

**Tribunale ordinario di Velletri**

G.E. Dott.ssa Di Serafino

Procedura 336 /2018

**AVVISO DI VENDITA**

**IV<sup>^</sup> esperimento**

Delegata: Avv. Elisabetta Candidi

Il professionista delegato Avv. Elisabetta Candidi

Visto il provvedimento di delega emesso dal giudice dell'esecuzione dott. Enrico Colognesi, con Ordinanza di vendita con delega a professionista del 04.04.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 336/2018 R.G.ES. Imm.ri per le operazioni di cui all'art.591 bis c.p.c.;

Visto il provvedimento del GE del 04/06/2020

**DISPONE**

Che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

Lotto unico prezzo base € 37.125,00

Offerta minima € 27.844,00

In caso di gara ex art 573 cpc le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 2500,00

**FISSA**

Il giorno 22/01/2026

Quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 cpc nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 cpc, dalle ore 10:00, presso la Sala Aste dei Delegati alle attività di vendita sita a Velletri (Rm), in Via Artemisia Mammuccari, n° 129.

Alle ore 10.00 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 del 21/01/2026 , giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, ad eccezione del sabato, presso il proprio Studio Legale, sito a Velletri, in Corso della Repubblica, n. 76;

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 c.p.c.

Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta stabilendosi aumenti non inferiori al 5% e quindi della somma di €2500.00, salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art 573 2°co. c.p.c.

In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 ed 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 di 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 cpc 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 cpc.

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 il giorno 22/01/2026 alle ore 10:00 si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:-

- il prezzo base della vendita è di € 37.125,00
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso ed **ESCLUSIVAMENTE presso lo studio dell'avv. Elisabetta Candidi, sito in Velletri, Corso della Repubblica 76 nelle giornate dal lunedì al giovedì dalle ore 17 alle 19.30 nonché dalle ore 10,00 alle ore 13,00 (e non oltre)**

del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte ovvero il 21/01/2026

Sulla **busta** dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, 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;

– l'offerta dovrà 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); 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;
- b. Se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica di condizione di reciprocità;
- c. In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
- d. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- f. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 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 12 mesi;
- g. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- h. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data bis più beni simili (tipo box, posti auto, cantine) si potrà fare un 'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo.

In questo 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, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e nei casi che lo richiedono valida documentazione comprovante i poteri, o la legittimazione nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, Avv. Elisabetta Candidi, proc. 336/2018, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

Che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi tra questi è il soggetto avente la facoltà di formulare le offerte in aumento;

L'assegno dovrà essere inserito nella busta e quest'ultima debitamente sigillata. L'offerta non sarà efficace qualora pervenga allo studio oltre il termine indicato, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente;

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;

In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta;

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 mutuante;

Che tutte le spese di vendita successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura disciplinate dal DM 25/5/1999 n. 313 e dall'art 591 bis c.p.c. saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine indicato dal Professionista delegato.

#### DISPONE

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art 576 cpc 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 cpc

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 c.p.c. 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 conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc 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;

Che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art.591 bis cpc secondo comma n.11 compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità come liquidato da 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.587cpc. qualora sull'immobile posto in vendita gravi un ,mutuo fondiario, l'aggiudicatario entro giorni 120 (centoventi) 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 all'Avv. Elisabetta Candidi.

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro 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, dichiarando di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati.

Che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

Che 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 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.

Che se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto della 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.

Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 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 perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate, disponendo quindi un nuovo incanto.

#### RENDE NOTO

Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto i cui i beni si trovano anche in relazione al T.U. di cui al DPR 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 di prezzo;

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 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

Che 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 47/85 come integrato e modificato dall'art 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura del Professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario;

Che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: **Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia** almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sul sito e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto. La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it) ;

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto sul periodico "Lo Strillone", in base a quanto indicato dall'ordinanza di delega la pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

E' consentita peraltro la pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa – sui siti Internet casa.it, Idealista.it, bakeca.it e Subito.it – almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto 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;

## 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 purchè 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 SOTTOPOSTO A VENDITA**

- 1) immobile in Nettuno(Rm) Via Tagliamento/ Via Basento distinto in catasto NCEU al foglio 33 particella 1750 (già 350) sub. 1 categoria c/3 unitamente ai sovrastanti fabbricati
- 2) immobile in Nettuno(Rm) Via Tagliamento/ Via Basento distinto in catasto NCEU al foglio 33 particella 1751 già 358 sub 1 categoria C7
- 3) immobile in Nettuno(Rm) Via Tagliamento/ Via Basento distinto in catasto NCEU al foglio 33 particella 1755 ( già 359) subalterno 1 categoria C/2

i suddetti beni immobili vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni , pertinenze, dipendenze , nulla escluso anche se successivamente introdotto

Tutte le attività che , a norma degli artt. 571 e ss. del cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio a Velletri, in Corso della Repubblica 76;

Per comunicazioni ed appuntamenti per la visita dell'immobile inviare e-mail al professionista al seguente indirizzo:

Email [candidiavv.e@gmail.com](mailto:candidiavv.e@gmail.com) – Studio Tel. 0696155202 - Mobile 3465701835

Ci si riporta alla relazione estimativa allegata in atti.

Avv. Elisabetta Candidi