TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese – R.G.E. 777/2017

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato alle operazioni di vendita **Avv. Antonia Chieppa** vista l'ordinanza di delega del G.E. nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'epigrafe,

RENDE NOTO

Che il giorno **09.05.2025 ore 9:30** e seguenti presso la Sala Aste dei Delegati alla attività di vendita sita in Velletri (Rm) alla Via Artemisia Mammucari, 129 avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi ed agli effetti degli artt. 572 ss. C.p.c. novellati, del seguente immobile analiticamente e meglio 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 rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:
-Diritto di piena proprietà,

LOTTO N.1 - Appartamento per civile abitazione, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via San Francisco civico 7, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 94,00 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie per mq. 218,00 circa (S.n.r.); posto al Piano Terra e costituito di: soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno, w.c. e due camere da letto, per una superficie abitabile di mq. 72,50 (S.U.) ed annesso porticato esterno a livello per mq. 46,00 (S.n.r.).- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.lla 2688 sub 1, Piano T, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5,5, sup. cat.le mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. €. 795,34.- Classe Energetica: N.D.

Prezzo base d'asta: Euro 190.000,00 (Euro centonovantamila/00);

Offerta minima: Euro 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00) ;

Offerte in aumento: Euro 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/00);

LOTTO N. 2

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

Appartamento per civile abitazione, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 314,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.- Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.lla 2688 sub 2, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- Classe Energetica: N.D.

Prezzo base d'asta: Euro 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00);

Offerta minima: Euro 146.250,00 (Euro centoquarataseimiladuecentocinquanta/00) ;

Offerte in aumento: Euro 9.750,00 (Euro novemilasettecentocinquanta/00);

LOTTO N.3 Appartamento per civile abitazione, occupato ed ubicato nel territorio del Comune di Pomezia (RM) – Località Torvaianica - Via Rumenia n° 2, è parte di stabile localizzato in zona densamente popolata ed in prossimità del mare, dotata di tutti i servizi, attività commerciali ed infrastrutture; della superficie lorda di mq. 48,30 ed annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq. 157,30 circa (S.n.r.); posto ai Piani T-1-S/1 e costituito al Piano Terra di: soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., per una superficie abitabile di mq. 43,40 (S.U.) ed annesso portico esterno per mq. 23,00 (S.n.r.); al Piano Primo di: camera da letto, disimpegno e w.c., per una superficie lorda di mq. 22,10 ed utili di mq. 19,50 (S.U.), lavatoio per una superficie lorda di mq. 26,30 ed utili mq. 21,25 (S.n.r.) ed annesso balcone e stenditoio per mq. 35,00 (S.n.r.); al Piano S1 di: un locale cantina per una superficie lorda di mq. 50,30 ed utili mq. 45,25 (S.n.r.), collegato con gli altri piani tramite scala interna.- - Censito al Catasto Fabbricati al: - Fg. 25 part.lla 2688 sub 3, Piani T-1-S/1, Cat. A/7, cl. 3, Vani 5, sup. cat.le mq. 110, totale escluse aree scoperte mq. 111, R.C. €. 723,04.- Classe Energetica: N.D.

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

Prezzo base d'asta: Euro 190.000,00 (Euro centonovantamila/00);

Offerta minima: Euro 142.500,00 (Euro centoquarantaduemilacinquecento/00) ;

Offerte in aumento: Euro 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/00).

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte mediante l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, con la seguente disciplina:

- Le buste saranno aperte **alla data fissata e all'orario** per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.
- Nel caso 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; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione in favore del creditore istante;
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita in favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione in favore del creditore istante.
- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista Delegato alla vendita Avv. Antonia Chieppa presso il suo studio in Velletri, Via Antonio Gramsci, 19 entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione in bollo da Euro

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

16,00.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

1) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), 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 anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita allegando copia fotostatica del documento valido d'identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; nella ipotesi in cui l'offerente sia una società, indicare denominazione, sede, partita Iva e codice fiscale accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri che i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità e Certificato dalla 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 nella 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 (25%) rispetto al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;**
4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiori a 120 giorni (se

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

l'aggiudicatario indica un termine superiore a giorni 120 il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di 120 giorni). L'offerente potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione;

5) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (ad esempio, box, posti auto, cantine) si potrà fare una 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.

6) Modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

7) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto a peso e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22.1.08;

8) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Antonia Chieppa proc. RGEI 777/2017 Lotto n. " per un importo pari al 20% del prezzo offerto come da provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 17/04/2023** ;

9) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante; la cauzione del **20%** sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

10) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso 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;

11) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.4.86;

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

12) 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; 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 nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

13) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

14) La domanda ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata, unitamente all'assegno circolare 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 di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

15) L'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione talchè si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

16) Le spese relative alle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico della procedura. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e delle spese dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo che il procedimento si basi su credito fondiario. In tal caso l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del

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

D.Lgs. 385/93, previo parere del G.E., la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese direttamente all'istituto mutuante nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. L'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Antonia Chieppa e provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Antonia Chieppa. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché trattandosi di vendita di più lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto, indicazione delle modalità di pagamento e coordinate bancarie. In mancanza, il pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

17) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al testo unico del DPR 06/06/2001 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. 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 compreso ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento d'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, indenni-

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

tà o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 06/06/2001 n. 380 e succ. mod. purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

18) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero a cura del custode giudiziario.

Perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it e presso lo studio dell'Avv. Antonia Chieppa (**info@avvocatochieppa.it, antonia.chieppa@oav.legalmail.it, tel./fax 06.9635703**) e sul portale delle vendite pubbliche sul sito internet www.pvp.giustizia.it. Il presente avviso verrà pubblicato per estratto su il quotidiano "il Messaggero" e sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it.

Per le visite rivolgersi al custode Avv. Antonia Chieppa info@avvocatochieppa.it.

Velletri, lì 11 febbraio 2025

Il delegato alla vendita

Avv. Antonia Chieppa

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