ESENTE DA BOLLO: ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/1972

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

PRIMA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

II ESPERIMENTO

Dott.ssa Laura Pennazzi Catalani coadiutrice temporanea del Dott. Carlo Pennazzi Catalani Notaio in Velletri iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, tale nominata dal Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia in data 23 aprile 2025, vista l'ordinanza di delega del Giudice dott.ssa Martina Rispoli del 07 novembre 2022 rinnovata in data 05.03.3035 nel giudizio di divisione recante **nrg 4950/2016**

AVVISA

che il giorno **28 luglio 2025, ore 11.30** presso lo Studio del Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri, Piazza Cairoli n.37 avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. come novellati del seguente

LOTTO UNICO:

diritto di proprietà 1/1 su porzione di fabbricato denominato "Casa n.38", sito in Comune di Colleferro, Via S. Barbara n. 33 p.terra, int. 2 e p.S1 (la piccola cantina int.2), con giardino annesso, distinto nel NCEU al F.8, p.lla 321 sub 3, cat.A/3, Cl.1, cons.6 vani rendita € 340,86, via privata n. 38, piano T-S1, int.2 (v.visura storica catastale in all.2 e planimetria catastale in all.3). Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto decritto nella relazione tecnica.

- **Prezzo Base euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00);**
- **In caso di gara**, offerte in aumento minimo **euro 5.000,00 (cinquemila/00) ;**
- **Offerta minima euro 63.000,00 (sessantatremila/00);**
- **Orario apertura buste**: giorno della vendita alle ore 11:00 e seguenti.
- Presentazione delle offerte entro le ore 13,00 del giorno feriale (venerdì 25 luglio 2025) escluso il sabato precedente la vendita.

Per la situazione urbanistico-edilizia degli immobili, confini e dati catastali, si fa riferimento a quanto analiticamente descritto nella perizia depositata e pubblicata sul sito internet.

Confini e dati catastali come in atti.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

1. Le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate in busta chiusa sino alle ore 13.00 del giorno feriale (venerdì 25 luglio 2025) escluso il sabato precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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;

2.

3. **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

4. L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it}.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3.DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni.

b) Assegno circolare o vaglia postale non trasferibile.

c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore.

f) Originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, intestato al "**giudizio n.4950/2016**" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da depositarsi entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita.

5.IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. In difetto di offerte in aumento il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

La vendita è regolata dagli artt. da 570 a 574 c.p.c. come novellati e relative disposizioni di attuazione.

La vendita avverrà 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, ne potrà essere revocata per alcun motivo; l'immobile verrà venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri convertiti; salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese dell'aggiudicatario; ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.

7.TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8.OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESORI

1.Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza del giudizio di divisione entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2.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, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice 3.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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

3.nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Informazioni presso il Notaio Carlo Pennazzi Catalani, telefono 06/9636809 - 06/96155449 - Velletri, Piazza Cairoli n.37.

Relazione di stima sul sito Internet www.astegiudiziarie.it
INFO su
-
- **Info www.astegiudiziarie.it.**
- **info www.pvp.giustizia.it**

Velletri, 12 maggio 2025

Dott.ssa Laura Pennazzi Catalani coadiutrice temporanea
del Dott. Notaio Carlo Pennazzi Catalani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Io sottoscritta Avv. Laura Pennazzi Catalani coadiutrice temporanea del Dott. Carlo Pennazzi Catalani Notaio in Velletri iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia, tale nominata dal Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia in data 23 aprile 2025, certifico che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.L. n. 235 del 30/12/2010 in vigore dal 25/1/2011. Dallo studio 14/5/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009