

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

G.E. Dott. COLOGNESI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2017 R.G. ES.

Riun. alla procedura R.G.E. n. 179/2017

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

QUINTO INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Samantha Novelli nominato dal G.E. Dott.

Enrico Colognesi,

visto i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione del 14/05/2020, del 10/10/2023 e del 11/11/2025 nella procedura esecutiva rubricata al n. **25/2017**

R.G.E. con la quale sono state disposte le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.

DISPONE CHE

il compendio pignorato appresso indicato, analiticamente descritto nella perizia ed allegati redatta dal Geometra Michele Casadonte, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per la descrizione ed individuazione del bene e per tutto ciò che concerne l'esistenza dei pesi, oneri, ed abusi edilizi descritti in CTU a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 3

Bene n. 4: intera proprietà del locale garage con annessa rampa di accesso, sito in Anzio Via Andreina 23, avente superficie coperta di mq. 550,00, superficie utile di mq. 520,00, altezza di m. 2,70 / 3,30 (difforni dal progetto), superficie

rampa di mq. 36,00, completamente privo di rifiniture e impianti.

Completamente fatiscente. Ha una consistente presenza di pilastri, poco compatibile con la destinazione a garage. Ubicato in zona retrostante Viale Severiano, compresa tra Via Nettunense e Via Ardeatina.

Confinante con Via Andreina, particella 514, terrapieno di distacco con la particella 149, salvo altri.

Identificato in catasto fabbricati al foglio 21, particella 146, sub 9 e sub 23, graffiati tra loro, categoria C/6, classe 2, rendita Euro 3.383,83.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Stato di occupazione: LIBERO

Prezzo base: € 60.500,00 (sessantamila cinquecento/00)

Offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. € 45.375,00 (quarantacinquemilatrecentosettantacinque/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.100,00 (tremilacenti/00)

FISSA IL GIORNO

08 APRILE 2026

quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., presso il proprio studio sito in **Genzano di Roma (RM)**

Corso Don Minzoni 53. Alle ore 15:00 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 entro

le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso il proprio studio in 00045 – Genzano di Roma (RM) Corso Don Minzoni, 53;

- 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 in cui per il medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti non inferiori ad **€ 3.100,00 (tremilacento/00)** 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 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso 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'offerta 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 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.

AVVISA CHE

- l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero 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;

- 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;

- 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'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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; se

l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità

europea l'offerta 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 partecipazione 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 vendita, a pena di inefficacia;

- il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 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;

• all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale aggiornato) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Samantha Novelli" seguito dal numero dell'esecuzione (**Avv. Samantha Novelli Esecuzione n. 25/2017**) per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto;

- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;
- 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 misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;
- l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;
- si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 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 al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante.

- Saranno a carico dell'aggiudicatario l'importo degli oneri tributari, delle

spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015 e verrà

indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione. I criteri di

determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente

aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione tal che si

intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura

esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

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 decreto di trasferimento il 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 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.

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;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo degli oneri tributari per spese di registrazioni, trascrizioni, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedimenti 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 all'Istituto Mutuante, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385, **previo parere del Giudice dell'Esecuzione**, la parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, accessori e spese, nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della

ASTE GIUDIZIARIE

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. Samantha Novelli, e dovrà versare altresì nello stesso termine, ove necessario, gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato a "Avv. Samantha Novelli Esecuzione n. 25/2017".

- 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;
- 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.
- 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;

- 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

difficoltà 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;

- 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;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista delegato ma

a spese dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti internet portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it;

- Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto su "Il Messaggero";

- Avviso sintetico contenente i dati relativi alla vendita bandita è disponibile sugli ulteriori siti pubblicitari come previsto nell'ordinanza;

- 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 00045 – Genzano di Roma, Corso Don Minzoni n. 53.

Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della perizia di stima.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi allo studio del professionista delegato Avv. Samantha Novelli con studio in 00045 - Genzano di Roma, Corso Don Minzoni n. 53, Tel/Fax 06.9363829 - Mob. 3391349849 mail samantha.novelli@libero.it. Custode giudiziario: Avv. Samantha Novelli

Velletri, li 15 Gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Samantha Novelli