOTALE 142 MQ (TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 135 MQ). SI PRECISA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE E LA SUPERFICIE CATASTALE NON CORRISPONDE ALL'ESATTO STATO DEI LUOGHI RELATIVAMENTE ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PERCHÉ VI È LOCALE TRAMEZZATO E RIUNITO AD ALTRO IMMOBILE CHE DOVRA' ESSERE RIUNIFICATO: È NECESSARIA UNA VARIAZIONE DOCFA PREVIA PRESENTAZIONE DELLA C.I.L.A ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ARDEA (RM) A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO. IL G.E. CON ORDINANZA DEL 13/02/2024 HA DISPOSTO DI SPECIFICARE NELL'AVVISO DI VENDITA CHE "VI È LOCALE TRAMEZZATO E RIUNITO AD ALTRO IMMOBILE CHE DOVRÀ ESSERE**

RIUNIFICATO CON COSTO E ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA (CILA) A CURA DELL'AGGIUDICATARIO". N.B. L'IMMOBILE HA CORTE IN COMUNE CON IL SUB/2 PARTICELLA 862; L'UTILIZZO DELL'ACQUA DEL POZZO IN COMUNE CON ALTRI 9 UTENTI; LA FOSSA BIOLOGICA IN COMUNE CON L'INTERNO 2 E IL BOMBOLONE DEL GAS GPL. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. L'IMMOBILE È STATO COSTRUITO IN DATA ANTECEDENTE AL 1967, IN DATA 28/03/1986 CON PROTOCOLLO N. 0241742308, PRATICA EDILIZIA N. 9159 È STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DEL TITOLO V ARTICOLO 31 DELLA LEGGE 47/85 RELATIVA ALL'EDIFICIO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, SITO IN LOCALITÀ BANDITELLA ALTA VIA DEI MIRABILIS 8. ALLA DATA ODIERNA PER TALE IMMOBILE NON È ANCORA STATO RILASCIATO IL TITOLO DEFINITIVO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA; DALL'ACCESSO AGLI ATTI ESEGUITO DAL CTU È STATO RICONTRATO CHE PER RITIRARLA OCCORRE INTEGRARE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA (VERSAMENTO DEI DIRITTI DI ISTRUTTORIA E DI SEGRETERIA; PRODUZIONE DI ELABORATO GRAFICO, ACCATASTAMENTO, TITOLO PER LA RICHIESTA DI SANATORIA, DICHIARAZIONE STATO LAVORI E FOTOGRAFIE); CFR PAGINA 10 DELLA PERIZIA DI STIMA. IMMOBILE LIBERO DA PERSONE, NELLA DISPONIBILITÀ DEL CUSTODE NELLA CONSISTENZA ATTUALE SOPRA DESCRITTA. **Perizia di stima agli atti della procedura a firma dell'Arch. Maria Teresa Petrucci** (valore di stima come da C.T.U. € 158.100,00).

La richiesta di visita dell'immobile deve essere richiesta tramite l'applicativo presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, nella pagina dedicata all'esperimento di vendita di cui al presente avviso. Per maggiori informazioni <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Disciplina delle modalità di vendita senza incanto

- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate – munite di marca da bollo di € 16,00 – in busta chiusa esclusivamente presso il Professionista delegato, in **Grottaferrata (RM), Via Monte Nero n. 1, interno 1, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita a eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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.**
- CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:
 - a) il cognome, il nome, il luogo, 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). 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;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione **N.B. TERMINE PERENTORIO NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE E NON PROROGABILE;**
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** 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, decurtato nella misura di un quarto.
- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Avv. Damiano Mereta – Procedura n. 542/2018 r.g.e." di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata

nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente 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 e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione; in tal caso il Professionista Delegato provvederà su queste. Se la gara non può 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, nel qual caso si provvederà su queste; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a **120 giorni**, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. **N.B. TERMINE PERENTORIO NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE E NON PROROGABILE**

Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. **N.B. TERMINE PERENTORIO NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE E NON PROROGABILE**
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
3. 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 nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. 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.
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al

pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Disciplina delle modalità di pubblicità delle vendite delegate

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Velletri, in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
 - I. numero di ruolo della procedura;
 - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
 - III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;
 - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo del bene;
 - VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
 - VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - IX. ammontare del prezzo base;
 - X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara; XI. termine per la presentazione delle offerte;
 - XI. data, luogo ed ora dell'apertura delle buste e l'eventuale gara;
 - XII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalevelletri.it; RETE ASTE REAL ESTATE: Pubblicazione contemporanea di un annuncio su CASA.IT, IDEALISTA.IT, BAKECA.IT e SUBITO.IT;
- c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno tre mesi prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.tribunalevelletri.it per il primo esperimento ed almeno due mesi prima per gli altri;
- d. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Si rende noto

- a) 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 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;
- b) 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunalevelletri.it;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse.

Si avverte

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624bis 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.

Contatti del Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Damiano Mereta: cell. 3929342504 – email gestioneaste@damianomereta.eu

Grottaferrata, 3 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Damiano Mereta (firmato digitalmente)