

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

Esecuzione immobiliare RGE n 387/14

Tribunale di Velletri

Il sottoscritto, Avvocato Manuela Comandini, con studio in Marino, via del Crocifisso 20, vista l'ordinanza di vendita emanata dal G.E. dott. Riccardo Audino in data 17/11/2015, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 387/14, promosso da UNICREDIT SPA, delegando al sottoscritto avvocato le relative operazioni;

Visti gli art. 569,571,573 novellato, 576, 591 bis cpc, nonché l'ordinanza integrativa del G.E.

AVVISA

che presso la Sala aste dei delegati delle attività di vendita in Velletri, via Artemisia Mammucari n. 129, avanti al Professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Manuela Comandini, è stata fissata il giorno **29 aprile 2026, alle ore 09,00** e seguenti, la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. del bene appresso descritto. Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vorranno 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.

La perizia redatta dal Geometra Ciro Romaggioli e allegata al fascicolo della esecuzione, potrà essere consultata dall'eventuale offerente e ad essa si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO:

immobile sito in Labico, Località valle Fredda snc costituito da: casa di civile abitazione al piano terra e primo, locale deposito posto al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Labico al foglio N. 11, part. N. 322 sub 1 piano T-1 categoria A2 classe 1, 5,5 vani, RC Euro 326,66 di mq. 94; foglio N.11, part. N. 322 sub 2, piano S1 cat C2- classe 5, RC Euro 63,11, mq 47. Terreno circostante censito in NCT al foglio N. 11, part.236 classe 3 RD Euro 4,74 RA Euro 7,06 di aree 18,23; foglio N.11, part. 322, di aree 0,67. Il fabbricato realizzato con blocchetti di tufo e "copertura posticcia o provvisoria" a doppia falda, si presenta in "corso di costruzione", "privo di qualsiasi rifinitura e in completo stato di abbandono".

Risultano difformità: non realizzazione del terrazzo a copertura della rampa di accesso al piano seminterrato; non realizzazione delle tramezzature interne e scala di accesso dal piano terra al piano primo; non realizzazione della copertura a doppia falda; non completamento dell'intero fabbricato

compreso lo smaltimento delle acque luride, reflue e chiare. La copertura del fabbricato è in eternit pertanto occorrerà provvedere allo smaltimento. Le spese necessarie ad eliminare le difformità elencate, nonché lo smaltimento dell'eternit, sono già state considerate detraendone il costo dal prezzo base.

- prezzo base € **32.250/00** (trentadue miladuecentocinquanta/00);
- offerta in aumento non inferiore al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. LIBERO.

Custode: avv. Manuela Comandini

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita sito in Marino (Rm), via del Crocifisso n. 20 (sabato escluso), entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione redatta in bollo da € 16,00.

Sulla busta chiusa dovrà essere indicato all'esterno, a cura del ricevente, ESCLUSIVAMENTE:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del Professionista delegato;
- la data della vendita.

(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:

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 o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), che dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, allegando copia fotostatica del documento valido d'identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura; nella 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 antecedente a più di un mese). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta dovrà 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 nella istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2) 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 indicato nel presente avviso a pena di esclusione (**Euro 24.187,50**);

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni (se l'offerente indica un termine superiore a gg. 120 l'offerta non verrà ammessa alla gara); 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;

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

6) l'espressa dichiarazione di avere 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 22.01.08; 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 più alto.

7) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato " Avv. Manuela Comandini – Proc. **NR 387/2014** - per un importo pari al 10% del prezzo offerto ed una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, che saranno inseriti nella busta;

8) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del 10% sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

10) 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;

11) 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. Qualora si renda necessaria 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 all'uopo fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cpc, 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 ***** 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 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.

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

13) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

14) la domanda ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovrà essere depositata, unitamente all'assegno ed a copia fotostatica dello stesso, in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, all'esterno della quale sarà annotato a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

15) nel caso l'offerta sia unica, se l'offerta sarà superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 cpc, aumentato di un quinto, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'offerta sarà inferiore a tale valore, non si potrà far luogo alla vendita, se vi è dissenso del creditore procedente.

In tali casi avrà luogo l'incanto alle condizioni e con i termini fissati.

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art 576 cpc solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (60) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. 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 cpc.

Al riguardo si rende noto che, ai sensi dell'art. 588 cpc, ogni creditore, entro il termine di dieci giorni prima della data della vendita può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 cpc, per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella di cui all'art. 506 cpc, nonché al prezzo base.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita in favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo sia inferiore a quello stabilito nell'ordinanza di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

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.

16) l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, nonché i compensi del professionista delegato (saranno liquidati dal G.E. ai sensi e per gli effetti del D.M. 227/2015), sarà comunicato unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni.

17) 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 del d. lgs. 385/93, la parte di 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 (entro 10gg successivi al pagamento) presso lo studio dell'avv. Manuela Comandini dall'aggiudicatario, che provvederà, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "avv. Manuela Comandini" proc. NRG 387/2014". La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dalla aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista la propria dichiarazione di credito, 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. In mancanza il pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie;

18) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa 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, nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'immobile verrà venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Entro 30 giorni dal versamento del saldo l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di liberazione dell'immobile al professionista delegato, affinché la stessa venga effettuata dal custode a spese della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 D.P.R. 380/01 presentando a proprie spese domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

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.

Per ogni informazione, rivolgersi allo studio dell'avv. Manuela Comandini, tel 0694522320-347.7903864. Custode avv. Manuela Comandini tel. 06.94522320.

Marino li 19/02/2026

Avv. Manuela Comandini

