

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESEC. N. 708/94 R.G.E.I.

(cui è riunita la Proc. Esec. N. 17/96 R.G.E.I.)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA ANNA LUISA DI SERAFINO

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA AVV. PAOLO PISTOIA

.....

Avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il sottoscritto Avv. Paolo Pistoia, iscritto all'Ordine degli Avvocati presso il Tribunale di Velletri, con studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. alla vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare N. 708/94 R.G.E., giusta Ordinanze del Giudice dell'Esecuzione del 10/10/2017, del 19/12/2019, del 18/07/2022, del 21/10/2023 e successivo provvedimento di proroga del 17/07/2024;

- visto il provvedimento emesso in data 17/07/2024 dal G.E. ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c. reputando, allo stato, non sussistenti i presupposti per disporre la vendita con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 18 luglio 2025 alle ore 17.00 presso il proprio Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5** procederà **all'apertura di tutte le buste** pervenute per ciascuna vendita fissata per tale data, **ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiarano offerenti**, e di seguito alla vendita senza incanto del seguente lotto:

LOTTO 1

Piena proprietà del seguente immobile, sito in **Comune di Artena (RM)** in Via Giulianello Contrada Ponte del Colle 14 int. 1 al piano rialzato, raggiungibile direttamente dalla via pubblica e precisamente:

- appartamento costituito da scala di accesso, ingresso/corridoio, due stanze, cucina/soggiorno, bagno, terrazza a livello, corte esterna comune di mq 530, distinto al N.C.E.U. del Comune di Artena al **foglio 33 p.lla 99 sub 502** cat. A/4 classe 3 vani 4,5, superficie catastale totale 130 mq., totale escluse aree scoperte 130 mq., rendita € 155,71, Via Ponte del Colle snc, piano T, int. 1. L'immobile confina con la ditta dell'esecutato, con la proprietà (*omissis*) o aventi causa, con la rampa di accesso, salvo altri.

Il tutto come descritto nella relazione peritale depositata dall'esperto nominato dal Tribunale.

Prezzo base ribassato a norma dell'art. 591 c.p.c.: € 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00).

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c. : **€ 15.375,00** (euro quindicimilatrecentosettantacinque/00), pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼).

Rilancio minimo in ipotesi di gara: **€ 2.000,00** (euro duemila/00);

CAUZIONE: 20 % DEL PREZZO BASE.

Situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

Si rimanda integralmente a quanto indicato nella perizia estimativa redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, Ing. Ernesto Alfani, ed in relazione alle eventuali irregolarità costruttive si dà espresso avvertimento che potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, anche a norma dell'art. 40 co. 6 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 entro gg. 120 dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Formalità pregiudizievoli

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (fatto salvo l'aggiornamento ipotecario al momento del deposito della minuta del Decreto di Trasferimento) delle quali sarà ordinata la cancellazione, alla competente Conservatoria dei RR.II. di Velletri, con il decreto di trasferimento precisamente:

- ipoteca in rinnovazione iscritta in data 07/07/2011 al n. 684 di formalità;
- ipoteca in rinnovazione iscritta in data 07/07/2011 al n. 685 di formalità;
- pignoramento immobiliare in rinnovazione trascritto in data 25/09/2014 al n. 3084 di formalità.

Assoggettabilità ad IVA

La vendita non è soggetta ad IVA.

Stato di occupazione degli immobili

L'immobile è occupato da terzi *sine titulo* ed è in corso procedura di liberazione forzata ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Custodia dell'immobile

Custode nominato dal G.E. è il Professionista Delegato **Avv. Paolo Pistoia**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320484, email: paolo.pistoia@alice.it PEC: paolo.pistoia@oav.legalmail.it

Per la visita all'immobile, oltre ad essere inoltrata apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, si dovranno prendere accordi con il suddetto Professionista inviando un messaggio mail, completo delle generalità e del recapito telefonico del richiedente, all'indirizzo paolo.pistoia@alice.it

Condizioni di vendita senza incanto

- 1) L'immobile sarà posto in vendita, al prezzo base e all'offerta minima come sopra indicati.
- 2) Ai sensi dell'art. 571 co. 1° c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579 ult. co. c.p.c. **L'offerta è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
- 3) Ogni offerente dovrà depositare **un'offerta di acquisto** mediante istanza **in bollo sottoscritta dall'offerente** (per la presentazione della quale ci si potrà avvalere dell'apposito modulo pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it), contenuta **in busta chiusa** da depositare esclusivamente presso lo Studio dell'Avv. Paolo Pistoia, Professionista Delegato, in Albano Laziale (RM), Via Tacito n. 5 **entro e non oltre le ore 13.00 del 17/07/2025**, giorno feriale antecedente quello fissato per la vendita.

Il deposito della busta sarà consentito solo previo appuntamento telefonico.

La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da un suo incaricato munito di documento d'identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate, a cura del Professionista ricevente o da un suo delegato, esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), previa identificazione, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del Professionista Delegato alla vendita, la data della vendita, il giorno e l'ora di deposito.

