

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. 471/14, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato, promossa da BHW - BAUSPARKASSE AG.

Il sottoscritto Avv. Carlo Annese, delegato, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 31 maggio 2021, 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 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 Avv. Carlo Annese – Tribunale di Velletri-R.G.E. 471/14, 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 in unico lotto al prezzo base di **Euro 110.000,00 (euro centodiecimila/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 **€. 6.000,00 (euro seimila/00)**.

15) L'importo dell'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c. è di **Euro 82.500,00 (euro ottantaduemilacinquecento/00)**.

16) Descrizione degli immobili con l'indicazione del singolo lotto:

LOTTO UNICO

“In Comune di Labico, Via Gino Bartali numero 15 (già Via dello Sport 22 già 21/C), edificio “B” interno otto, villino a schiera articolato su tre piani della superficie netta di metri quadrati 157,37, con annessi due terrazzi della superficie netta di metri quadrati 27,42, due balconi di metri quadrati netti 24,08 e due piccole corti esclusive di metri quadrati 121,00 circa, composto al piano seminterrato da angolo cottura con zona pranzo, soggiorno, bagno e due ripostigli, al piano terra da salone, una sala e bagno, al piano primo da due camere, una stanza e bagno. Risulta anche un sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito, al quale si accede con una botola con scala a mano.

Il tutto confina con Via Gino Bartali, con villino in aderenza (foglio 4, particella 476), terreno (foglio 4, particella 538) e con villino in aderenza (foglio 4, particella 475), salvi altri.

Identificato al Catasto Fabbricati con il foglio 4, particella 472, subalterno 501, categoria A/7, classe 2, consistenza catastale 10 vani, rendita catastale Euro 1.213,67.

Da Consulenza Tecnica d'Ufficio detta unità immobiliare è stata costruita con Concessione Edilizia numero 325 del 24 agosto 1995, pratica edilizia numero 14/1995; successivamente veniva presentata una S.C.I.A. in data 14 gennaio 2014, protocollo numero 153, per il cambio di destinazione d'uso della cantina in abitazione, per una diversa distribuzione degli spazi interni, per il locale garage e per il frazionamento dell'unità immobiliare in due unità: detta pratica non è stata portata a termine. Dalla consulenza

tecniche d'ufficio possono essere sanate solo le seguenti difformità: la diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato; un tramezzo del bagno, confinante con la sala, che risulta diversamente posizionato al piano terra; il balcone ubicato vicino alla camera da letto realizzato con dimensioni ridotte rispetto a quelle autorizzate ed il tramezzo tra le due camere da letto al primo piano. Tutte le altre opere abusive, come meglio precisate nella consulenza tecnica d'ufficio a pagina 11 numeri 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 e 15, non possono essere sanate e devono essere ridotte in pristino.

Sempre dalla consulenza tecnica d'ufficio per l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciata l'abitabilità.

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla parte esecutata”.

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](mailto:avvcarloannese@gmail.com).

Ordinanza, avviso e perizia consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Velletri, lì 4 marzo 2025