

Il sottoscritto Avvocato Lucio Leoni con studio in Velletri, Piazza Cairoli 37, vista l'ordinanza di vendita emanata dal G.E. dott. Colognesi in data 05/06/2024, a seguito di giudizio di divisione, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 549/2012, delegando al sottoscritto avvocato le relative operazioni.

Visti gli art. 569, 571, 573 novellato, 576, 591 bis cpc, nonché l'ordinanza integrativa del G.E.

### AVVISA

che avanti il Professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Lucio Leoni, presso il proprio studio in Velletri Piazza Cairoli 37, è stata fissata il giorno **13/02/2026**, alle ore **09,00**, la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. del bene appresso descritto. Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vorranno 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. La perizia redatta dall'ing. Dello Sbarba e allegata al fascicolo della esecuzione, potrà essere consultata dall'eventuale offerente e ad essa si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### Descrizione dell'immobile: **LOTTO UNICO**

Abitazione in porzione di fabbricato, nel Comune di Marino, Cava dei Selci, via Ninio Bixio 39, piano terra e piano primo; il piano terra consta di pranzo-soggiorno, wc, cucina e scala, mentre il primo piano di camera e balconcino. A pieno terra, inoltre, risulta un portico a livello. Superfici: appartamento mq 85,00 circa, portico mq 18,00 circa, balconcino mq 2,50 circa. Il tutto censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Marino al Foglio 16, part.lla 739 sub 5, cat. A/4, classe 3, vani 4, RC € 247,90. Il perito ha riscontrato opere difformi rispetto al progetto in sanatoria, realizzate senza autorizzazione: divisione dell'unità immobiliare in due appartamenti, int. 1 e 2 (abuso sanabile con DIA, le cui spese ammontano ad € 4.500,00 circa). L'immobile viene venduto per la piena proprietà (1000/1000). Occupato dall'esecutato.

- prezzo base € 185.000,00 (centoottantacinquemila/00);
- prezzo minimo € **138.750,00** (centotrentottomilasettecentocinquanta/00)
- offerta in aumento € **10.000,00**, pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. Custode: avv. Lucio Leoni

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita sito in Velletri (Rm), Piazza Cairoli n. 37 (sabato escluso), entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione redatta in bollo da € 16,00.

Sulla busta chiusa dovrà essere indicato all'esterno, a cura del ricevente, ESCLUSIVAMENTE:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del Professionista delegato; la data della vendita.

**(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).**

L'offerta dovrà contenere:

1) 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 o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), che dovrà anche presentarsi alla 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 che l'offerente sia una società indicare denominazione, sede, partita IVA e codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità e Certificato della Camera di Commercio di data non antecedente a più di un mese). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta dovrà 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 da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- 2) 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 indicato nel presente avviso a pena di esclusione;
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (se l'offerente indica un termine superiore a gg. 120 l'offerta non verrà ammessa alla gara); qualora ricorrano giustificati motivi, il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;
- 5) modalità di pagamento ed ogni altro elemento utili alla valutazione dell'offerta;
- 6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto a corpo 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 22.01.08; che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per 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.
- 7) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Lucio Leoni – Proc. NRG 3230/2023" - per un importo pari al 10% del prezzo offerto ed una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, che saranno inseriti nella busta;
- 8) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del 10% sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 9) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta alla procedura;
- 10) 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 26.04.86;
- 11) 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. 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 decaduta dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento all'uopo fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc, 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 \*\*\*\*\* 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 cpc, 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.
- 12) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;
- 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 ed a copia fotostatica dello stesso, in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, all'esterno della quale sarà annotato 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) nel caso l'offerta sia unica, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. 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 cpc.

Al riguardo si rende noto che, ai sensi dell'art. 588 cpc, ogni creditore, entro il termine di dieci giorni prima della data della vendita può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 cpc, per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella di cui all'art. 506 cpc, nonché al prezzo base.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita in favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo sia inferiore a quello stabilito nell'ordinanza di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista terrà 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. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

16) l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione (è a carico dell'aggiudicatario la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidata dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi del D.M. 227/2015).

17) l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e le 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 d. lgs. 385/93, 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 (entro 10gg successivi al pagamento) presso lo studio dell'avv. Lucio Leoni dall'aggiudicatario, che provvederà, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "avv. Lucio Leoni proc. NRG 3230/2023". La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dalla 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.

18) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa 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. L'immobile verrà venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario, solo se occupato dal debitore o da terzo senza titolo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 380/01 presentando a proprie spese domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Perizia consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia. Per ogni informazione, rivolgersi allo studio dell'avv. Lucio Leoni, tel. 069632983, mail [s.l.leoni@libero.it](mailto:s.l.leoni@libero.it).

Velletri lì 18/11/2025

Avv. Lucio Leoni

