

TRIBUNALE DI VELLETRI
Avviso di vendita senza incanto
(Artt. da 570 a 575 c.p.c.)

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 101/00, promossa da Banca di Roma S.p.A., delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avv. Carlo Annese; vista l'ordinanza di delega, del Giudice dell'Esecuzione del 14 aprile 2021 e rinnovata il 12 giugno 2025 dal G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese, visti gli artt. da 570 a 575 c.p.c. come novellati, **avvisa** ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno 30 ottobre 2025 alle ore 10:30, presso il suo studio sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 9, procederà all'esame delle offerte di acquisto relative alla vendita senza incanto degli immobili pignorati avanti descritti alle seguenti modalità e condizioni:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa esclusivamente presso lo studio dell'Avvocato delegato, in Velletri, piazza Cairoli n.9, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita ad eccezione del sabato. **Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome dell'Avvocato delegato e la data della vendita.** Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile, ed anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, e deve contenere, **a pena di inefficacia:**

a) il cognome, il nome, data e il luogo di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; nell'ipotesi di offerta presentata da una società, oltre all'indicazione dei dati indicativi relativi alla stessa, compresa la partita IVA (o il codice fiscale), accludendone fotocopia, occorre allegare certificato o visura camerale con data il più possibile vicina alla data della vendita, con l'indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando fotocopia del documento di identità;

ASTE GIUDIZIARIE nell'ipotesi di offerta presentata per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto; nell'ipotesi di offerta presentata da un avvocato munito di procura speciale, occorre allegare all'offerta l'originale o copia autentica della stessa;

b) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

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

d) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art.571 c.p.c.;**

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

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

3) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, 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.

4) All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Carlo Annese – Tribunale di Velletri-Procedura n 101/00, e con indicazione del lotto interessato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

5) **Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

6) **Gli importi degli oneri tributari, delle spese e delle competenze del delegato saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.**

7) L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente all'Avvocato delegato, mediante due assegni circolari non trasferibili intestati all'Avvocato delegato, salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario: ove vi sia precedente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione al versamento diretto all'Istituto di Credito.

8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

9) Qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione.

- 10) 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 alla 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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita. Se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- 11) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- 12) 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.**
- 13) 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, **egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante (previo, preferibilmente, possesso di predeliberata reddituale rilasciata dall'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 all'Avvocato delegato Carlo Anese. Unitamente all'assegno il medesimo Istituto di Credito, dovrà anche consegnare all'Avvocato delegato copia dell'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 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 fissati in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.
- 14) Gli immobili verranno posti in vendita in lotti ai seguenti prezzi base:

- il **lotto due** al prezzo base di **Euro 58.500,00** (euro **cinquantottomilacinquecento/00**);
- il **lotto tre** al prezzo base di **Euro 49.000,00** (euro **quarantanovemila/00**);
- il **lotto cinque** al prezzo base di **Euro 13.000,00** (euro **tredecimila/00**);
- il **lotto sei** al prezzo base di **Euro 7.500,00** (euro **settemilacinquecento/00**);

le offerte in aumento saranno in misura pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo e precisamente: **lotto due: €. 3.000,00** (euro tremila/00); **lotto tre: €. 3.000,00** (euro tremila/00); **lotto cinque €. 1.000,00** (euro mille/00), **lotto sei €.1.000,00** (euro mille/00).

15) L'importo per l'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c.:

- **lotto due: €.43.875,00** (euro quarantatremilaottocento-settantacinque/00);
- **lotto tre: 36.750,00** (euro trentaseimilasettecentocinquanta/00);
- **lotto cinque: €. 9.750,00** (euro novemilasettecentocinquanta/00);
- **lotto sei: €. 5.625,00** (euro cinquemilaseicentoventicinque/00).

16) Descrizione degli immobili siti in Anzio (RM) località Pocacqua, via dell'Indipendenza n.13 (già n.6), con l'indicazione dei singoli lotti:

LOTTO N. 2

“Locale magazzino sito al piano terra ed al piano primo, della superficie di mq. 150,00 al piano terra e metri quadrati 150,00 al piano primo; confinante con vialetto d'accesso, locale negozio sub.8, locale officina sub. 3 e locale tinello sub. 4, salvi altri.

È identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 16, particella 278, subalterno 9, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale 284 mq, rendita catastale €. 1.584,08.

Costruito con Concessione edilizia in sanatoria n. 3334/89 del 7 giugno 1990. Autorizzazione per soppalco del 9 giugno 1990”.

LOTTO N. 3

“Locale officina, sito al piano terra con annessi servizi wc e ripostiglio deposito, per una superficie totale di metri quadrati 222,00; confinante il locale officina con ripostiglio deposito sub. 2, magazzino sub. 9, padiglione uffici sub. 5, vialetto d'accesso, salvi altri mentre il ripostiglio deposito con proprietà privata in più parti, vialetto d'accesso, salvi altri.

Identificati al Catasto Fabbricati: il locale officina con il foglio 16, particella 278, subalterno 3, categoria C/3, classe 1, consistenza catastale 183 mq, rendita catastale Euro 1.389,32; il ripostiglio deposito con il

foglio 16, particella 278, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, consistenza catastale 39 mq, rendita catastale Euro 296,08.

Costruito con concessione edilizia in sanatoria n. 3334/89 del 7 giugno 1990”.

LOTTO N. 5

“Locale tinello al piano terra per mensa operai, composto da monolocale con bagno e servizio cucina, per una superficie di mq. 60,00; confinante con area scoperta da due lati, locale negozio sub. 8, locale magazzino sub. 9, salvi altri.

È identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 16, particella 278, subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza catastale 2,5 vani, rendita catastale Euro 232,41.

Costruito con concessione edilizia in sanatoria n. 3334/89 del 7 giugno 1990”.

LOTTO N. 6

“Locale cantina, sito al piano seminterrato, composto da unico locale per una superficie di metri quadrati 93,00 (superficie convenzionale metri quadrati 70,00); confinante con terrapieno da più lati, distacco da Via Indipendenza, distacco da proprietà privata, salvi altri.

È identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 16, particella 278, subalterno 18, categoria C/2, classe 5, consistenza catastale 70 mq, rendita catastale Euro 455,52.

Costruito con licenza edilizia n. 3754 del 5 aprile 1974. Abitabilità rilasciata l’11 agosto 1986”.

Da informativa del custode, gli immobili in oggetto non sono occupati.

17) Custode: IVG DI ROMA SRL. Per le modalità di visita dei compendi pignorati info telefono 06.89569801 e-mail: pvp@visiteivgroma.it.

La vendita è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; inoltre la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Le spese di registro sono a carico della parte aggiudicataria.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi all’Avvocato qui sottoscritto, al suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.9, telefono & fax 06/9631326, e-mail: avvcarloannese@gmail.com.

Ordinanza, avviso e perizia consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
Velletri, lì 27 giugno 2025

Avv. Carlo Annese