

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA**

**Esecuzione Immobiliare n.104/2020**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Anna Luisa Di Serafino**

Custode Giudiziario **Avv. Raffaella Dorigo**

Delegato alla vendita **Avv. Raffaella Dorigo**

**AVVISO DI VENDITA**

In Velletri Via Artemisia Mammucari 129, giusta autorizzazione del GE, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Raffaella Dorigo è stata fissata il giorno **13 febbraio 2026 alle ore 9,30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 572 e 573 c.p.c. come novellati, mediante l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia e 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'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO UNO:**

Piena proprietà di immobile posto al piano secondo – sottotetto ad uso abitazione, facente parte di fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra ed un seminterrato, sito in Lanuvio (RM) "Località Bellavista" Via Nettunense n. 304. Il bene in oggetto è composto da: soggiorno pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno per una superficie totale da rilievo di mq. 54,10 ed altezze variabili min. di mt. 0,75 – 1,25 e max. 3,40 ed altezza media di mt.2,20, oltre ad un terrazzo a livello di mq. 35,50 ed un balcone di mq. 5,50. Si precisa che, la normativa igienico- sanitaria nei locali sottotetto ad uso abitativo prevede in deroga un'altezza minima non inferiore a mt. 1,40 nei locali servizi e mt. 1,50 nei locali abitativi, pertanto ai fini della stima si è proceduto a ricalcolare le superfici degli ambienti interni adeguandoli con suddette altezze, dal quale si ottiene una superficie ad uso abitativo totale mq. 44,95, con altezze min. di mt. 1,40 e 1,50 e max. di mt. 3,40, oltre a terrazzo a livello di mq. 35,50 e balcone di mq. 5,50. Il bene è censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio33, Particella 112, Sub. 5, Cat. A/2, consistenza 3,5 vani. Con riferimento ai confini, il terreno individuato con la particella 112 (sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima) confina con particella 111, con S.S. Nettunense, e con la particella 318, s.a. In merito alla regolarità amministrativa si è potuto accertare che il bene oggetto di stima, nonché l'intero fabbricato di cui fa parte, è stato realizzato in assenza di autorizzazione e per tale motivo è stata presentata il 02.01.1987 domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85. La pratica ad oggi risulta in corso di definizione in quanto priva di tutta la documentazione indispensabile per la definizione, senza la quale l'Ufficio Condono non può procedere all'attività d'istruttoria ed alla verifica di congruità e completezza della stessa e di conseguenza procedere al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria da parte del Responsabile Comunale preposto. Pertanto, si ribadisce che il valore attribuito al bene in oggetto è legato esclusivamente all'ottenimento del sopra citato

titolo autorizzativo, che a parere dello scrivente risulta fondamentale ai fini della vendita. Si precisa infine, che i costi necessari per l'eventuale definizione della pratica sono esclusi dalla presente valutazione. Vendita non soggetta ad IVA.

Prezzo base d'asta **€28.000,00**. In caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€2.000,00**.

**Offerta valida da €21.000,00. Occupato dall'esecutato.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA**

Le offerte di acquisto sottoscritte dalla parte dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista Delegato alla vendita, Avv. Raffaella Dorigo, presso il suo studio sito in Velletri Via XXIV Maggio 36/B entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita in bollo da € 16,00.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) 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 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 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 e con indicazione del soggetto, tra questi, che ha facoltà di formulare offerte in aumento; 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; se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, l'offerta dovrà contenere il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

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 al prezzo stabilito

e indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ( se l'aggiudicatario indica un termine superiore a gg. 120 il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di gg.120).

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

6) l'espressa dichiarazione di aver 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 (box, cantine) 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 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 all'Avv. **Raffaella Dorigo Es 104/2020** per un importo pari al 10% del prezzo offerto; nonché copia del documento di identità valido dell'offerente e se necessario valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

8) salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante; la cauzione del 10% sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Si potrà procedere alla aggiudicazione al miglior offerente anche se questi non compare il giorno fissato per la vendita;

9) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omissso 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;

10) qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi della liberazione degli immobili da parte della procedura, dovrà farne espressa richiesta entro giorni 10 dalla aggiudicazione provvisoria;

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 26.04.86;

12) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio, o indicare indirizzo PEC ove intende ricevere eventuali comunicazioni;

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 cpc dovrà essere depositata, sottoscritta dall'offerente, unitamente all'assegno 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 che materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

#### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

Alla data stabilita per l'apertura delle buste, che avverrà presso la sala aste sita in Velletri Via Artemisia Mammucari 129, pervenute nei modi e termini sopra indicati si ammetterà la presenza di coloro che si dichiarano offerenti.

Il professionista delegato procederà alla valutazione delle offerte secondo quanto stabilito dagli artt. 571 e segg.cpc.

-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 ai sensi dell'art. 573 cpc; 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 rialzo minimo determinato nell'avviso di vendita. Risulterà aggiudicatario chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che all'esito della gara il prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc; in quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

-Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a 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 al creditore istante.

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

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato e verrà imputato secondo il seguente ordine: compenso, spese e prezzo, salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento al creditore fondiario e 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, **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. Raffaella Dorigo, provvedendo, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **Avv. Raffaella Dorigo Es.104/2020.**

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.

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. 46 380/01 a proprie spese esclusive domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e mediante inserzione per estratto su "Lo Strillone" nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) dove sono pubblicate anche la relazione di stima, l'ordinanza di delega e il modulo per la presentazione dell'offerta.

Si precisa che tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio dell'avv. Raffaella Dorigo nei giorni del martedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00. Info al numero 06.9637265-3286126070. Mail: [custodie.dorigo@gmail.com](mailto:custodie.dorigo@gmail.com)

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Velletri 06.11.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Raffaella Dorigo

