

TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI RGE 482/23

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Anna Luisa Di Serafino**

Custode Giudiziario **Avv. Deborah Trenta**

Delegato alla vendita **Avv. Deborah Trenta**

Il Professionista delegato **Avv. Deborah Trenta**,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione in data 09.05.2024 ha ordinato la vendita senza incanto dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe.

Si rende noto

Che avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita Avv. Deborah Trenta, del foro di Velletri, presso il Tribunale di Velletri, Sala Aste, Via A Mammucari n. 129 – sala n 1 - il giorno **15 Luglio 2025 alle ore 11:30** e seguenti avrà luogo l'apertura delle buste e l'esame delle offerte con delibazione sulle offerte ed eventuale gara degli offerenti ai sensi ed agli effetti dell'art. 573 c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente e meglio descritto 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 e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Zona di PRG C espansione Zona C - Nuova espansione - comprende :le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1 e C2. Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato Nell'ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri : - Indice di fabbricabilità territoriale : $I_t = 5000 \text{ mc / ha}$) - Altezza massima : $H = 9.50$.

L'immobile presenta difformità di esecuzione. Necessita di ristrutturazione.

L'immobile è attualmente libero

PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

OFFERTA MINIMA: € 17.250

OFFERTA IN AUMENTO: € 863.00

- 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 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. 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 al creditore istante.
- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a 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 al creditore istante.
- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

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. Deborah Trenta presso il suo studio sito in Castel Gandolfo (Rm), L.go G. Matteotti 1 c/o lo studio MPMLEGAL entro le ore 13.00 del giorno precedente dalla data della vendita con domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00).

Sulla busta chiusa verrà indicato a cura del medesimo professionista delegato alla vendita, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome, 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. L'offerta dovrà contenere:

- 1) 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 il giorno fissato per la vendita allegando copia fotostatica del documento valido di identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società o ente indicare denominazione, sede, partita iva o codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità, e certificato della 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 della quote che ciascuno intende acquistare; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria.
- 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 al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita pena di inefficacia ed esclusione;
- 4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione (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 gg.).
- 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 corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al DM n. 37 del 22 Gennaio 2008.
- 7) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile intestato all' **“Avv. Deborah Trenta RGE 482/23”** pari al 10% del prezzo offerto deve essere inserito nella busta che deve essere sigillata prima del deposito al Professionista delegato.

- 8) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile 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 ommesso di partecipare al medesimo senza documento e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta.
- 10) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali prevista dall'art. 1 della tariffa parte 1 allegata al Dpr n. 131 del 26 Aprile 1986.
- 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 necessario la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà far 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 cpc, dovrà essere depositata unitamente all'assegno 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, cancellazione, 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 per le operazioni successive alla vendita come liquidato dal giudice dell'esecuzione).
- 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 Dlgs 385/93, previo parere del G.E., la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, 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. Deborah Trenta 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. Deborah Trenta RGE 482/23”**. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro gg 10 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 se trattasi di vendita di più lotti la quota proporzionale del credito riferito 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.

AVVISA

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato per l'attività da eseguire in favore dell'aggiudicatario che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario, termine perentorio e improrogabile ma soggetto a sospensione nel periodo feriale, potrà essere prorogato solo in presenza di documentati ed oggettivi impedimenti al rispetto del termine decadenziale. Altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art 569 comma 3 c.p.c. secondo cui “ quando ricorrono giustificati motivi il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi” l'eventuale pagamento rateale del saldo prezzo dovrà essere richiesto a pena di inammissibilità in sede di domanda di partecipazione e comunque entro i successivi 10 gg dall'avvenuta aggiudicazione e potrà riferirsi al solo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata comprensiva degli oneri fiscali da sostenere e quantificati da Delegato, dovendosi in ogni caso corrispondere le spese le competenze dovute per l'attività di vendita delegata contestualmente alla domanda di ammissione al pagamento rateale del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive

alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Ai fini dell'Art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo. Nello stesso termine di 120 gg dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In base a quanto disposto dal D.M. 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'aggiudicatario, se ritiene di avvalersi del delegato per le attività successive alla emissione del decreto di trasferimento è tenuto a corrispondere a questi le competenze relative a tale attività. Altresì, sarà tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co 2 c.c.

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, 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. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrivere ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione 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, 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 le somme erogate saranno restituite direttamente 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. 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 fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo. Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base d'asta, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che 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.

d) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it. - Il

presente avviso sarà, pubblicato sui siti internet sul Portale delle Vendite Pubbliche e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano “Lo Strillone” Lt.

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c., anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

PRECISA

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti. che le richieste di visita dovranno essere inoltrate al custode giudiziario tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Ogni maggiore informazione, anche circa le modalità delle vendite potranno essere assunte direttamente presso lo studio del professionista delegato alle vendite sito in Castel Gandolfo L.go G. Matteotti 1 (telefono 069359161 - 3382875933) email d.trenta@mpmlegal.com.

Velletri 16.04.2025

Il delegato alla vendita

Avv. Deborah Trenta