

AVV. ELISA FORTINI

Via Pratolungo 6/e – 00041 Albano Laziale (Rm)

Tel. / fax 069324972 tel. 0693010098

Email: studiolegalefortini@gmail.com

Pec: elisa.fortini@oav.legalmail.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Elisa Fortini vista l'ordinanza di delega del G.I. del 04.12.2024 nella **divisione giudiziale R.G. 3780/20**;
Visti gli artt. 591 bis e 576 bis cod. proc. Civ.

AVVISA

Che il giorno **23 maggio 2025** alle ore **15.30** presso il proprio Studio in Albano Laziale, Via Pratolungo n.6/e, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valmontone (Rm), loc.tà Colle Pescarello, Via Colle Pescarello n.33, composto da 2 piani oltre al sottotetto, circondato da giardino con ingresso carrabile. Il piano terra è costituito da magazzino-deposito, ingresso con accesso ai piani superiori e una zona destinata ad abitazione; il piano primo è composto da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo; il sottotetto è in parte calpestabile e non abitabile. Distinto in NCEU del Comune di Valmontone, al fg.22, p.lla 230, cat. A/4, classe 3. Libero.

- **prezzo base Euro 97.000,00 (novantasettemila/00)**
- **offerta minima Euro 72.750,00 (settantaduemilasettecentocinquanta/00)**
- **offerta in aumento Euro 4.850,00 (quattromilaottocentocinquanta/00 euro)**
- **Custode: Avv. Elisa Fortini tel./fax. 069324972 email: studiolegalefortini@gmail.com**

Alle seguenti CONDIZIONI DI VENDITA:

- 1) Gli immobili saranno posti in vendita in unico lotto al prezzo base come sopra precisato;
- 2) Ogni offerente dovrà depositare presso lo Studio dell'Avv. Elisa Fortini sito in Albano Laziale, Via Pratolungo 6/E, entro il giorno precedente la vendita, entro le ore 13,00 la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo da € 16,00;

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Le domande di partecipazione, ai sensi dell'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona

diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, senza alcuna indicazione o segno distintivo, e dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione alla vendita senza incanto;
- se trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- se l'offerente è coniugato regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;
- nel caso in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da Lui 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 identificativi del bene;
- il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni il termine di pagamento sarà ricondotto a quello ex lege di giorni 120. L'offerente potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di mesi 12 dall'aggiudicazione;
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto 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 professionista delegato "Avv. Elisa Fortini – nrg.3780-20" Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista

delegato l'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 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) nella domanda di partecipazione alla vendita. L'appuntamento sarà fissato entro il termine per il pagamento e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti la forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza per il termine del saldo prezzo. Secondo quanto disposto dall'art.585 c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione inserirà nel decreto di trasferimento la seguente dicitura: "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 dell'Istituto... a fronte del contratto di mutuo a rogito Notaio...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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota";

- L'espressa dichiarazione di aver 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. 37 del 22.01.2008;
- Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Elisa Fortini - rg. 3780/20" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dell'assegno.

In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di un quinto nelle vendite senza incanto.

3) L'offerta è irrevocabile e vincolante.

4) Le buste sono aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, essa non dà comunque diritto all'acquisto.

5) Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso al mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione, indicando l'istituto di credito erogante. In ogni caso il termine del versamento per il saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca il termine fissato l'erogazione del mutuo.

6) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio.

7) Le spese di vendita successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate da D.M. 25 maggio 1999 n.313 e dall'art. 591 bis c.p.c., saranno comunicate

all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni di vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, sono a carico dell'aggiudicatario.

8) 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.

9) A norma dell'art.40 della L.47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 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 domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dal decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

10) 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; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nel presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto salvo che quest'ultimo sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art.588 cpc. Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art.588 cpc, si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

11) Il delegato provvederà ai sensi dell'art.576 c.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.586 c.p.c.

12) l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e delle spese, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo che il procedimento si basi su credito fondiario. In tal caso, previo parere del G.E., l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'Istituto Mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 385/93, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese direttamente all'Istituto Mutuante nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata da professionista delegato. L'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Elisa Fortini e provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il

saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Elisa Fortini. La Banca Creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio dell'Avv. Elisa Fortini 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 del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

Perizie consultabili sul sito www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche nonché presso lo studio dell'Avv. Elisa Fortini previo appuntamento.

Albano Laziale, 07.03.2025

Avv. Elisa Fortini
