

TRIBUNALE DI VELLETRI



AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 317/2017

- PRIMO ESPERIMENTO -

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Raffaella Calvanese

Custode giudiziario: Avv. Guido Baroncelli.

Delegato alla vendita: Avv. Guido Baroncelli delegato alle operazioni di vendita ex 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 02/07/2024 del Giudice dell'esecuzione.

FISSA

per il giorno **29/04/2025 ore 11:30** la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 573 C.p.c. In Velletri, via Artemisia Mammucari 129 presso la sala aste AVIA mediante l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti del seguente bene immobile analiticamente 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 integrale rinvio per tutto quanto concerne la descrizione dell'immobile, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene: Lotto unico: appartamento in Pomezia (Rm), via Delle Arti 1, edificio L1, scala C, interno 8, piano 1. composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, pluriuso, bagno, camera e balcone di circa 55 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 407, Sub. 119, Categoria A2; sono compresi nel lotto due posti auto scoperti di circa 11 mq l'uno. Identificati al catasto fabbricati rispettivamente al Fig. 1, Part. 407, Sub. 227, Categoria C6 e al Fig. 1, Part. 407, Sub. 228, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Occupato dal conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come risulta dalla CTU. Prezzo base € 86.021,00, offerta minima efficace € 65.515,75, offerta in aumento di € 5.000,00. Presentare domanda di partecipazione entro le 13:00 del giorno precedente la vendita, sabato escluso presso studio del professionista delegato Avv. Guido Baroncelli, Genzano di Roma via Bruno Buozzi n. 51, tel. 06.9364121. STUDIO.BARONCELLI@GMAIL.COM Sito internet www.astegiudiziarie.it

FISSA

Il termine della presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello indicato per la vendita così come fissata, presso il suo studio sito in Genzano di Roma (RM), Via Bruno Buozzi n. 51.

La vendita e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal professionista delegato con i poteri allo stesso conferiti dal Giudice dell'esecuzione secondo gli artt. 571, 572 c.p.c..

Nel caso vi siano più offerte il professionista inviterà in ogni caso gli offerenti a partecipare alla gara sull'offerta più alta, stabilendosi le offerte in aumento non inferiori a quanto previsto nel presente avviso, salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 2° comma c.p.c.. In difetto di gara se sono state presentate istanze di assegnazione a norma del 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta valida o nell'offerta per prima presentata è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita il professionista non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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 il professionista delegato non procede alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che intendono presenziare; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio con l'indicazione dell'offerta più alta.

Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

AVVISA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato alla vendita, Avv. Guido Baroncelli, con **domanda di partecipazione in bollo**. Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita senza incanto. NESSUN'ALTRA INDICAZIONE/SEGNO DOVRA' ESSERE APPOSTA SULLA BUSTA. L'offerta dovrà contenere:

1. Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, compreso codice fiscale, se in comunione legale), 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 all'udienza fissata per la vendita, allegando copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale (in caso d'intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura; nell'ipotesi che l'offerente sia una società, indicare denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegandone copia del documento d'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 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 nell'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 al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita e al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia/esclusione dalla vendita;
4. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a gg 120 il termine di pagamento sarà ricondotto ex lege a quello di 120 giorni). L'offerente potrà fare richiesta al Giudice dell'Esecuzione a 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 relazione di stima e che l'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, (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, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008. 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;
7. All'offerta dovrà essere allegata a pena di inefficacia, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità

dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile (con relativa fotocopia) intestato al sottoscritto professionista delegato (es. "Avv. Guido Baroncelli Tribunale Velletri RGEI .../...") per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

8. Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; La cauzione del 10% sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
9. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, 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 nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;
10. Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26/04/1986 o dalle agevolazioni vigenti relative al cosiddetto "bonus prima casa";
11. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far 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; 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; 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 far richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa formula particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza 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'aggiudicatario **dovrà depositare nei termini del deposito del saldo prezzo idonea dichiarazione antiriciclaggio ex art 587 c.p.c.**
14. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta, 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;
15. La domanda ai sensi dell'art. 571 C.p.c. 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 e di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
16. **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 precedenti e successive al pignoramento, e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione).**

Genzano di Roma, li 05.02.2025

Avv. Guido Baroncelli