

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

Esecuzione Immobiliare n. 242/2014 R.G.E. (225/2018 R.G.E. riunita)

TRIBUNALE DI VELLETRI

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Anna Luisa DI SERAFINO**

Custode Giudiziario **Avv. Cinzia DE PAOLIS**

Delegato alla vendita **Avv. Cinzia DE PAOLIS**

AVVISO DI VENDITA

Presso la Sala Aste dei Delegati alla attività di vendita sita in Velletri Via Artemisia Mammucari n. 129 avanti il Professionista delegato Avv. Cinzia De Paolis, è stata fissata il giorno **08 maggio 2025 alle ore 09,00** la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., come novellati, mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia dal C.T.U. ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed a cui si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO D:

appezzamento di terreno agricolo di superficie mq. 20.184 in Comune di Anzio-Loc. Taglio delle Falasche, con accesso carrabile su strada da Via Amilcare Cipriani snc (altezza civico 33) e più precisamente:

- piena proprietà terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio 3, part. 399. Qualità orto irriguo, classe U, consistenza ha 1.55.52, reddito dominicale € 289,15, reddito agrario € 152,61;
- piena proprietà terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio 3, part. 402. Qualità vigneto, classe 3[^], consistenza ha 00.41.35, reddito dominicale € 24,56, reddito agrario € 18,15;
- piena proprietà (acquisita per attribuzione esclusiva nell'espletato giudizio di divisione) del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio 3, part. 398. Qualità porzione AA orto irriguo, classe U, consistenza ha 00.04.00, reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 3,93. Qualità porzione AB seminativo, classe 2[^], consistenza ha 00.00.97, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,20.

Prezzo base d'asta € 38.000,00.

Offerta minima € 28.500,00.

In caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 1.900,00**. Vendita effettuata a corpo e non a misura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista

delegato alla vendita, Avv. Cinzia De Paolis, presso il suo Studio sito in Velletri Piazza Mazzini, 27 entro le ore 13 del giorno precedente la data di vendita con domanda di partecipazione in bollo da € 16,00.

Sulla busta chiusa deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);*
- la data della vendita;*

L'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), 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 alla udienza fissata per la vendita, allegando copia fotostatica del documento valido d'identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; nella ipotesi che l'offerente sia una società indicare denominazione, sede, partita IVA e codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità e Certificato della Camera di Commercio di data non inferiore a sei mesi). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta 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 con indicazione del soggetto, tra questi, che ha facoltà di formulare offerte in aumento; in caso di Avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, l'offerta dovrà contenere il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

5) modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 6) *l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22.01.08; che qualora siano posti in vendita, nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (box, 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;*
- 7) *all'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato all' **Avv. Cinzia De Paolis Esec. n. 242/2014** per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché copia del documento di identità valido dell'offerente e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;*
- 8) *salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante; la cauzione del 10% sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Si potrà procedere alla aggiudicazione al miglior offerente anche se questi non compare il giorno fissato per la vendita;*
- 9) *se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omissis di partecipare al medesimo senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;*
- 10) *qualora l'aggiudicatario, intende avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.86;*
- 11) *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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà far richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;*
- 12) *l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;*
- 13) *l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;*
- 14) *la domanda ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata unitamente all'assegno ed a copia fotostatica dello stesso, in busta chiusa senza alcuna indicazione o segno distintivo,*

all'esterno della quale sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Alla data stabilita per l'apertura delle buste pervenute nei modi e termini sopra indicati si ammetterà la presenza di coloro che si dichiarano offerenti.

Il professionista delegato procederà alla valutazione delle offerte secondo quanto stabilito dagli artt. 571 e seguenti c.p.c..

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte 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 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo determinato nell'avviso di vendita. Risulterà aggiudicatario chi avrà effettuato il rilancio più alto salvo che all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; in quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il 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 ex art. 588 c.p.c. in quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione al creditore istante.

- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato con le modalità dal medesimo comunicate, salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario, esso sarà imputato secondo il seguente ordine: compensi, spese e prezzo; il termine di detti pagamenti non deve essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; qualora sussistano giustificati motivi l'aggiudicatario potrà richiedere al Giudice dell'Esecuzione che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente entro il termine non superiore a dodici mesi.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive o dipendenti per il trasferimento degli immobili, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni di vendita e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, precedenti e successive al pignoramento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove previsto e consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/85 come integrata e

modificata dall'art. 46 Legge 380/01 a proprie spese esclusive, per la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal decreto di trasferimento.

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute in cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo Studio dell'Avv. Cinzia De Paolis nei giorni del martedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00. Per le visite al bene obbligatoria la prenotazione sul P.V.P..

Velletri lì, 19 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia De Paolis