GIUSEPPE MARIA CAPARRELLI
NOTAIO IN VELLETRI

PROCEDURA N. 374/93 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio delegato Giuseppe Maria Caparrelli,

vista la proroga della delega alla vendita al sottoscritto notaio per le operazioni ai sensi dell'art. 591 bis cod. proc. civ. e il successivo provvedimento del 22 novembre 2024;

A V V I S A

che tutte le attività che a norma degli art. 576 e ss. cod. proc. civ. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, devono essere effettuate presso il proprio studio sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 30 come disposto dall'art. 591 bis c.p.c. e seguenti

D I S P O N E

che per il compendio pignorato appresso descritto sia disposta la

V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O

in numero un lotto (lotto n.2 della perizia di stima) ad un prezzo base di **60.750,00 (offerta minima: 45.562,50)**

Si precisa che, con le modalità di cui appresso, ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro: **4.000,00**

pari al 5% del prezzo base arrotondato al migliaio superiore

F I S S A

la data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del giorno feriale (escluso il sabato) **precedente la vendita**, presso il medesimo studio in Velletri, Piazza Cairoli n. 30 nonché

F I S S A

la 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. del giorno **8 ottobre 2025** dalle ore 11,15.

Alle ore 11.00 verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data.

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

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliano presenziare.

A V V I S A

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo notaio ovvero da parte della cancelleria dello studio ricevente il plico, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente) nonché il cognome e nome del notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- che 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;
- che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo (16,00 €) contenente – a pena di inefficacia –:

  - 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 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;
  - I dati identificativi del bene per i quale l'offerta è proposta;
  - **L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;**
  - Il termine di pagamento del prezzo **e degli oneri tributari** che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione con l'avvertenza che, un eventuale termine inferiore indicato nella offerta sarà comunque vincolante;
  - Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- che 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 del lotto più alto.
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (Ad. es. certificato camerale) nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Giuseppe Maria Caparrelli" seguito dal numero dell'esecuzione (Notaio Giuseppe Maria Caparrelli - Esecuzione n….) per un importo non inferiore, a pena di inefficacia, al decimo del prezzo proposto, assegno che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;**
- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- che l'assegno deve essere inserito insieme all'offerta nella busta **unitamente ad una fotocopia,** e che la busta deve essere debitamente sigillata;
- che le buste saranno tutte aperte alla data ed ora fissata per l'apertura, alla presenza degli offerenti;
- che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al 75% del prezzo base indicato, ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente.

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

- che l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta;
- che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- che 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 nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

Si avvisa che:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) Se l'offerta sia inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta pari al 75% del prezzo a base d'asta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso, e con avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso, e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e le offerte siano inferiori al prezzo a base d'asta) alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata;del termine indicato per il pagamento;

A V V I S A

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione definitiva, ovvero nel diverso e più ridotto termine indicato nell'offerta, a versare presso lo studio notarile l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato;

Che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo dell'imposta di registro + spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli e 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 e le spese per la cancellazione delle formalità, compensi e spese che potranno essere

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

determinati solo dopo l'asta, in quanto proporzionali alle formalità esistenti al momento della aggiudicazione e che verranno allo stesso comunicato dal notaio all'aggiudicatario. **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. (condanna alla differenza di prezzo in caso di aggiudicazione a prezzo inferiore)**

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

Che l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1/1/1994 ai sensi del T.U. 16/7/1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21/1/76 n. 7 dovrà, dovrà pagare all'Istituto mutuante, previo parere del G.E. quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché consegnare al professionista delegato, originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito entro i 10 giorni successivi all'avvenuto pagamento, depositando l'eventuale residuo del saldo prezzo, a mezzo di assegno circolare intestato al notaio delegato;

Che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario garantito da ipoteca di primo grado, dovrà formulare apposita istanza **a pena di decadenza** al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante, con avvertimento che le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito Mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato 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.

Che, nel caso in cui il versamento del prezzo avvenga 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;

Che, 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 (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione; l'appuntamento sarà fissato compatibilmente sia con le esigenze del notaio che con il termine indicato per il saldo prezzo

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

nell'offerta, e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;

Che in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spesa per la procedura;

Che, se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita; in tal caso, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario decaduto, è tenuto al pagamento della differenza.

R E N D E N O T O

- 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;
- 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;
- 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 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 comunicazione del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, saranno cancellate a cura del notaio delegato, ma a spese dell'aggiudicatario;
- che, 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;
- che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet (www.tribunaledivelletri.it oppure www.astegiudiziarie.it);
- che della presente vendita è data altresì pubblicità attraverso il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/);
- ulteriori siti per la pubblicizzazione della vendita CASA,it, IDEALISTA.it, BAKECA.IT, SUBITO.it;
- che ogni maggiore informazione, non reperibile dal sito internet e dalla relativa documentazione, potrà essere assunta presso lo studio del notaio.

A U T O R I Z Z A

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

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

purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

P R E C I S A

- 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 N.2

Immobili in Comune di Velletri, Via della Mortella n. 58 e precisamente:
Titolarità della colonia perpetua, responsiva di 1\5 alla Banca Nazionale dell'Agricoltura di: appartamento al piano terreno, interno 2 (sub.502 della particella 2842 e del foglio 49), superficie complessiva convenzionale di mq. 75,75;
Titolarità della colonia perpetua, responsiva di 1\5 alla Banca Nazionale dell'Agricoltura di: locale in corso di completamento al piano terra, interno 3/A (sub. 507 stessa particella 2842 del foglio 49), avente accesso indipendente dalla corte comune; superficie complessiva convenzionale di mq. 61,80;
Titolarità della colonia perpetua, responsiva di 1\5 alla Banca Nazionale dell'Agricoltura di: appartamento al piano primo interno 5 (sub. 505 stessa particella 2842 del foglio 49); composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo cucina disimpegno, due camere da letto e bagno; con annesso balcone e spazio porticato; superficie complessiva convenzionale di mq 129,80.
compreso la proporzionale quota delle aree di manovra e comuni, androne scale e volumi tecnici.

Da perizia risulta che gli immobili al momento dell'accesso erano occupati senza titolo; N.B.; con particolare riferimento alla regolarità amministrativa dei fabbricati, da perizia depositata e pubblicizzata (punto 9 – pag. 28) risulta che l'edificio è stato realizzato senza licenza di costruzione "Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Velletri risulta che l'edificio è stato realizzato senza Licenza di costruzione;";Per la situazione urbanistico-edilizia degli immobili, con particolare riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile (licenze - concessioni - condoni - abitabilità etc.), confini e dati catastali, formalità pregiudizievoli, si fa riferimento a quanto analiticamente descritto nella perizia depositata e pubblicata sul sito internet.

Per eventuali visite delle unità immobiliari del fabbricato si precisa che è stato nominato custode dello stesso l'avv. Alessandra Ciccotti con studio in Velletri Piazza Cairoli n. 30, tel. 06 9614 2539, email avv. ciccotti@libero.it cod. fisc. CCCLSN69H68G482M con il quale può essere concordato appuntamento.

Velletri,

_____

Giuseppe Maria Caparrelli

Notaio

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

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