

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA DAL TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. DOTT.SSA A. DI SERAFINO - PROCEDURA ESECUTIVA NRGE 770/2016
GIUDIZIO DI DIVISIONE NRG 5030/2018

Il sottoscritto Avv. Margherita Tribioli del Foro di Velletri, con Studio in Frascati (RM), Piazza Monte Grappa n. 9, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. nell'ambito del giudizio divisionale nrg 5030/2018

AVVERTE CHE

Per il giorno 29.05.2025 ore 11,30 e ss.
Presso la Sala Aste in Velletri, Via Artemisia Mammucari n. 129

ai sensi dell'ordinanza di delega del G.E. del 6.03.2019 come successivamente integrata con provvedimento del 19.03.2019, successivo a ricorso ex art. 591 ter a firma del sottoscritto Professionista delegato nonché ed ulteriormente con provvedimento del 30.11.2021 concernente nuove modalità di svolgimento degli adempimenti pubblicitari ai sensi dell'art. 490 c.p.c. è disposta la

VENDITA SENZA INCANTO IN IV ESPERIMENTO

Del diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed in unico lotto di:

appartamento per civile abitazione ubicato in Pomezia località Torvaianica (RM) Via Sofia n. 11 piano terzo (attico) interno n. 9, parte integrante della palazzina/condominio residenziale avente accesso diretto, sia pedonale che carrabile, dalla prospiciente Via Sofia n. 11. La palazzina sorge in area bene urbanizzata in fascia costiera di Pomezia. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 34, Part. 1020, Sub. 9, Categoria A2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, RC € 604,25. Confini: vano scala condominiale, stenditoio condominiale e con terrazzo condominiale, salvo altri. Destinazione urbanistica: In base al "Piano Regolatore Generale" del Comune di Pomezia approvato con "Decreto Giunta Regionale" n. 4246 del 20.11.1974 l'area sulla quale insiste l'area di sedime della palazzina di Via Sofia n. 11 ha destinazione "Zona "B" di completamente".

Posto auto scoperto ubicato a Pomezia (RM) - Via Sofia n. 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 34, Part. 43, Sub. 522, Categoria C6, classe 7, consistenza 12 mq, RC € 71,89. Confini: posti auto numeri 8 e 10 ed area condominiale, salvo altri. Valore dell'immobile determinato ex art. 568 c.p.c. € 178.500,00

Stato di occupazione: **abitato dalla proprietà.**

Tutto come meglio descritto nell'elaborato tecnico del 7.11.2017 a firma del CTU incaricato da cui risulta peraltro che l'immobiliare è regolare dal punto di vista urbanistico ma privo di certificato di abitabilità

Prezzo base:	€ 88.000,00 (ottantottomila/00)
Offerta minima:	€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)
Rilancio minimo in caso di gara:	€ 4.000,00 (quattromila/00)

La domanda di partecipazione alla vendita senza incanto con la relativa offerta di acquisto dovrà essere presentata corredata del bollo di € 16,00 presso lo Studio dell'Avv. Margherita Tribioli in Frascati (RM) Piazza Monte Grappa n. 9 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

PREMESSO

- 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. 380 del 06.06.2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura e/o di qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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; che 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; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario che ne abbia fatto espressa richiesta entro 10 giorni dall'aggiudicazione o dall'assegnazione provvisoria, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c.p.c. secondo comma, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza;
- Che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli oneri per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni;
- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Che a norma dell'art. 571 c.p.c. è ammesso a proporre offerta d'acquisto, con esclusione del debitore, qualsiasi persona, personalmente o tramite proprio legale di fiducia munito di procura speciale;
- Che a pena di inefficacia ed esclusione l'offerta non può essere presentata in misura inferiore di oltre un quarto del prezzo base e l'offerente non può prestare cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

SI AVVISA CHE:

dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **esclusivamente** presso lo Studio Legale dell'Avv. Margherita Tribioli in Frascati (RM) Piazza Monte Grappa n. 9, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita ad eccezione del sabato;
- Sulla busta, che dovrà essere debitamente sigillata al momento del deposito e contenente l'offerta, sarà annotato a cura del professionista ricevente o suo delegato il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. **Nessuna 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 apposta sulla busta.**

L'offerta deve contenere:

- a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Dovranno essere altresì accluse copie fotostatiche di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura generale o certificato camerale).
- b) L'elezione di domicilio nel circondario di Velletri;
- c) Nel caso il cui l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà contenere i dati di questo soggetto, oltre a quelli dei genitori che dovranno sottoscrivere l'offerta e depositare copia autentica dell'autorizzazione alla partecipazione all'asta da parte del Giudice tutelare;

