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

Nel giudizio divisionale R.G.A.C. 874/2022 (già es imm. 26/19), delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato, promossa da MAUI SPV S.R.L..

Il sottoscritto Avvocato Carlo Annese, delegato, vista l'ordinanza di delega del 29 marzo 2024, 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 29 maggio 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 dello 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.;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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- R.G.A.C. 874/2022, 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) <u>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.</u>

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante (previo, preferibilmente, possesso di predelibera 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 al delegato Avv. 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 in unico lotto al prezzo base di **Euro 215.550,00 (euro duecentoquindicimilacinquecentocinquanta/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 **€. 11.000,00 (euro undicimila/00).**

15) L'importo dell'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c. è di **Euro 161.662,50 (euro centosessantunomilaseicentosessantadue/50).**

16) Descrizione dell' immobile con l'indicazione del singolo lotto:

LOTTO UNICO

"In Comune di Velletri, via Fontana Parata numero 16 (già catastalmente n. 19), per la quota dell'intero del seguente immobile:

- Villino unifamiliare al piano terra con accesso dalla predetta via, composto da pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto, ripostiglio per una superficie netta di mq 88,35 oltre a portico di mq netti 11,81, balcone di mq netti 3,80 e giardino di ca mq netti 1.110,00; confina con Via Fontana Parata, Particelle 27, 408, 388, 19 e 189, salvi altri;

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 94, particella 409, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale mq 128, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 104, rendita catastale Euro 511,29.

Da consulenza tecnica d'ufficio la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto non è antecedente al 1° settembre 1967 e per essa è stato rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia Privata- Condono Edilizio Permesso di Costruire in Sanatoria n. 310 in data 28 luglio 2008.

Sempre da CTU, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto dell'ultima autorizzazione.

Le difformità consistono infatti secondo la Relazione Tecnica d'Ufficio in:

1)- ampliamento di 20 cm su 2 lati e 10 cm sugli altri 2 lati;

2)- al piano seminterrato, dove secondo progetto rilasciato avrebbe dovuto esservi un vespaio di cm 80 ca, è stato realizzato un appartamento con altezza pari a metri lineari 2,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sempre da consulenza tecnica d'ufficio si dovrà effettuare la chiusura totale del seminterrato e riportarlo a vespaio, così da ripristinare la regolarità dell'immobile in base al Permesso a Costruire in sanatoria; per quanto riguarda il piano terra, si dovrà effettuare un cappotto di 10 cm sulle pareti che hanno una distanza maggiore di 20 cm rispetto al progetto rilasciato; per quanto, infine, riguarda le pareti più larghe di 10 cm, non si dovrà effettuare nessun intervento in quanto rientrano nella tolleranza del 2% in base all'art. 34, comma 2 ter, del D.P.R. 380/2001. Il tutto come meglio e più esaustivamente rappresentato dalla CTU medesima e dai suoi allegati, alla cui visione si rinvia. Da CTU l'immobile risulta libero da persone..

17) Custode: AVV. CARLO ANNESE. Per le modalità di visita del compendio pignorato consultare il portale di Aste Giudiziarie.

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 4 marzo 2025

Avv. Carlo Annese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009