

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Avviso di vendita

Il professionista delegato Avv. Federica Amadio,  
vista l'ordinanza di delega emessa in data 09.05.2024 dal Giudice dell'Esecuzione, Dottor Enrico Colognesi,  
nonchè la decadenza del 27.10.2025 e l'integrazione del 18.11.2025 con cui il GE innalzava la cauzione al 20  
% del prezzo offerto, nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al numero di **RGE 282/2023** 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

## AVVISA

Che in data **24 Febbraio 2026 alle ore 15.00**, avanti il professionista delegato Avv. Federica Amadio, presso il  
Suo Studio sito in Velletri, Via Ugo La Malfa n. 4, avrà luogo l'apertura delle buste, l'esame e la deliberazione  
sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in  
relazione al compendio pignorato appresso descritto:

**LOTTO UNICO:**

*Piena proprietà di porzione di villino sito in Ardea (RM), Via dei Platani snc, Piano terra. con annessa corte  
esterna e magazzino ad uso esclusivo. L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Catasto fabbricati al Foglio 56,  
part. 4537, sub. 525, part. 7666 e part. 4541 sub 503 graffiati (già Fg. 56, part. 4537 sub. 2 e part. 4541 sub  
2), Cat. A/7, classe 3, vani 6, RC 805,67. Presenza di abusi non sanabili.*

*Come da perizia.*

*Occupato.*

**Prezzo base: € 46.277,00 - Offerta Minima: € 34.707,75 offerta in aumento: € 2.313,00**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato Avv. Federica  
Amadio, sito in Velletri (RM), Viale Ugo La Malfa n. 4 Pal. C, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello  
fissato per le operazioni di vendita, con domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo da €  
16,00.

Le domande di partecipazione dovranno essere presentate 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, della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere

Viale Ugo La Malfa n. 4 – Velletri (RM)

Tel. 0697654907

Mail: federica.amadio@studiolegaleamadio.com

PEC: oav.amadiofederica@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato e quello di Giudice dell'esecuzione, nonché la data e l'orario della consegna della busta. **Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.**

L'offerta dovrà contenere:

1) 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 andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive materialmente l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, allegando copia fotostatica di documento di identità valido e del tesserino del codice fiscale ( in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura; 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 deve 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 che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;**

4) Il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (nel caso in cui l'aggiudicatario indicasse un termine superiore a 120 giorni, il termine per il pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di 120 giorni).

L'offerente potrà fare richiesta al GE che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.

5) Le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile 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 ed 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 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;

7) all'offerta dovrà essere allegato, a pena di efficacia, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile intestato ad "Avv. Federica Amadio RGE 282/2023", per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto**, per ciascun lotto, unitamente a fotocopia dello stesso;

8) salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del 20 % sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

9) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documento e giustificato motivo. In tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;

10) Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito dal G.E. ovvero l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate, disponendo quindi un nuovo incanto.

11) In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere dichiarato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

12) Nel caso in cui per il medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara sull'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 al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto, salvo che quest'ultimo sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; in difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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 dà luogo alla vendita ma procede con l'assegnazione; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Per il resto, la deliberazione sulle offerte avverrà secondo quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c. e, comunque, in conformità alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega che si intende integralmente richiamata; qualora sia presentata una sola offerta e questa sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione

del bene al creditore istante;

13) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (ad 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;

14) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.86;

15) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della l. 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. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, si rinvia alla CTU in atti;

16) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza del diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

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

18) L'offerta non sarà efficace se pervenuta oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

19) L'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015 e verrà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario 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 prezzo (sarà a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al professionista per operazioni successive alle attività di vendita, come liquidate dal G.E., ai sensi della tabella allegata al provvedimento del 03.08.2016);

20) L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e le spese, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato, salvo che il procedimento si basi su credito fondiario. In tal caso l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'Istituto Mutuante, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs 385/93, previo parere del G.E., la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, Interessi, accessori e

spese direttamente all'Istituto Mutuante nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito dovrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Federica Amadio e provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Federica Amadio. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché trattandosi di vendita con 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 presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

21) l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. sul Portale delle vendite Pubbliche e mediante inserzione per estratto sul quotidiano "Lo strillone" nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dove saranno pubblicate anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal G.E. o dal cancelliere, saranno eseguite presso lo studio del professionista in Velletri, Viale Ugo La Malfa n. 4 Pal. C.

**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 ulteriore informazione sulla vendita o sulla visita del bene, rivolgersi allo studio legale del professionista delegato Avv. Federica Amadio, sito in Velletri (RM), Viale Ugo La Malfa n. 4 Pal. C, Tel.: 06.97654907, E-mail: [federica.amadio@studiolegaleamadio.com](mailto:federica.amadio@studiolegaleamadio.com).

Custode Giudiziario: Avv. Federica Amadio.

(lo studio segue i seguenti orari: dal lunedì al giovedì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00, il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00).

Velletri, lì 02 Dicembre 2025

Avv. Federica Amadio