

TRIBUNALE DI VELLETRI

R.G.E. n° 492/2014

10° ESPERIMENTO DI VENDITA

AVVISO

Il Professionista delegato **Avv. Daniela Segnalini**, nominato dal G.E. Dott. Colognesi, vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal G.E. all'udienza del 4.12.2018 nell'espropriazione immobiliare rubricata al n. 492/2014 di R.G.E. per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c. nella nuova formulazione; visto il provvedimento reso in data 17.09.2024 con cui il G. E ha dichiarato la decadenza del soggetto giuridico che si era aggiudicato il bene all'asta del 21.03.2024, ed ha stabilito il nuovo esperimento d'asta a prezzo base invariato rispetto all'ultimo avviso di vendita prorogando di ulteriori 24 mesi la delega conferita alla sottoscritta,

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Prezzo base € 30.256,35 - Offerta minima € 22.692,26 - In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €2.000,00

FISSA IL 12.6.2025 ORE 10,00

per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nonché per eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **presso la sala d'aste in Velletri via Artemisia Mammucari n° 129. Alle ore 9,30 del medesimo giorno verranno aperte le buste** pervenute per ciascuna asta fissata per tale data, ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) La presentazione dell'offerta di acquisto avrà luogo **ESCLUSIVAMENTE** nello studio del sottoscritto professionista delegato avv. Daniela Segnalini sito in Albano Laziale (Rm), via della Stella n. 19;
- 2) l'offerta di acquisto dovrà essere presentata presso il medesimo studio del professionista delegato **entro le ore 13:00 del 11.6. 2025;**
- 3) 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.;

4) **l'offerta**, in regola con il bollo, che **dovrà essere presentata in busta chiusa (vedi anche il successivo punto 10)**, dovrà contenere:

- 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, salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c.), 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 minorenni l'offerta dovrà 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, nonché allegare la visura attuale della Camera di Commercio, recante data non inferiore a sei mesi, dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza 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; 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;**

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c., di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita (€ 22.692,26, cioè un quarto in meno rispetto al prezzo base);

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e delle spese anche del professionista delegato, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi** giorni dalla data di aggiudicazione; qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo anche ratealmente ed entro il termine non superiore ai dodici mesi;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Velletri ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni a lui dirette potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri;

- qualora l'offerente, 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 al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto erogante (**vedi anche il successivo punto 12**);

5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità, e del **tesserino del codice fiscale dell'offerente**; nel caso in cui l'offerente sia una società dovrà allegare visura camerale di vigenza;

6) **nella busta chiusa**, unitamente all'offerta, **dovrà essere inserito assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile** intestato a "**Avv. Daniela Segnalini - Es. Imm. RGE 492/2014**", per un importo non inferiore al **decimo del prezzo offerto per l'acquisto**, somma a titolo di cauzione che, in caso di aggiudicazione, sarà detratta dal prezzo; sarà invece trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

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

8) la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile all'art. 571 c.p.c. il quale dispone che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite;

9) qualora l'offerente intenda avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.86, dovrà effettuare espressa richiesta nella domanda di partecipazione (l'immobile in questione è accatastato come C/2; dunque non beneficia di agevolazioni per prima casa);

10) l'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa, sulla quale dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessun'altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o**

altro deve essere apposto sulla busta; all'atto del deposito, la busta verrà siglata a cura del medesimo professionista ricevente, ovvero di un suo delegato, per garantire l'integrità della chiusura;

11) le **buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte presso la sala aste in Velletri , via Artemisia Mammucari n° 129**; se vi saranno più offerte valide il professionista delegato inviterà 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 di vendita (€ 2.000,00)**; 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 quello di aggiudicazione. Se saranno presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima fosse inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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;

12) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intendesse fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito prescelto**. 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 alla procedura.

In tale evenienza, unitamente all'assegno del saldo prezzo, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al Delegato copia dell'atto di assenso alla iscrizione ipotecaria e copia della relativa nota di iscrizione.

Conformemente a quanto previsto il professionista delegato nel predisporre il 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 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 rendesse necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestualmente alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario 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 del termine per il saldo prezzo;*

13) tutte le spese e gli oneri di vendita, successivi e dipendenti, determinate ai sensi del D.M. n. 227/2015 nonché il compenso spettante al professionista delegato (circa il 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) saranno comunicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati entro il termine indicato nell'offerta per il saldo del prezzo; in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà trattenuta dalla procedura salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

14) in caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione verranno immediatamente restituite, senza necessità di autorizzazione del Giudice;

15) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotto l'importo per cauzione già versato, dovrà essere depositato dall'aggiudicatario direttamente al professionista delegato, salvo quanto previsto dalla normativa sul credito

fondiaro.

* * *

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa 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; l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; 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; ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni, sarà ripartito fra aggiudicatario ed a carico della procedura, secondo le prescrizioni attualmente vigenti.

* * *

Si avvisa che si provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. 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..

SI AUTORIZZANO

i creditori interessati a dare pubblicità del presente avviso, 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.

* * *

Perizia consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.velletri.giustizia.it e presso lo studio dell'avv. Daniela Segnalini previo appuntamento.

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet **www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.velletri.giustizia.it, Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, nonché per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma.**

Il sottoscritto professionista delegato, custode nominato, potrà essere

contattato anche per ottenere le informazioni circa la vendita e per visitare il lotto oggetto del presente avviso.

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Capannone C/2 adibito a magazzino e locali di deposito in Colleferro, via Latina IV Km civ. 131/a precedentemente utilizzato come autolavaggio, consistente in: Struttura prefabbricata in ferro e cemento piano terra, con annessa corte graffata, comprendente capannone, ufficio, servizi igienici, magazzino soppalcato, per un totale di sup. calpestabile mq 255,76 e area circostante esterna, compresa veranda, di mq 419. Veranda, ufficio, wc, anti wc e magazzino soppalcato interno sono abusivi ma sanabili ex art. 46 c 5, DPR 380/2001 e ex art. 40 6°. c. L 47/85.

Il locale è distinto in catasto alla sezione COL, Foglio 2, p.lla 167, sub. 501, cat. C/2 cl.2, consistenza 248 mq catastali, rendita catastale € 486,71.

Per informazioni di dettaglio sulla consistenza e sull'accesso al bene si rimanda alla perizia.

Occupato dall'esecutato. Buono stato manutentivo. Classe energetica G.

%%%%%%%%%

Custode: **Avv. Daniela Segnalini**, con studio in Albano Laziale (Rm) via della Stella n° 19, tel. 06/93020074, fax 06/93261566, email: studio.segnalini@gmail.com, pec daniela.segnalini@oav.legalmail.it, **a cui rivolgersi per ottenere le informazioni circa la vendita e per visitare l'unità immobiliare pignorata.**

Albano Laziale 6 febbraio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Daniela Segnalini