



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il Professionista delegato, **Avv. Patrizia Fede**, vista l'ordinanza di delega nel giudizio divisionale rubricato al n. 5644/2023 R.G.A.C. per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., visti gli artt.li 591 bis e 576 bis c.p.c.



**DISPONE**

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a



**VENDITA SENZA INCANTO**

**Lotto unico prezzo base Euro 121.000,00 (centoventunomila/00)**

**Offerta minima Euro 90.750,00 (novantamilasettecentocinquanta/00)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 4.537,50 (quattromilacinquecentotrentasette/50)**



**FISSA**

**il giorno 25 Luglio 2025 ore 9,30**



quale 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. presso lo studio del Delegato Avv. Patrizia Fede in Velletri, Piazza Cairoli n. 37. Alle ore 10.00 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.



**FISSA**





Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto en-

tro le ore 13 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza in-

canto, presso il proprio studio in 00049 - Velletri (RM), Piazza Cairoli, 37;

- 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, il professionista invita in ogni caso

gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti

non inferiori ad Euro **4.537,50** (**quattromilacinquecentotrenta-**

**sette/50**), 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

dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o

nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile

stabilito nell'ordinanza 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'of-

ferta 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 definiti-

vamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

- La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio descritti nella perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo della

esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed

alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esi-

stenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui

beni. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considera-

zione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se

il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di

aggiudicazione.

**AVVISA**



- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno

della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ov-

vero 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 ed il recapito telefonico del soggetto

cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immo-

bile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale

dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offe-

rente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno

essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offe-

rente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori

previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è citta-



dino di altro stato, non facente parte della Comunità europea, l'of-

ferta 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.

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la

riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partici-

zione all'incanto.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di

oltre un quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di ven-

dita, a pena di inefficacia;

- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque

superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora

ricorrono giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il ver-

samento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non

superiore a dodici mesi;

- Espresa 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, 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;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione com-

provante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o

certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile

intestato a "Avv. Patrizia Fede" seguito dal numero dell'esecuzione

(**Avv. Patrizia Fede - RG.AC n. 5644/23**) per un importo non inferiore

al decimo del prezzo proposto;

- **In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà immediatamente restituito;**

- **All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione antiriciclaggio ai sensi del D. LSG. 149/22 e successivo D.LGS 164/24.**

- 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 il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto



del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in mi-

sura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offer-

rente;

- che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571

C.p.c.

- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento

sarà trattenuta;

- che si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche

qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- che qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo in-

tenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con

concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli

dovrà indicare al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito

erogante.

- che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle

per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disci-

plinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art.591 bis c.p.c., saranno

comunicare all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudica-

zione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito

dal Professionista delegato.

**DISPONE**



- Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c.

solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa avere

luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene,  
determinato a norma 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 acquistato 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 de-

creto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la se-

guente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo rela-

tivo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avve-

nuto 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 con-

senso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rim-

borsio 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. 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 (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. 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 a data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

**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 o tramite bonifico bancario nelle modalità che gli verranno indicate;



- Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare, ai sensi e

per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c. come riformati dal D.Lgs.

149/22 e successivo D.Lgs. 164/24, la dichiarazione antiriciclaggio

di cui al D.Lgs. 231/07 per tutte le somme versate, in mancanza della

quale il Decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario

sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587 co. 1 c.p.c.

con incameramento della cauzione versata.

- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui so-

pra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudica-

zione salvo conguaglio) dei compensi relativi all'esecuzione di cui

all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi

per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice

dell'esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versa-

mento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione

e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedi-

menti di cui all'art. 587 c.p.c.

- Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario,

l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione,

dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corri-

sponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese,

ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n.



385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali resi-

dui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato

a "Avv. Patrizia Fede RG.AC 5644/23". 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 a mutuo bancario dovrà formulare apposita

istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando

l'Istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine

per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe

qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato,

l'erogazione del mutuo.

- Che se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di contratto

di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme

erogate a favore 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 ovvero la perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate e quindi dispone un nuovo incanto.

**RENDE NOTO**

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 6/6/2001 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 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;



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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Profes-



sionista delegato con spese a carico della procedura e compensi a carico dell'aggiudicatario;



che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente

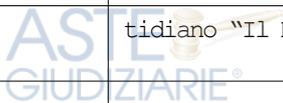
alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche

del Ministero della Giustizia e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche del Ministero della



Giustizia e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero".



**AUTORIZZA**



i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclu-

sivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c.,

anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché 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: Intera proprietà di villetta ubicata ad Albano Laziale (RM) -**

**VIA LIGURIA 9 loc. CECCHINA. Unità immobiliare indipendente articolata sul**

**piano terra con giardino privato di mq 225 e accesso diretto dalla strada**

**comunale. La superficie calpestabile, compreso il vano adibito a magazzino, è**

**di 83 mq. E' composta da tre stanze, cameretta, due bagni, cucina-soggiorno,**

**ingresso, disimpegno; in corrispondenza dell'ingresso è stata realizzata una**

**tettoia stamponata. La zona, che ha vocazione residenziale, è poco distante**

**dalla stazione ferroviaria ed è dotata di tutti gli opportuni servizi. Iden-**

**tificata al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 759, Categoria A7, Graffato**

**SI.**

La vendita non è soggetta ad IVA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c.,

devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o



dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.37.

**Custode Giudiziario: Avv. Patrizia Fede**

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avv. Patrizia Fede, con Studio in 00049 - Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, il martedì e il giovedì

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al numero 06.9630328 oppure inviare una mail

al seguente indirizzo: [avvpatriziafede@gmail.com](mailto:avvpatriziafede@gmail.com)

Velletri, lì 15 Maggio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Fede