

ESENTE DA BOLLO EX. ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/72

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N°78/24**

*Dott.ssa Di Serafino*

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA AL PROFESSIONISTA**

**- I° ESPERIMENTO -**

La professionista delegata **Avv. VANESSA MARTINI**, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12.09.2024, nell'espropriazione immobiliare n°78/24 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**

Per il giorno **30 del mese di APRILE dell'anno 2025 alle ore 9,30** presso **LA SALA ASTE DEL TRIBUNALE DI VELLETRI, VIA A. MAMMUCARI N°129 - VELLETRI** (come da ordinanza), avente ad oggetto immobile così descritto in CTU:

**"LOTTO UNICO:**

*Appartamento ubicato a Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2, piano T - S1. Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto al piano terra composto dall'abitazione completa di un ampio giardino e distinta catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 7 e 501 tra loro graffati, con annesso locale deposito al piano S1 e distinto catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 321, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 15, Part. 321, Sub. 5, Categoria C2. Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale il fabbricato è stato realizzato fa parte secondo il P.R.G. di ZONE DI ESPANSIONE C4 - PERIMETRAZIONE "COLLE SPINA"*

**I Esperimento- Prezzo base d'asta LOTTO UNICO: € 93.000/00 (novantatremila/00).**

**OFFERTA MINIMA € 69.750/00 (Sessantanovemilasettecentocinquanta/00)**

Sulle porzioni immobiliari in oggetto gravano formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione con il Decreto di Trasferimento.

**Si rende noto che è stato nominato l'Avv. VANESSA MARTINI quale custode giudiziario** di tutti i beni sopra elencati; per ulteriori informazioni, chiarimenti o visite chiamare tutti i giorni dal **lunedì al venerdì dalle 16.00 alle 19.00 il cell. 328 - 29 38 788.**

### Condizioni della Vendita senza incanto:

- l'immobile sarà posto in vendita senza incanto al prezzo base come sopra precisato;
- Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore **13,00 del giorno 29 del mese di APRILE dell'anno 2025,** tutti i giorni (escluso il sabato), **previo appuntamento da concordare telefonicamente con il delegato,** presso lo studio del delegato alle vendite, **Avv. VANESSA MARTINI**, sito in Velletri, in Via E. De Filippo n°2/B, la **domanda di partecipazione** in regola con il bollo (di € 16,00). Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona (escluso il debitore) personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale, ovvero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.
- La **domanda di partecipazione** dovrà essere presentata in **busta chiusa, che verrà sigillata al momento del deposito, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, ESCLUSIVAMENTE il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito**(che può essere anche persona diversa dall'offerente), **quello del Professionista Delegato e la data fissata per la vendita ed il luogo dove questa avverrà, senza alcuna indicazione ovvero segno distintivo a pena di esclusione.** L'offerta dovrà contenere:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie del documento di identificazione e del tesserino fiscale (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.

Si precisa che:

- in caso di offerente minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, all'uopo autorizzati dal Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, è da allegare originale o copia autentica della stessa;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva sulla nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita;

- se offerente è cittadino di Stato non facente parte della U.E., è da allegare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia, ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, per la verifica della condizione di reciprocità;
- se l'offerente è coniugato, dovrà indicare il regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in regime di comunione legale;
- se offerente è una società occorre indicarne i dati identificativi, quali Denominazione, Partita Iva o Codice Fiscale, ed è da allegarne fotocopia ed altresì è da allegare il Certificato della Camera di Commercio, di data non inferiore a 6 mesi, dal quale possa risultare la costituzione della società; nonché il soggetto che ne ha potere rappresentativo e firma e i suoi documenti e i poteri conferiti all'offerente;
- il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
- **l'indicazione del prezzo offerto NON potrà essere INFERIORE di oltre 1/4 del prezzo base d'asta sopra indicato, a pena di esclusione;**
- **l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione con le modalità seguenti e comunque in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;**
- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare ;
- i dati di identificazione del bene posto in vendita e che si intende acquistare;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- **L'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Poiché il termine ultimo di legge per il versamento del saldo e degli oneri tributari è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, se viene identificato un termine superiore a 120 giorni, il termine di pagamento SARA' RICONDOTTO in ogni caso a 120 giorni;**
- **Modalità di pagamento ad ogni altro elemento utile e la valutazione dell'offerta;**

- L'offerta deve contenere **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della CTU** di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni; nonché l'espressa dichiarazione che l'immobile verrà venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche riferimento agli impianti di cui al DM n°37 22.01.08;
  - Qualora a giudicare intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, parte I, allegata al D.P.R. 131 del 27.04.86;
  - deve contenere altresì un assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. VANESSA MARTINI seguito dal numero dell'esecuzione (Avv. VANESSA MARTINI - Esecuzione n°78/24) per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché una copia dell'assegno stesso. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
  - In caso di mancata aggiudicazione l'assegno verrà immediatamente restituito all'offerente dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documento o giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;
- 4) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per 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;
- 5) L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo quanto previsto nell'art. 571 C.p.C. L'aggiudicazione sarà, di regola, definitiva. 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.

