

Avv. Emanuela Volani
Via Pia n. 2 - 00049 Velletri (RM)
Tel. e fax 06.94369110 mob.: 3396083037
emanuelavolani@tiscali.it
emanuela.volani@oav.legalmail.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA

NUOVO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Emanuela Volani, con studio in Velletri Via Pia n. 2, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Velletri, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Velletri nella procedura esecutiva immobiliare rge 215/2017

A V V I S A

che il giorno **13 gennaio 2027 alle ore 10:30** dinanzi a sé, presso il proprio studio, si procederà, alla vendita senza incanto ai sensi e per gli effetti degli articoli 572 c.p.c. e ss. come novellati, del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di villino ubicata a Velletri (RM) - via di Cori 104, indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra, realizzato su un lotto terreno di circa 1600 mq, in cui sono stati realizzati illegittimamente anche deposito attrezzi, legnaia e tettoia per posto auto. Il villino è stato ampiamente trasformato abusivamente, mediante opere non sanabili, pertanto si dovrà ricondurre l'immobile allo stato autorizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori Edili n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 e successive Varianti, che prevedeva il Piano Terra adibito a n.2 Box Auto comunicanti e il Piano Primo adibito ad Abitazione (costituita da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere, disimpegno e balcone. L'immobile è in pessimo stato sia per la vetustà che per le opere edilizie non compiute che hanno lasciato l'immobile in stato di cantiere, con gli spazi sopra descritti non riconoscibili né facilmente individuabili. L'intera copertura del Fabbricato principale è in onduline di Eternit- Amianto, inoltre sono presenti anche canne fumarie e pozzo dello stesso materiale. L'immobile è sito nella Zona omogenea L del Piano Regolatore del Comune di Velletri. identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 444, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 504 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 502, Categoria C6 - Fg. 66, Part. 444, Sub. 503, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 413.580,00 (a detrarre euro 100.000,00). Le opere abusive ritenendosi non sanabili devono essere rimosse, pertanto si dovrà provvedere ad un ripristino dello stato dei luoghi corrispondente a quanto presente nel Grafico relativo alla Concessione Edilizia n.65/3 rilasciata il 20.04.1964 Pratica 4482 e successive varianti n.4976 del 16.09.1964, n.5301 del 28.01.1965 e n. 5471 del 30.03.1965. Le opere di ripristino dello stato dei luoghi sono stimabili in circa 100.000,00 Euro. L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista delegato e sul sito www.astegiudiziarie.it, e sul PVP.

Prezzo base d'asta Euro 141.111,00

Offerta minima Euro 105.833,25

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 7.000,00**

Orario apertura buste: giorno della vendita ore 10:30 alla presenza degli offerenti;

e con la seguente disciplina:

1) **Presentazione dell'offerta.** Le offerte di acquisto, in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato sopra indicato in Velletri Via Pia n. 2 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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;**

2) **Contenuto dell'offerta.** L'offerta deve contenere: **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il documento valido, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società bisognerà indicare la denominazione, piva, cf, la sede e chi ha la rappresentanza legale e/o poteri di firma, con allegati i relativi documenti in fotocopia. In caso di più offerenti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti e bisognerà indicare esattamente i diritti e le quote che ciascuno intende acquistare. Se l'offerta è presentata da un avvocato con procura per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella medesima istanza di partecipazione; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; **d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; **e)** qualora l'offerente intenda fare ricorso ad un mutuo bancario con concessione di ipoteca sull'immobile oggetto della vendita all'asta, per il saldo prezzo dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nome dell'istituto di credito mutuante, ed entro il termine indicato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, come sarà meglio indicato al punto 9 lett. C, a pena di decadenza. Qualora l'offerente, in caso di aggiudicazione, intenda avvalersi di agevolazioni fiscali dovrà specificarlo nella medesima domanda; **f)** l'offerta non è valida se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita; **g)** all'esterno della busta sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

3) **Possibilità di formulare una unica offerta per più beni:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistarne uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4) **Modalita' di versamento della cauzione:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Velletri RGE 215/2017" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) **Irrevocabilità dell'offerta:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta prestata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La cauzione del 10% non sarà restituita in caso di rifiuto all'acquisto. Se l'offerente, invece, non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita, salvo che lo stesso abbia omissis di partecipare alla vendita senza documento o senza giustificato motivo. In tal caso la cauzione verrà restituita nella misura di nove decimi dell'intero e la restante somma verrà trattenuta alla procedura.

6) **Svolgimento della vendita:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere 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 al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., in questo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita immediatamente la cauzione.

7) **Termine per il saldo prezzo:** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, sarà quello indicato dall'aggiudicatario, e, comunque, non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione. (se il termine indicato è superiore a 120 gg sarà ridotto a quello di 120 giorni), avendo cura di specificare se l'offerente intende avvalersi di finanziamento bancario (a pena di decadenza) come meglio indicato al punto 1.

8) **Elezione di domicilio:** l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio.

9) **Pagamento del prezzo ed Oneri accessori:** a) salvo quanto disposto sub punto b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; b) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; c) qualora l'aggiudicatario, abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, dovrà formulare specifica istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante; d) 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 nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di

cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 €***** da parte 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 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura; e) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, determinati ai sensi del D.M. n. 227/2015 e del decreto del GE del 20 marzo 2016. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Si rende noto che:

- a)** 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 giugno 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;
- b)** 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;
- c)** per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d)** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni

di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.velletri.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto;

i) in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

l) al presente avviso di vendita sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano il Messaggero e sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it e kijiji.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

m) l'immobile è visionabile, secondo le disponibilità dell'occupante e previo appuntamento con il custode nominato avv. Emanuela Volani;

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato e custode avvocato Emanuela Volani, con studio in Velletri Via Pia n. 2, Tel. e fax 06.94369110, mail: emanuelavolani@tiscali.it, pec: emanuela.volani@oav.legalmail.it.

Velletri 15.10.2026

Il delegato alla vendita

Avv. Emanuela Volani