

G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese – R.G.E. 337/2023IV AVVISO DI VENDITA

Si rende noto che presso lo studio dell'Avv. Matteo Potini in Velletri, Viale G. Oberdan n. 16, secondo piano, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita **Avv. Matteo Potini** è stata fissata per il giorno **30.1.2026 ore 10:00 e seguenti** la vendita senza incanto ai sensi ed agli effetti degli **artt. 572 ss. C.p.c. novellati**, mediante l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, con la seguente disciplina:

- 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 della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.
- Nel caso 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; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante;
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita in 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 quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione in favore del creditore istante.
- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

La vendita riguarda i seguenti immobili, analiticamente e meglio descritti nella perizia redatta dal

CTU ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNICO: diritto di nuda proprietà (1/1) e diritto di uso (1/1) di locale magazzino sito in Anzio (RM), Via Giuseppe Verdi n. 89, al piano seminterrato (S1) di una villetta residenziale, distinto al Catasto Urbano del Comune di Anzio al foglio 2, particella 1311, subalterno 502, categoria C2, classe 1, consistenza 125, superficie catastale 146 mq., r.c. Euro 432,53, piano S1; non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria, vedasi perizia. Immobile occupato.

Prezzo base d'asta: Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00);

Offerta minima: Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00);

Offerte in aumento: Euro 1.000,00 (Euro mille/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista Delegato alla vendita Avv. Matteo Potini presso il suo studio in Velletri, Viale G. Oberdan n. 16 entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione in bollo da Euro 16,00.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), 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 anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita allegando copia fotostatica del documento valido d'identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; nella ipotesi in cui l'offerente sia una società,

indicare denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità e Certificato dalla Camera di Commercio di data non inferiore a sei mesi). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) **L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;**
- 4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiori a 120 giorni (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a giorni 120 il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di 120 giorni). L'offerente potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione;
- 5) Modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto a peso 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. n. 37 del 22.1.08;
- 7) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile intestato all' "Avv. Matteo Potini-Esec. Imm. 337/2023" per un importo pari al 10% del prezzo offerto;**
- 8) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è ir-

revocabile e vincolante; la cauzione del 10% sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- 9) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documento e giustificato motivo; in tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;

- 10) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.4.86;

- 11) 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; 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 nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

- 12) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;

- 13) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

- 14) La domanda ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata, unitamente all'assegno circolare ed a copia fotostatica dello stesso, in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, all'esterno della quale sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- 15) **L'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancel-**

lazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo (sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo (sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal G.E.);

- 16) 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 l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/93, previo parere del G.E., 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 dal professionista delegato.
- L'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Matteo Potini 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. Matteo Potini. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista 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 se-



condo le modalità ordinarie.



Perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it e presso lo studio dell'Avv. Matteo Potini

(matteopotini@tiscali.it, matteo.potini@legalmail.it, tel./fax 06.9627380) e sul portale delle vendite

pubbliche sul sito internet www.pvp.giustizia.it

Velletri, lì 28 ottobre 2025



Il delegato alla vendita

f.to Avv. Matteo Potini

