

TRIBUNALE DI VELLETRI
Avviso di vendita senza incanto
(Artt. da 570 a 575 c.p.c.)

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 372/02, a cui sono riunite la numero 417/02 e la numero 628/02, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato, promossa da Banca di Roma S.p.A..

Il sottoscritto Avv. Carlo Annese delegato, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 22 giugno 2021, visti gli artt. da 570 a 575 c.p.c. come novellati,

avvisa

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno 30 gennaio 2025 alle ore 10,30, presso il suo studio sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 9, procederà all'esame delle offerte di acquisto relative alla vendita senza incanto degli immobili pignorati avanti descritti alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa esclusivamente presso lo studio dell'Avvocato delegato, in Velletri, piazza Cairoli n.9, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita ad eccezione del sabato. **Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome dell'Avvocato delegato e la data della vendita.** Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- 2) L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile ed anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, e deve contenere, **a pena di inefficacia:**
 - a) il cognome, il nome, data e il luogo 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 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; nell'ipotesi di offerta presentata da una società, oltre all'indicazione dei dati indicativi relativi alla stessa, compresa la partita IVA (o il codice fiscale), accludendone fotocopia, occorre allegare certificato o visura camerale con data il più possibile vicina alla data della vendita, con l'indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando fotocopia del documento di identità; nell'ipotesi di offerta presentata per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto; nell'ipotesi di offerta presentata da un avvocato munito di procura speciale, occorre allegare all'offerta l'originale o copia autentica della stessa;
 - b) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- d) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art.571 c.p.c.;**
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 3) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, 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.
- 4) All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Carlo Annese – Trib. Velletri- Proc. n. 372/02 + n. 417/02 e n. 628/02, con indicazione del lotto interessato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
- 5) **Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**
- 6) **Gli importi degli oneri tributari, delle spese e delle competenze del delegato saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.**
- 7) L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente all'Avvocato delegato, mediante due assegni circolari non trasferibili intestati all'Avvocato delegato, salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario: ove vi sia precedente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione al versamento diretto all'Istituto di Credito.
- 8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.
- 9) Qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione.
- 10) Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; 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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita. 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 procederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- 11) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- 12) 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.**

- 13) 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 nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante.** 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 delegato Avv. Carlo Annese. Unitamente all'assegno il medesimo Istituto di Credito, dovrà anche consegnare all'Avvocato delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno direttamente restituite 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 fissati in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.
- 14) Gli immobili verranno posti in vendita nei seguenti lotti:
- **lotto numero uno** al prezzo base di **Euro 106.000,00 (euro centoseimila/00)**, le offerte in aumento saranno in misura pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo e precisamente € **6.000,00 (euro seimila/00)**;
 - **lotto numero due** al prezzo base di **Euro 5.700,00 (euro cinquemilasettecento/00)** le offerte in aumento saranno in misura pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo e precisamente **Euro. 1.000,00 (euro mille/00)**;
 - **lotto numero tre** al prezzo base di **Euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00)** le offerte in aumento saranno in misura pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo e precisamente **Euro. 1.000,00 (euro mille/00)**;
- 15) L'importo dell'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c. è per il **lotto numero uno di Euro 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00)**, per il **lotto numero due di Euro 4.275,00 (euro quattromiladuecentosettantacinque/00)** e per il **lotto numero tre di Euro 9.375,00 (euro novemilatrecentosettantacinque/00)**;
- 16) Descrizione degli immobili con l'indicazione del singolo lotto:
- LOTTO UNO**
- “In Comune di Segni, Via Casilina numero 33, località Colle della Noce, intera proprietà del lotto di terreno della superficie complessiva di circa metri quadrati 18.794,00, con destinazione d'uso prevalente “Zona E” denominata “Ambito 6 – Agricolo della Piana”; con sovrastanti due fabbricati distinti con le lettere A e B e precisamente: fabbricato “A” insistente sulla particella 79 del foglio 2, su due piani, composto al piano terra da magazzini, cantina e ingresso con portico, al piano primo da abitazione costituita da ingresso, due disimpegni, cinque stanze, bagno, cucina e tre balconi; il tutto della superficie convenzionale di metri quadrati 276,20 con annessa corte; fabbricato B costituito da locale rimessa agricola al piano terra della superficie di metri quadrati 250,00,

insistente sulle particelle 67 e 83 del foglio2; entrambi con ruralità da accertare; il tutto confina con strada vicinale, proprietà privata per più lati, salvi altri.