Il Professionista Delegato o un suo delegato provvederanno a sigillare idoneamente la busta al momento del deposito. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

4) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax, stato civile (libero o coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta; trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, indirizzo PEC, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/dovranno altresì sottoscrivere personalmente l'offerta. All'offerta andrà allegato certificato del registro imprese o la 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.

c) **non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale;**

d) in caso di avvocato munito di procura speciale dovrà essere allegato l'originale o la copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) **l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, di oltre un quarto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, **nonché il termine di pagamento del prezzo di aggiudicazione, degli oneri tributari, delle imposte e delle spese di trasferimento, nonché della quota parte del compenso del Professionista Delegato** per le attività relative al trasferimento della proprietà, così come determinato ai sensi del D.M. n. 227/2015, **che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, e ogni altro elemento utile all'offerta;

g) l'indicazione, a pena di decadenza, delle agevolazioni fiscali di cui si intende usufruire (c.d. "prima casa" e altre agevolazioni) con specificazione dei riferimenti legislativi; in tal caso all'offerta andrà allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza dei requisiti indicati dalla legge per usufruire delle agevolazioni richieste; nonché ulteriore apposita dichiarazione qualora si intendesse richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del c.d. "prezzo-valore";

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

i) in caso di più interessati allo stesso immobile l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l) se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare.

5) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

6) Ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta **in busta chiusa a pena di inefficacia della stessa un assegno circolare o equivalente postale non trasferibile** intestato a "Prof. Del. Avv. Paolo Pistoia RGEI 708/94" per un importo pari **al 20% del prezzo base a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto; nonché una fotocopia dell'assegno stesso.

7) **Gli offerenti sono tenuti a presiedere all'apertura delle buste e presentarsi all'udienza di vendita.**

8) In caso di **offerta unica pari o superiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, essa sarà senz'altro accolta, ex art. 572 co. 2 c.p.c.

9) Nel caso invece di **offerta unica inferiore di non oltre 1/4 rispetto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti presenti in udienza, potrà accogliere l'offerta con l'aggiudicazione del bene qualora si verifichino congiuntamente le seguenti condizioni:

a) ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

b) non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

10) **In caso di pluralità di offerte**, gli offerenti saranno invitati ad una **gara** esclusivamente sulla base dell'offerta più alta, senza tenere conto di eventuali altri elementi utili ai fini della valutazione delle offerte, con **offerte minime in aumento non inferiori a € 2.000,00** (euro duemila/00) da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se quest'ultimo, tuttavia, è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In tal caso il Professionista Delegato provvederà su queste.

11) **Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti** il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

1) il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita;

2) vi siano istanze di assegnazione. In tal caso il Professionista Delegato provvederà su queste.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

12) **L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo ammesso l'aumento di sesto nelle vendite senza incanto.**

13) Avvenuta l'aggiudicazione il Professionista Delegato richiederà all'aggiudicatario di esprimere le sue determinazioni circa la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

14) **L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito di uno o più assegni circolari o equivalenti postali non trasferibili intestati a "Prof. Del. Avv. Paolo Pistoia RGEI 708/94" di importo pari alla residua somma**, salvo quanto previsto dalla normativa sul credito fondiario ove vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto. Qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine massimo di mesi 12.

15) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite **contratto bancario di finanziamento** con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare la sua intenzione nella propria offerta e formulare **apposita istanza, a pena di decadenza, al momento dell'aggiudicazione**, indicando anche l'Istituto di Credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento.

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 dovrà, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, consegnare al Professionista Delegato copia dell'atto di assenso della parte finanziata ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

16) **L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo degli oneri tributari, delle imposte e di tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile, accessorie, successive e dipendenti (ad eccezione di quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli), nonché la quota parte del compenso spettante al Professionista Delegato** per le attività relative al trasferimento della proprietà, così come determinato ai sensi del D.M. n. 227/2015, che deve intendersi ben noto all'offerente, il quale ne accetta il contenuto e i criteri di determinazione con il deposito dell'offerta.

Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e, salvo ulteriore eventuale conguaglio, **dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo**, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

17) **L'inadempimento al versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri e delle spese di cui al precedente punto 16) comporterà la revoca della aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.**

18) La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa è a corpo e non a misura, perciò 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, 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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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 del bene. Per l'eventuale presenza di usi civici sull'immobile posto in vendita, anche se non indicati nel presente avviso e nella perizia del C.T.U., restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutti i conseguenti oneri e spese di affrancazione. L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

19) Il presente avviso viene pubblicato unitamente all'Ordinanza di Delega, alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal G.E. con fotografie ed allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e del Decreto del G.E. del 30/11/21, sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema "Real Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, nonché mediante inserzione per estratto sull'edizione nazionale domenicale del quotidiano "*Il Messaggero di Roma*".

Ogni ulteriore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo Studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico ai numeri 06/9320484 – 06/9320305.

Si informa altresì che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Albano Laziale, 15/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Pistoia

(firmato digitalmente)