

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA Di Serafino

PROCEDURA ESECUTIVA N. 314 DEL 2019

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA AVV. ALESSANDRO PRIORI**TEL 349.3563982 – 333.2996836**

p.e.c. alessandro.priori@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**5° ESPERIMENTO DI VENDITA**

L'Avv. Alessandro Priori Professionista Delegato dal Tribunale G.E. di Velletri Dott. Enrico Colognesi, procedura oggi assegnata alla Dott.ssa Di Serafino,

AVVISA CHE

Presso lo studio dell'Avv. Alessandro Priori sito in Via Gramsci 116 Nettuno (Roma) c/o Avv. Adelaide Michela Laezza **il giorno 30.01.2026 alle ore 17.00** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente immobile analiticamente meglio descritto nella perizia redatta dal CTU Geom. Nuzzo Mario ad allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO 1

Locale commerciale sito nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Venezia n. 20, piano S1, di Superficie lorda 88 mq. posto al piano seminterrato di una palazzina di maggiore consistenza al quale si accede dalla Via Venezia tramite rampa pedonale e carrabile. Il fabbricato è censito al catasto fabbricati al Foglio 7, particella 1684, sub. 518, **cat. C/1**, classe 1, consistenza 60, rendita euro 1741,49. **Il bene consta di uno spazio comune con il sub 519 individuabile nello spazio antistante (area di manovra e/o passaggio) ed identificato con il sub. 517 (bene comune non censibile);** il tutto meglio identificato nella perizia di stima del Geom. Nuzzo Mario del giorno 08.01.2025.

È bene precisare che allo stato attuale detto immobile risulta condotto in locazione con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura prorogato fino al 30.04.2028 con canone mensile di euro 1.400,00.

Al valore d'asta di Euro 61.256,25

Offerta minima Euro 45.945,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila euro)

LOTTO 2

Magazzino sito nel Comune di Ciampino (Rm), in Via Venezia n. 20, Piano S1, di Superficie catastale mq. 190,00. Il fabbricato è censito al catasto fabbricati al Foglio 7, particella 1684, sub 519, cat. C/2, classe 1, consistenza 174, rendita. **Il bene consta di uno spazio comune con il sub 519 individuabile nello spazio antistante (area di manovra e/o passaggio) ed identificato con il sub. 517 (bene comune non censibile);** il tutto meglio identificato nella perizia di stima del Geom. Nuzzo Mario.

È bene precisare che allo stato attuale detto immobile risulta condotto in locazione con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura prorogato fino al 30.04.2028 con canone mensile di euro 1.400,00.

Al valore d'asta di Euro 120.234,37

Offerta minima Euro 90.176,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 5.000,00 (cinquemila euro)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 16:45

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in bollo di euro 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato alla vendita, Avv. Alessandro Priori, presso il suo studio Via Gramsci 116 Nettuno (Roma) **entro le ore 12.00 del 29.01.2026**. 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 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 presentarsi all'udienza fissata per la vendita fornito di documento d'identità e codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autenticata della procura). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 precisando i diritti e le quote che ciascuno intende acquistare; in caso di avvocato che presenta l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere indicata nell'istanza di partecipazione. Se l'offerente è 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 C.F., indicazione del o dei soggetti che hanno i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento

d'identità e certificato della Camera di Commercio non inferiore a sei mesi.

- 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;**
- d) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale). Se il termine indicato dall'aggiudicatario è superiore a 120 gg. il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di 120 gg.;
- e) Modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f) 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 con riferimento agli impianti di cui al D.M. n.37 del 22.01.2008;
- g) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi dei benefici ed agevolazioni fiscali indicate dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n.131 del 26.04.1986 (Agevolazione prima casa)

3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
 - Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di sei mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
4. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed 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 valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
5. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", **intestato all'Avv. Alessandro Priori di importo pari almeno 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;
6. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata 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;
7. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; 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 nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima senza giustificato motivo e senza documento d'identità. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta; l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio.

8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (soggetto a sospensione feriale);
9. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
10. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:
Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto allo sotto indicato punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato direttamente al professionista delegato presso il suo studio entro il termine indicato nell'offerta mediante assegno circolare intestato al professionista delegato Avv. Alessandro Priori, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**NON soggetto a sospensione nel periodo feriale**);
2. 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), **previo parere del G.E.**, l'aggiudicatario dovrà 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. detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico massa così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza

rilasciata dall'istituto di credito. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro 10 gg. dall'aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista la propria dichiarazione di credit, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché trattandosi di vendita di più lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto, indicazione delle modalità di pagamento e coordinate bancarie.

3. 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 nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, e dovrà essere indicato nella propria domanda l'istituto di credito mutuante. Qualora si renda necessario la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà far 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 fissato non sarà prorogabile per alcun motivo.
4. 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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 (liquidati dal G.E. come da tabella allegata al suo provvedimento del 03.08.2016 che deve intendersi ben noto all'offerente e che ne accetta il contenuto con il deposito dell'offerta) in favore del 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. 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;

RENDE NOTO

- a) 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 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) che 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) che 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) che 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) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza e relativo materiale fotografico saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- f) pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed 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 link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il tutto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata per iscritto presso l'indirizzo email del professionista delegato **alessandro.priori@pec.it**. Per qualsiasi informazione contattare il numero indicato in epigrafe.

Velletri (Rm) 14.11.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Priori