

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. 104/1997, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato, promossa da Credito Agricolo Italiano S.p.A..

Il sottoscritto Avvocato CARLO ANNESE, delegato, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 31 maggio 2021 e successivo rinnovo, 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 16 aprile 2026 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; 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 Avvocato Carlo Annese – Procedura n. 104/97 , 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 (muniti preferibilmente di predelibera**

reddituale dell'Istituto stesso). 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 delegato Avvocato Carlo Annese. 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: lotto unico al prezzo base di Euro 285.000,00 (euro duecentottantacinquemila/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 €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

15) L'importo dell'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c. è di Euro 213.750,00 (euro duecentotredicimilasettecentocinquanta/00).

16) Descrizione dell'immobile sito in Comune di Velletri con l'indicazione del singolo lotto:

LOTTO UNICO

“Azienda agricola sita in Velletri in via Grotte di Quattro Miglia numero 27, composta da un'abitazione costituita da piano terra e seminterrato ed annesse pertinenze e terreni che costituiscono un'azienda agricola nella zona Sud del Comune di Velletri.

L'edificio si sviluppa su piano terra e seminterrato ed è composto da soggiorno, 4 camere da letto, 2 bagni e disimpegno, con ampio portico sul prospetto principale d'ingresso. Al piano seminterrato è presente un garage ed

una sala hobby con bagno. In aderenza al corpo della villa è annesso un locale – forno ed un bagno, locali non autorizzati. Sulla medesima particella in cui ricade l'abitazione è presente un magazzino di notevoli dimensioni, aperto in sommità e su di un lato. Sono inoltre presenti 2 tettoie non autorizzate. Nell'area prospiciente l'abitazione è presente una piscina di mq 72. L'abitazione al piano terra sviluppa una superficie lorda di mq 179 e netta di mq 152. I vani accessori abusivi in aderenza hanno una superficie di circa mq 35,40. Il portico misura mq 60 e il balcone mq 18. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 243; il locale rimessa ha una superficie netta di mq 93,30 mentre gli altri ambienti hanno una superficie netta complessiva di mq 122. Il locale di deposito ha una superficie di ca mq 28. I fabbricati insistono tutti sulla particella catastale 775. I fabbricati sono identificati in Catasto Fabbricati al F. 111, particella 776 graffiata con la particella 778, categoria A/7, e F. 111, particella 777, categoria C/2.

Il lotto si compone anche di alcuni terreni agricoli identificati con le seguenti particelle catastali: F. 111, particelle 775, 736, 737, 410, 246 e F. 114, particella 61, il tutto per una superficie complessiva, secondo la CTU integrativa del 5 gennaio 2023, di mq 32.907.

Il lotto confina complessivamente con Via di Quattro Miglia, con la particella 621, con la particella 245, con la particella 287, fosso, salvi altri.

Destinazione Urbanistica: la zona in cui ricadono i cespiti è individuata dal vigente P.R.G. come zona E – agricola.

Da CTU non sono presenti diritti demaniali od usi civici.

Da Ctu risulta la presenza di Pratica Edilizia n. 523/91 e relativa concessione edilizia n. 184/2001.

Sempre da CTU non risulta il certificato di abitabilità in riferimento a quest'ultima.

Sono state presentate 2 istanze di condono ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326, pratiche di sanatoria 218/B e 219/B, mai definite a causa di mancanza di documentazione richiesta dall'Ufficio ai fini della definizione.

Vi sono difformità, come riportato nella CTU, rispetto al grafico di progetto allegato alla concessione edilizia originaria del 2001, per le quali sono state presentate le due domande di sanatoria suddette; per quanto concerne la realizzazione di un locale magazzino di notevole

consistenza distinto con la particella 777, oggetto della domanda di sanatoria 219/B, a parere del Consulente Tecnico d'Ufficio nella perizia integrativa del 5 gennaio 2023, non si potrà addivenire alla definizione della pratica edilizia di condono e quindi il magazzino dovrà essere demolito.

Quanto alla pratica di condono n. 218/B, essa potrà essere portata a compimento, sempre da CTU, relativamente al fabbricato principale e piscina afferente, con oneri, interessi, spese d'istruttoria, diritti ed eventuale voltura, stimati dal Consulente nella somma complessiva di euro 20.000,00 circa.

Quanto agli abusi indicati nella CTU, ovvero tettoie, vani accessori forno e bagno e locale sottostante, realizzati dopo le domande di condono, sempre secondo la stessa, andranno demoliti e il piano seminterrato andrà riportato alla consistenza originaria e all'unico ambiente come raffigurato sul grafico della concessione originaria con la destinazione di rimessa agricola. Il tutto come meglio specificato nella CTU integrativa suddetta alla cui presa visione integrale si rimanda, così come a quelle delle precedenti CTU anteriormente depositate agli atti, limitatamente in quest'ultimo caso all'ex lotto due cioè l'attuale lotto unico in questione.

Da C.T.U. l'intera azienda in oggetto è occupata dall'esecutato.

17) Custode: IVG DI ROMA SRL. Per le modalità di visita del compendio pignorato, 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 7 gennaio 2026

Avv. Carlo Annese