

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI****G.E. Dott.ssa CALVANESE****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 269/2016 R.G. ES. ALLA QUALE E' RIUNITA LA N.****143/2022 R.G.ES.****AVVISO DI VENDITA DELEGATA****QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato Avv. Alfredo Zugarini nominato dal G.E.,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 28/11/2017 nella espropriazione immobiliare n. 269/2016 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.;

visto il provvedimento di proroga della delega del Giudice dell'Esecuzione del 09.05.2022;

visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dell'11.04.2024, in forza del quale si dispone di porre quale prezzo base per il quarto esperimento di vendita l'importo di quello relativo al terzo

esperimento ridotto del 10%;

visto, altresì, che con il medesimo provvedimento dell'11.04.2024 il Giudice dell'Esecuzione prorogava la conferita delega per altri 24 mesi.

Visto il provvedimento di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal Giudice dell'Esecuzione il 30.04.2025, per il mancato versamento del saldo prezzo conseguente all'esperimento di vendita del 24.09.2024.

Visto, infine, che con il summenzionato provvedimento del 30.04.2025 il G.E. disponeva che il delegato proseguisse nelle operazioni di vendita al medesimo prezzo.

**DISPONE CHE**

il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

Lotto unico p. base € 62.729,43.

Offerta minima € 47.047,07.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 3.150,00

ASTE  
GIUDIZIARIE® **FISSA IL GIORNO**  
31 Ottobre 2025ASTE  
GIUDIZIARIE®

quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 C.P.C., dalle ore 10,00, presso il proprio studio sito in Velletri, Viale Guglielmo Marconi n. 16. Alla stessa ora 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

- 
- ASTE
- 
- GIUDIZIARIE®
- 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 Velletri, Viale Guglielmo Marconi 16.

- 
- ASTE
- 
- GIUDIZIARIE®
- 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 vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascun offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo pari ad € 3.150,00. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

- 
- ASTE
- 
- GIUDIZIARIE®
- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione 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 all'assegnazione al creditore istante.

- 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, la data fissata per l'esame delle offerte ed il luogo in cui si svolgerà la vendita stessa;
- 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;
- **espressa dichiarazione di aver preso atto che l'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015, del D.M. 142/12 Tab. A Notai e del Decreto del G.E. del 3 Agosto 2016.**

espressa richiesta di agevolazioni fiscali qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene;

- 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) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Alfredo Zugarini" seguito dal numero dell'esecuzione (**Avv. Alfredo Zugarini Del. TCV Es.**

Imm. RGE 269/2016) 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.

tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art. 591 bis c.p.c., nonché il compenso spettante al professionista delegato saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista delegato.

#### **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 presumibile delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n.

11 compresi quindi i compensi come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. **L'importo degli**

**oneri tributari, delle spese e dei compensi sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015, del**

**D.M. 142/12 Tab. A Notai e del Decreto del G.E. del 3 Agosto 20016 e verrà indicato**

**all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione. I criteri di determinazione di tale importo si**

**intendono accettati dall'offerente sin dal deposito della domanda di partecipazione, talché**

si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

- 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 alla Banca la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato a **"Avv. Alfredo Zugarini Del. TCV Es. Imm. n. 269/2016"**. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

- l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;
- 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 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;
- 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 e

sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato con spese a carico della procedura;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). e sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet Portale delle Vendite Pubbliche e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto su "Il Messaggero".
- Un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita sarà disponibile sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

#### **AUTORIZZA**

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c., anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

#### **PRECISA CHE**

le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

\*Lotto unico. Piena proprietà. Bene N. 1 – Appartamento ubicato a Pomezia (RM), Via delle Arti n. 1/C, edificio L1, scala C, interno 4, piano S1. L'abitazione è posta al piano terra e si compone di soggiorno mq. 18.83, due bagni mq. 3.13 e mq. 3.46, una cucina mq. 3,13, due camere mq. 9.46 e mq. 11.10, corridoio mq. 4,82, un terrazzo a livello mq. 18 e un giardino esclusivo mq. 91 con buona

esposizione. Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 407, sub 13, Categoria A2, graffato 115.

Bene n. 2 – Cantina ubicata a Pomezia (RM), Via delle Arti n. 1/C, edificio L1, scala C, interno 2, piano S1, mq. 5 posta al piano seminterrato in corrispondenza del vano scala. Identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 1, Part. 407, sub 152, Categoria C2.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Pomezia (RM), Via delle Arti n. 1/C, edificio L1, interno 27, piano T. Posto auto scoperto di mq. 9 con pavimentazione in asfalto. Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 1, Part. 407, sub 226, Categoria C6.

L'immobile risulta occupato.

Il compendio è analiticamente descritto nella CTU (pubblicata unitamente al presente avviso e consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia) che deve essere consultata e assunta a riferimento dall'eventuale offerente e alla quale in particolare si rinvia.

N.B. Per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere attentamente quanto descritto nella perizia di stima e in particolar modo alle risposte del capitolo REGOLARITÀ EDILIZIA. L'acquirente quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c. è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

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 Velletri Viale Guglielmo Marconi n. 16.

Custode Avv. Alfredo Zugarini

L'elaborato peritale potrà essere consultato anche presso lo studio del delegato Avv. Alfredo Zugarini in Velletri Viale Guglielmo Marconi n. 16 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore



19.00 previo appuntamento telefonico.



Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Alfredo Zugarini con studio in Velletri, Viale Guglielmo Marconi n. 16 Telefono e fax 06/9628765 Mob. 338/3985247.

Le richieste di visita del compendio pignorato andranno prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Velletri, 3 Luglio 2025.

Il Professionista Delegato



Avv. Alfredo Zugarini

