

Esente da bollo ex art. 20 Tariffa parte I D.P.R. 642/72
TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ES. IMM. R.G. 165/2015

Promossa da: B.N.L. S.p.a. nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED] (ordinanza vendita del 08/11/2016 cron.5126)

4° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Notaio Paolo Girolami,
vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile
oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe; vista l'ordinanza con la quale viene
designato nel presente procedimento esecutivo come delegato dal G.E. per le operazioni
di cui all'art.591 bis c.p.c.; visto il D.L. 83/2015 convertito in L.132/2015;

DISPONE

-che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO PREZZO BASE ASTA €68.000,00
OFFERTA MINIMA €51.000,00

AVVISA

che il **04 dicembre 2025 ore 10.30**, nel suo studio in Frascati, Via Cairoli n. 26, avrà
luogo l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra
gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a seguire secondo l'ordine interno predisposto dal
Notaio

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO :

in Nettuno (RM), Via Spino Bianco, 13 (già civico n.11): appartamento posto al piano
terra e al piano seminterrato, distinto col numero di interno 1 (uno), composto al piano
terra da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con annesso giardino e al
piano seminterrato da due garage; superficie lorda dell'appartamento mq. 95,77 mq al
piano terra, autorimessa al seminterrato di 88,95 mq, balcone scoperto 20,01 mq, portico
piano terra 6,56 mq, portico piano seminterrato 21,95 mq; il tutto confina con a Nord con
proprietà [REDACTED], ad Est con la proprietà [REDACTED], mentre i lati Sud ed Est con la
corte comune. Identificato al catasto Fabbricati ai: Fg. 13, Part. 230, Sub. 2, Categoria
A7, Graffato 5; Fg. 13, Part. 230, Sub. 501, Categoria C6; Fg. 13, Part. 230, Sub. 8,
Categoria C6. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e non risulta
agibile. Realizzato con licenza edilizia per Esecuzione Lavori Edili n. 4196 del
13/08/1975, il progetto prevedeva la costruzione di una casetta comprendente un
appartamento sito al piano terra rialzato ed un piano seminterrato con un garage ed una
cantina. Successivamente è stata presentata in data 22/03/1986 con prot. n. 2451/86 la
richiesta della domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica n.
4196. Alla data 18/09/2001 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria. La
variazione d'uso apportata al Piano Seminterrato non è condonabile, pertanto sarà
necessario ripristinare lo stato dei luoghi alla situazione precedente, ossia riportarlo allo
stato garage eliminando le tramezzature interne e la scala a chiocciola interna, create per
la formazione di ambienti utilizzati ad uso abitativo, con i relativi costi a carico
dell'aggiudicatario. Occupato. Il tutto come risulta dalla perizia tecnica redatta dal Geom.
Centorrino Roberto depositata il 04/11/2016 alla quale si fa completo riferimento.

Prezzo base €68.000,00

ESENTE

Offerta minima: €51.000,00.

Nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€4.000,00**.

CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO per visite dell'immobile :

I.V.G. di Roma Srl, Via Ugo La Malfa n.15 Velletri - Tel. 06/89569801 mail: immobiliarevellettri@ivgroma.it ; mail: pvp@visiteivgroma.it.

Confini e dati catastali come in atti.

Il tutto meglio descritto nella relazione estimativa, 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 22.01.2008, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Gli immobili vengono venduti liberi esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del 06.06.01 n. 380, purché presenti, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Spese per cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del Notaio Paolo Girolami sito in Frascati, Via Cairoli n. 26, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte di acquisto, la domanda di partecipazione, in bollo da € 16,00 (l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato).

La domanda, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere depositata, unitamente all'assegno per cauzione ed a copia fotostatica dello stesso, in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, all'esterno della quale sarà annotata **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del notaio delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro, deve essere apposta sulla busta ;

2) la domanda di partecipazione dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) 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 sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta che dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita), allegando copia fotostatica di valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura); in caso di offerente minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; nell'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 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 munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza

di partecipazione all'incanto; se l'offerente è cittadino di uno stato non facente parte della CE dovrà allegare certificato di cittadinanza e residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica delle condizioni di reciprocità;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita**, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art 571 c.p.c.;

d) il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che **non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a 120 giorni l'offerta non verrà ammessa alla gara);

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, 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.

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, oltre che, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché un assegno circolare bancario (o equivalente postale) non trasferibile intestato a "Notaio Paolo Girolami - Proc. N.***", per un importo pari ad almeno il 10° del prezzo offerto, a titolo cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **L'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.** Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. (Se l'offerente è cittadino di uno stato non facente parte della CE certificato di cittadinanza e residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica delle condizioni di reciprocità);

5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. , l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile

6) l'importo degli oneri tributari e delle spese, nonché il compenso spettante al professionista delegato, sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo (sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive o dipendenti per il trasferimento degli immobili, ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione);

7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo quanto previsto dalla normativa, di seguito richiamata, sul credito fondiario, ove vi sia precedente autorizzazione del G.E al versamento diretto;

8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

9) qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro il termine non superiore a 12 mesi;

10) le buste saranno aperte presso lo studio in Frascati, Via Cairoli n. 26 alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Notaio 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 rialzo minimo determinato per la vendita con incanto. Se la gara non ha luogo o 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 si provvederà, ricorrendo i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art.588 c.p.c.

11) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

12) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione

13) **qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso a mutuo bancario o ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione** indicando l'istituto di credito erogante. 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. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione il professionista delegato presenterà al conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. 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 necessario 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 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 in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

14) Nel caso in cui l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, in forza dell'art.41 del D.Lgs n.385/93, l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dalla data definitiva di aggiudicazione, direttamente all'Istituto Mutuante 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, previa autorizzazione del G.E. L'autorizzazione dovrà essere tempestivamente trasmessa al Notaio delegato a cura dell'Istituto Istante, unitamente alla propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché trattandosi di vendita in 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 dall'aggiudicatario presso lo studio notarile secondo le modalità ordinarie. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito dovrà essere depositata presso lo studio del Notaio Paolo Girolami e l'aggiudicatario provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio Paolo Girolami.

15) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene dovrà formulare 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;

16) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;

Perizie consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e presso lo studio notarile nei giorni di martedì e mercoledì dalle ore 16.00 alle ore 19.00. Info: Tel. 069421015.

Per ogni altra informazione sulla vendita le persone interessate potranno contattare lo studio del Notaio Girolami al recapito tel. 06/9421015.

Frascati, lì 09/09/2025

Notaio Paolo Girolami