AVV. SIRIO SALVINI
Via XXV Luglio 52 – 00048 Nettuno (RM)
Via Ambrosini 3, int. 2 – 00042 Anzio (RM)
Tel.0698849310 Fax. 0697653458
sirio.salvini@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. **597/18**
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato Avv. Sirio Salvini,
vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,
vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 19.11.2019 nell'esecuzione immobiliare n. 597/18 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., vista l'ordinanza del 24.10.2023, vista l'ordinanza del 16.04.2024; visti gli artt. Da 570 a 575 c.p.c. come novellati

DISPONE

Che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Unico lotto ad un prezzo non inferiore ad € 55.000,00
Offerta minima € 49.500,00
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.800,00

FISSA

- La data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del giorno **06.05.2025** presso il proprio studio sito a Nettuno (RM), via XXV Luglio 52 nonché

FISSA

La data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **per il giorno 07.05.2025 alle ore 09.30**, presso **il proprio studio sito ad ANZIO (RM), VIA AMBROSINI 3, p.t. int.2**.

- **Alle ore 09.30 del giorno 07.05.2025** verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data **ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti, con divieto al debitore di partecipare all'asta**.
- 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 gli articoli 571, 572 del C.p.c.
- Nel caso vi siano più offerte, si provvederà ad una gara sull'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori **ad € 2.800,00** 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 istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista tiene 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.
- 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 non fa luogo 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 vogliano presenziare: qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte 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 più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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

AVVISA

- Che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome, previa sua identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte:
  che nessuna altra indicazione né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
  che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo, contenente – a pena di inefficacia -:
- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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; 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. Nel caso di offerta presentata da una Società. Oltre all'indicazione dei dati indicativi alla stessa, compresa la partita IVA (o il codice fiscale), accludendone fotocopia. Occorre allegare certificato o visura camerale con la data 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 d'identità.
- In caso di Avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è preposta:
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia**;**
- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a **centoventi** giorni dalla data di aggiudicazione; qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice su istanza a cura e spese dell'aggiudicatario potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per esempio box, magazzino, cantine, posti auto) 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 più lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale) nonché un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato a "Avv. Sirio Salvini" seguito dal numero dell'esecuzione (Avv. Sirio Salvini – Trib. Vell. E.I. n. 597/18) per un importo non inferiore al decimo del prezzo (10%) **offerto a titolo di cauzione,** che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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;
- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- che l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;
- che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al prezzo base indicato ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente ;
- che l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c.;
- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento (10%) sarà trattenuta;
- che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

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

che qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo 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 erogante.

Che sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed il compenso per l'attività di registrazione del decreto di trasferimento e del compenso per l'attività di cancellazione delle formalità pregiudizievoli il tutto nella misura che verrà comunicato nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva **che dovranno essere versati separatamente e contestualmente al saldo prezzo.**

DISPONE

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a noma dell'art. 568 C.p.c.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. Civ. nel decreto di trasferimento il 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 ***** 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 cod. proc. Civ., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio 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.

AVVISA

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di **giorni 120** dall'aggiudicazione a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;

che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile **salvo conguaglio** delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11, (per registrazione ,trascrizione cancellazione gravami e quanto altro che sarà necessario) nella misura che gli verrà comunicata. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 687 c.p.c.

Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione dovrà versare salvo diversa disposizione direttamente alla Banca la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'at. 41, comma 4 e 5 della legge 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato all'Avv. Sirio Salvini. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici/15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41 e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

che qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante. Entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito erogante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- che se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto; se il prezzo che se ne ricava unito alla cauzione confiscata risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

RENDE NOTO

- ch la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del P.R. 6/6/2001 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;
  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 o 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.p.r. 6.6.2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che, salvo che il Giudice non disponga la liberazione prima dell'aggiudicazione, qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., in tal caso le spese saranno a carico della sola procedura.
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- Il presente avviso sarà pubblicato sul "Portale delle vendite pubbliche" e pubblicato sul sito Internet www.astegiudiziarie.it oppure www.tribunaledivelletri.it ed altri ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero di Roma".
-

AUTORIZZA

I creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c. anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purchè nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

PRECISA

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico costituito da: **a**) Piena proprietà di una porzione di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno (RM), avente accesso da via Capitan Dante Canducci 12 (già n. 4), scala U e precisamente: appartamento con annesso giardino posto al P.T. distinto con il num. Int. 1, composto da: ingresso, pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno con doccia, camera da letto con cabina armadio; in buono stato di manutenzione.
Distinti al NCEU al Foglio 33, Particella 441, sub. 1 e p.lla 612 graffate tra loro, categ. A/2, cl. 1°, m.q. 77,81.

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

Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento censito al NCEU al Foglio 33,P.lla 441, sub. 6, categ. C72, cl. 8° mq 4 il tutto come meglio descritto in perizia alla quale si rimanda espressamente che deve intendersi ben nota all'offerente che ne accetta il contenuto con il deposito dell'offerta. L'immobile è occupato dall'esecutato.

Tutte le attività che a norma degli art. 572 c.p.c. e ss. Devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzioni immobiliari o dal Cancelliere sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio sito a Nettuno (RM), via XXV Luglio 52.
Custode: Avv. Sirio Salvini Tel. 0698849310, 3475799200, e.mail sirio.salvini@libero.it.
Le richieste di visita dovranno essere presentate tramite il portale delle vendite pubbliche.
Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi all'Avv. Sirio Salvini con studio sito a Nettuno(RM), via XXV Luglio 52.Tel . 0698849310, cell. 3475799200, Fax. 0697653458, e.mail sirio.salvini@libero.it dalle ore 15.30 alle ore 18.00.
Nettuno lì 29.04.2024

Il professionista delegato
Avv. Sirio Salvini

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