

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Di Serafino**Delegato alla vendita: **Notaio Dr.ssa Alessandra Colavincenzo**

AVVISO DI VENDITA

presso lo studio in Marino (Roma) Via San Paolo Apostolo 37, avanti al professionista
delegato alle operazioni di vendita Notaio Dott.ssa Alessandra Colavincenzo

è stata fissata

per il giorno **22 maggio 2026 alle ore 10:00** la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573
C.p.c. della seguente unità immobiliare analiticamente descritta nella perizia redatta dall'
Arch. Mauro Muscato, che è allegata al fascicolo dell'esecuzione per la consultazione da
parte dell'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne
lo stato, l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo sul bene nonché per la
situazione urbanistico-edilizia, confini e dati catastali:

LOTTO UNICO: prezzo base d'asta € 262.500,00Diritto: Proprietà 1000/1000Oggetto:

BENE N. 1: APPARTAMENTO SITO IN LARIANO (RM) VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 61 (EX 35)
P. T.

L'immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra a cui si accede dal portico
esterno all'abitazione. E' composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo,
due camere da letto e un bagno. La superficie convenzionale è di mq. 107,16.

BENE N. 2: MAGAZZINO SITO IN LARIANO (RM) VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 61 (EX 35) P. T.

L'immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra con sovrastante lastrico
solare non praticabile. E' composto da un grande ambiente ad uso magazzino, un
ripostiglio, un bagno, un antibagno. La superficie convenzionale è di mq. 48,80.

BENE N. 3: TERRENO SITO IN LARIANO (RM) VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 61 (EX 35) P. T.

Terreno attualmente occupato da una tettoia in cemento armato. La superficie lorda è di
mq. 47. La superficie convenzionale è di mq. 0,85.

BENE N. 4: APPARTAMENTO SITO IN LARIANO (RM) VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 61 (EX 35).

L'immobile è disposto su due livelli, così costituiti: - il piano terra, a cui si accede attraverso un portico, è costituito da un unico vano d'ingresso con scala di accesso al soprastante piano abitativo; - il piano primo è formato da un soggiorno con accesso su veranda e terrazzi esterni, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. La superficie convenzionale è di mq. 175,92.

BENE N. 5: TERRENO SITO IN LARIANO (RM) VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 61 (EX 35) P.T.

Terreno in parte occupato da una tettoia. La superficie lorda è di mq. 1.932. La superficie convenzionale è di mq. 34,78.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c.: € 196.875,00

RILANCIO MINIMO: € 14.000,00.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) L'esame delle offerte di acquisto avrà luogo nello studio del professionista delegato in Marino (Roma) Via San Paolo Apostolo 37 il giorno 22 maggio 2026 alle ore 10:00;
- 2) le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso il medesimo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico al n. 06. 3204754, entro le ore 13:00 del 21 maggio 2026, ovvero, senza appuntamento, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 21 maggio 2026;
- 3) ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di procuratore;
- 4) l'offerta, in regola con il bollo, dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è effettuata;



- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, a quello minimo indicato nel presente avviso, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- 6) con l'offerta dovrà essere prestata cauzione a mezzo di assegno circolare bancario non trasferibile o equivalente postale non trasferibile intestato a "Notaio Alessandra Colavincenzo - Proc. n. 128/98", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 7) la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile all'art. 571 C.p.c. il quale dispone che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite;
- 8) l'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. 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;
- 9) l'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta che sarà sigillata a cura del professionista ovvero di un suo delegato al momento del deposito;
- 10) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti; se vi saranno più offerte valide il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, può essere disposta 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.;
- 11) l'offerta di acquisto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c.;

- 12) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Velletri ai sensi dell'art. 582 C.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri;
- 13) l'importo degli oneri tributari e delle spese notarili sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;
- 14) in caso di mancata aggiudicazione le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite;

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 15) la vendita avviene 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; la vendita è a corpo, 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 16) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Velletri ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri;
- 17) l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione e le spese entro un termine massimo di 120 giorni dalla data di definitiva aggiudicazione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Alessandra Colavincenzo - proc. n. 128/98", dedotta la sola cauzione già prestata;
- 18) 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. Comunque qualora abbia intenzione di fare ricorso ad un mutuo bancario dovrà formulare apposita istanza, a pena di decadenza, al momento della aggiudicazione indicando l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per versamento del saldo prezzo le somme

dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso Notaio delegato dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. 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 Notaio 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 in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

- 19) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine stabilito il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione fissando una nuova vendita, salvo imporre all'aggiudicatario inadempiente il pagamento ulteriore della differenza tra il prezzo di aggiudicazione della vendita non perfezionatasi e quello, eventualmente inferiore, della nuova vendita effettuata;
- 20) il professionista delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, darà comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, eseguirà inoltre le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; a questo riguardo precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 21) il decreto di trasferimento sarà depositato solo dopo che l'aggiudicatario avrà proceduto all'integrale pagamento delle spese nella misura che sarà liquidata su istanza del Notaio delegato;
- 22) quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata:

- con pubblicazione dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- con inserzione del medesimo avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta, su sito internet "astegiudiziarie.it", visibile anche sul sito web del Tribunale di Velletri "www.tribunale.velletri.giustizia.it";
- da ultimo verrà dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero".

Dell'avviso di vendita sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 in relazione agli artt. 570 e 490 C.p.c. e lo stesso sarà comunicato ai creditori ed ai debitori.

Custode giudiziario è l'IVG di Roma S.r.l. cui ci si potrà rivolgere, al n. 06.89569801, per concordare le modalità di visita dell'immobile.

Marino, lì 16 febbraio 2026

Notaio Alessandra Colavincenzo