- 6) Il Professionista delegato potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per l'apertura delle buste.
- 7) In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta.
- 8) Le buste saranno aperte alla data ed all'orario e presso il luogo fissato per l'esame delle offerte ed alla presenza degli offerenti, 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 e non potrà essere inferiore al 5% per il bene definito in CTU *LOTTO UNICO* pari ad € 5.000/00 (cinquemila/00);
- 9) se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al co.1 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, sull'istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 C.P.C.:
  - **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. In questo ultimo caso, si procederà all'assegnazione al creditore istante.**
  - Qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza o nell'avviso, **si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tale caso il delegato provvederà su queste;**
  - Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti, può essere disposta la vendita a favore del maggior offerente **oppure del primo offerente; salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 C.p.C. In questo ultimo caso, si procederà ad assegnazione al creditore istante.**
- 10) Entro il termine stabilito nell'offerta, o comunque nel termine di giorni 120, dovrà essere versato l'importo relativo alla differenza tra la cauzione ed il saldo prezzo 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 ed a favore del professionista delegato. In questo caso, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante la parte di prezzo, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 41 TUB, corrispondente al credito dell'Istituto per il capitale, interessi, accessori e spese nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. L'originale della quietanza rilasciata dall'istituto dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato e provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora dovuto a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile, intestato all'Avv. Vanessa Martini - Esec. R.G.E. 78/24. La banca creditore fondiario, tassativamente entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista delegato, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché trattandosi di vendita di più lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto, indicazione delle modalità di pagamento e coordinate bancarie. In mancanza, il pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio dell'Avv. VANESSA MARTINI, secondo le modalità ordinarie.

- 11) 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e nello stesso termine fissato per il saldo, 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 stato 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 iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto

previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. 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 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 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 termine per il saldo prezzo;**

- 12) Si precisa inoltre che l'offerente, **in presenza di giustificati motivi, potrà chiedere al G.E. che il pagamento avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.**
- 13) **L'importo degli oneri tributari, delle spese e delle competenze saranno determinate ai sensi del D.M. 227/15 nonché del D.M. 142/12 Tab A Notai e del Decreto del G.E. del 3 Agosto 2016 e sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'esecuzione dell'asta. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della 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 ed**



**immodificabile del saldo prezzo da versarsi nello stesso termine di legge. Tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita. Verranno saldate attraverso il deposito di assegno circolare intestato "Avv. VANESSA MARTINI".**

14) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, precedenti e successive al pignoramento sono a carico dell'aggiudicatario e verranno effettuate dal professionista delegato.

**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 n. 66/01 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;
- 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.
- ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese la domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla emissione da parte del Tribunale del decreto di trasferimento; per tali notizie si fa riferimento alla relazione di stima.
- l'immobile viene venduto libero esclusivamente 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 solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo;
- l'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita saranno disponibili per la consultazione, unitamente al presente avviso, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) . nonché sul sito del Tribunale di Velletri, [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it); tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, e pubblicato PER ESTRATTO sul quotidiano "Lo Strillone".
- La presentazione dell'offerta presuppone la piena conoscenza delle normative ed ordinanze richiamate nel presente avviso.
- Tra la pubblicazione di cui sopra e la data dell'apertura delle buste fissata per la vendita senza incanto deve decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni e non superiore a 120 (centoventi) giorni.
- Detto *iter* si applica a tutte le vendite, anche a prezzo ribassato, onde sarà possibile procedere all'assegnazione, ove richiesta, anche a prezzo inferiore a quello di stima, come si evince dall'art. 589 C.P.C., come evidenziato.

#### **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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista delegato, Avv. VANESSA MARTINI, precisa che TUTTE le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno effettuate presso lo Studio dello stesso e/o presso la Sala Aste dell'A.V.I.A., sita in Via A. Mammucari n°129, Velletri.

Tutte le informazioni potranno essere reperite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) .

Velletri li, 03.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Vanessa Martini