Da CTU presentata domanda di sanatoria protocollo n. 4105 del 30/04/1986, da definire: calcolati i costi nel caso di aggiudicazione a imprenditore agricolo a titolo principale.

In Catasto Terreni il tutto è distinto con i seguenti dati catastali:

- **il terreno al foglio 2:**

particella 67, Seminativo Arborato, cl 4, sup. are 9 ca 70, R.D. € 6,76, R.A. € 2,25;

particella 79, Seminativo Arborato, cl 4, sup are 94 ca 59, R.D. € 65,95, R.A. € 21,98;

particella 83, Seminativo Arborato, cl 4, sup are 67 ca 85, R.D. € 47,31, R.A. 15,77;

particella 114, Seminativo Arborato, cl 4, sup ca 24, R.D. € 0,17, R.A. € 0,06;

particella 117, Seminativo Arborato cl 4, sup are 13 ca 16, R.D. € 9,18, R.A. € 3,06;

particella 121, Seminativo Arborato cl 4, superficie are 2 ca 40, R.D. € 1,67, R.A. € 0,56;

- **il fabbricato "A" :**

particella 233 categoria da accertare, superficie catastale di are 1 e ca. 91;

- **il fabbricato "B"**

particella 234, categoria da accertare, superficie catastale di are 2 e ca. 65;

LOTTO DUE

"In Comune di Segni, località Valle delle Mole, intera proprietà di terreno agricolo ad andamento pianeggiante, coltivato per la produzione di foraggio, raggiungibile tramite una traversa interna della Via Casilina denominata "Comunale di Amesone" della superficie complessiva di mq. 4.380 (quattromilatrecentoottanta) censito in catasto al foglio 5 particella 82, qualità seminativo classe prima, R.D. €40,72 e R.A. € 16,97; confinante con Strada comunale ai lati sud ed ovest, lato nord particella 10 del foglio 5, lato est particella 20 del foglio 5, salvi altri;"

LOTTO TRE

"In Comune di Segni località Valle delle Mole, quota indivisa pari alla metà dell'appezzamento di terreno agricolo ad andamento pressoché pianeggiante ove è stato realizzato un impianto per la produzione di biomasse tramite la piantumazione di pioppi (da CTU di anzianità pari a quattro anni circa) con ciclo del taglio biennale con funzione igienico sanitaria per la difesa dal rumore e dalle sostanze inquinanti (linea ferroviaria TAV), raggiungibile dalla Via Casilina tramite una traversa interna denominata "Comunale di Amesone", della superficie complessiva di mq. 24.240 (ventiquattromiladuecentoquaranta), censito in catasto al foglio 5 particella 63 di mq. 14.040, qualità seminativo, classe prima, R.D. € 130,52 ed R.A. €54,38 e foglio 5 particella 66 di mq. 10.200, qualità seminativo, classe prima, R.D. €94,82 e R.A. € 39,51; confinante con traversa interna, particella 67 del foglio 5, proprietà privata, salvi altri.

Dalla C.T.U. le unità immobiliari in oggetto risultano nella disponibilità della parte esecutata; per i due fabbricati è stata presentata domanda di sanatoria, da definire, il cui importo è stato calcolato nella CTU solo nell'ipotesi in cui l'eventuale aggiudicatario sia imprenditore agricolo a titolo principale.

17) Custode: IVG di Roma SRL. Per le modalità di visita del compendio pignorato, info telefono 06/89569801, e.mail: pvp@visiteivgroma.it.
La vendita è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; inoltre la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
Le spese di registro sono a carico della parte aggiudicataria.
Per ogni ulteriore informazione rivolgersi all'Avvocato qui sottoscritto, al suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.9, telefono & fax 06/9631326, e.mail:avvcarloannese@gmail.com.
Ordinanza, avviso e perizia consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
Velletri, lì 24 ottobre 2024

Avv. Carlo Annese