- d) Nel caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, questi dovrà produrre originale o copia autentica della suddetta mentre, se presenta l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere fatta nell'istanza di partecipazione alla vendita;
- e) Se trattasi di cittadino di altro Stato facente parte della Comunità Europea, questi dovrà presentare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine di verificarne la condizione di reciprocità e la sua facoltà di partecipazione;
- f) Nel caso di offerte presentate da una Società, occorre indicare denominazione, sede, P.IVA e codice fiscale, producendone una copia semplice oltre la certificazione camerale di data non superiore a sei mesi dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri di rappresentanza e firma conferiti alla persona fisica offerente, con ulteriore allegazione del documento di identità di detta persona.

Con la precisazione che qualora nella medesima procedura ed alla stessa data siano posti in vendita più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), potrà essere fatta una unica offerta valida per più lotti, dichiarando però che essa riguarda l'acquisto di uno solo di essi, non essendo obbligatorio acquistarli tutti, e che in caso di lotti omogenei a prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

La domanda di partecipazione oltre agli elementi ed ai dati sopra richiamati, deve contenere:

- L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione chiara, in cifre e lettere, del prezzo offerto che non può essere inferiore all'offerta minima sopra indicata (ovvero non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) a pena di inefficacia ex art 571 c.p.c.;
- A pena di inefficacia, un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato a: "Avvocato delegato Margherita Tribioli – R.G.A.C. n. 5030/2018" per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché una copia dell'assegno stesso. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- La sottoscrizione di 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, nonché con la precisazione di chi, tra i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in sede di gara;
- L'indicazione del termine ultimo di pagamento del saldo prezzo compresi gli oneri tributari, che non può essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione con la precisazione che l'indicazione di un termine superiore a 120 giorni sarà in ogni caso ricondotto, in ipotesi di aggiudicazione, a quello di 120 giorni previsto per Legge;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene e/o della perizia estimativa.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nella data indicata si procederà, presso la Sala Aste in Velletri, Via Artemisia Mammucari n. 129, all'esame delle offerte pervenute secondo le seguenti modalità:

- 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 a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;
- risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà validamente effettuato nel corso della gara il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.: in tal caso si procederà all'assegnazione al creditore istante;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto 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 ex art. 588 c.p.c.: in tal caso si procederà all'assegnazione al creditore istante;
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il sottoscritto Professionista delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice salvo che l'offerente abbia omissis di partecipare alla vendita senza documentato e giustificato motivo: nel qual caso la cauzione sarà restituita nella misura di 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta.

AVVERTENZE

Si precisa ed avverte che:

- l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% verrà trattenuta;
- si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- la cauzione versata in sede di domanda di partecipazione verrà restituita a coloro che avranno partecipato alla gara senza aggiudicarsi il bene;
- l'aggiudicazione in sede di gara sarà definitiva non essendo ammesso l'aumento di oltre 1/5 nelle vendite senza incanto;
- il termine ultimo per il saldo del prezzo di aggiudicazione è fissato in 120 giorni dalla data di vendita; in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- l'importo degli oneri tributari, delle spese di vendita successive e dipendenti comunque inerenti la procedura, così come il compenso spettante al Professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;
- l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
- **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** (richiesta dalla Banca mutuante) sull'immobile acquistato, dovrà indicare 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 bancario o equivalente postale non trasferibile dell'importo pari al saldo prezzo di aggiudicazione intestato a: "Avvocato delegato Margherita Tribioli – R.G.A.C. n. 5030/2018". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito 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 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 R.R.I.I. 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 del termine perentorio per il saldo prezzo.

- con l'espressa avvertenza che non saranno concesse proroghe anche in ipotesi di mancata e/o ritardata erogazione del finanziamento per ragioni riconducibili all'Istituto mutuante.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e dell'ordinanza di delega è data pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it ove chiunque vi abbia interesse potrà prendere visione della relazione di stima oltre ogni opportuno allegato.

Ulteriormente, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, è data pubblicazione – tramite il sistema “Rete Aste Real Estate fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it; nonché per estratto del presente avviso, è curata la pubblicità sul quotidiano “Il Messaggero” (o sul periodico “Lo Strillone” in base a quanto indicato nell'ordinanza di delega), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita senza incanto.

Per eventuali visite del compendio sottoposto a vendita ovvero per ogni ulteriore informazione si potrà contattare direttamente il sottoscritto delegato e custode giudiziario Avv. Margherita Tribioli al n. 06.87779227 – 335.6841139.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Giudice o dal cancelliere sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

Frascati, 06.03.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Margherita Tribioli

