

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 361/2023
Avviso di vendita delegata con modalità non telematica
Secondo esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Tamara Coluzzi,
VISTA l'ordinanza emessa in data 02.07.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Enrico Colognesi
nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 361/23 con la quale sono state disposte le
operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis e 576 c.p.c. delegate alla sottoscritta Professionista avv.
Tamara Coluzzi;

AVVISA CHE

Presso la Sala Aste dei Delegati alle attività di vendita sita in Velletri (RM) Via Artemisia
Mammucari n. 129, il **giorno 11 aprile 2025 alle ore 9:00** avrà luogo l'esame delle offerte e
verranno aperte le buste in presenza degli offerenti per la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' NON TELEMATICA

Lotto unico

Prezzo base € 20.850,00

Offerta minima € 15.637,50

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €
1.000,00

LOTTO UNICO

Descrizione lotto:

Piena proprietà appartamento ubicato a Gavignano (RM) Via delle Grazie n. 15, piano T,
identificato al Catasto Fabbricati:

- Foglio 8, Particella 283, Sub. 503. Categoria A4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie
catastale 49 mq, rendita catastale € 54,23.

Appartamento costituente porzione di edificio di vecchia costruzione sito nel centro abitato con
accesso comune ad altri appartamenti posto su strada non carrabile, composto da salone con angolo
cottura e camino, camera da letto, bagno esterno e balcone chiuso in assenza di autorizzazione
edilizia.

Stato di occupazione:

L'immobile è libero.

DETERMINA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e in bollo presso il proprio
studio in Velletri Via Privata Jori n. 17 entro le ore 13:00 del giorno precedente quello
fissato per la vendita senza incanto;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente
l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome
del professionista delegato e quello di Giudice dell'esecuzione, nonché la data e l'orario
della consegna della busta. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e,

- dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo quanto statuito dagli artt. 571 e 572 c.p.c.;
 - a norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona eccetto il debitore esecutato;
 - l'offerta è inefficace, con conseguente esclusione della domanda, se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;
 - si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche nel caso in cui questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e vincolante e dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, 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 e allegata autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità. Se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusi la partita iva e/o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio aggiornata dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerta è presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare. L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo prezzo.
- b. in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita senza incanto;
- c. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f. l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- j. l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- k. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato alla sottoscritta professionista delegata seguito dal numero dell'esecuzione - Avv. Tamara Coluzzi - Esecuzione n. 361/2023 - per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Dovrà essere, altresì, allegata una copia dello stesso assegno circolare. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- c) marca da bollo di € 16,00;
- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- e) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- f) copia della 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 copia dell'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- g) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- h) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), si opera come segue:

- i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., stabilendosi aumenti non inferiori ad € 1.000,00. Ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Per il resto, la deliberazione sulle offerte avverrà secondo quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c. e, comunque, in conformità alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega che si intende integralmente richiamata.

5. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

6. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore assegnatario. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore assegnatario.

7. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il professionista delegato provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

8. SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul conto corrente di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) e dovrà versare gli oneri tributari, le spese e i compensi a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. (ai sensi e per gli effetti del D.M. 227/2015, D.M. 142/2012 Tab. Notaio e Decreto G.E. del 3 Agosto 2016) e che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione. I criteri di determinazione di tale importo si

intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione, per cui tali condizioni, espressamente richiamate innanzi e bene note a tutti gli interessati, si intenderanno conosciute come ogni altro documento della procedura esecutiva e costituiranno parte integrante ed imm modificabile del saldo prezzo da versarsi nello stesso termine di legge.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato. 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 prezzo.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal DM 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

In base a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. comma 4 (così come modificato dall'art. 3, comma 41, lett. a), D.Lgs. 10.10.2022 n. 149), nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, relative alle disposizioni sull'antiriciclaggio.

9. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

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. 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.e. 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.

10. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione. I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato.

Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario nominato.

11. ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul periodico LO STRILLONE di Latina.

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.

Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della perizia di stima.

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi allo studio legale del professionista delegato Avv. Tamara Coluzzi – Via Privata Jori n. 17 – 00049 Velletri (RM) – Tel.: 06.96142532 – E-mail: tamara.coluzzi@virgilio.it.

Custode Giudiziario: Avv. Tamara Coluzzi.

Velletri, lì 31 gennaio 2025

Avv. Tamara Coluzzi

Coluzzi