

STUDIO LEGALE

AVV. FRANCA MADDALENA

00041 – Albano Laziale, via Donizetti n. 57

tel. 06/93.01.10.67 – fax 06/93.01.00.30

mail: avv.franca.maddalena@tiscali.it

pec: franca.maddalena@oav.legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

(artt. 569, 571, 591 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Avvocato FRANCA MADDALENA, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Velletri, con studio in Albano Laziale, Via Gaetano Donizetti n. 57,

- vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Enrico Colognesi, in data 15 gennaio 2019, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel **procedimento esecutivo numero 422/16;**

- vista la delega al compimento delle operazioni di vendita, conferita in pari data dal citato Giudice delle Esecuzioni;

- visti gli articoli 569, 571, 591 e 591-bis c.p.c.;

- tenuto conto che **l'oggetto della vendita è costituito dal seguente bene e diritti immobiliari** analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU ed 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 ed oneri a qualsiasi titolo sugli stessi gravanti:

Lotto unico:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Velletri, con accesso dalla Via dei Fienili n. 47 (ex Campetto Macellari snc.), località "San Pietro", identificato con il fabbricato e numero interno 1 (uno), posto al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, corridoio, bagno, due camere, una cameretta e portico, confinante con il fabbricato n. 2 che insiste sullo stesso terreno e da tutti i lati con area comune, salvo altri.

La predetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al foglio 85, particella 1141 sub. 2, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 106, rendita catastale Euro 557,77.

In base alla perizia giurata allegata alla documentazione agli atti del Comune di Velletri – Ufficio Condono Edilizio, prot. n. 485 del 7 gennaio 1997, sembrerebbe che il fabbricato identificato con il n. 1 sia stato costruito in data antecedente al 1929.

In data 28 maggio 1986, con prot. n. 22727, pratica n. 3959, è stata inoltrata domanda di condono edilizio ex legge n. 47/85 per legittimare le consistenze e destinazioni d'uso in conformità all'elaborato grafico prot. n. 20866 allegato alla stessa domanda. Detta domanda di condono è riferita ad ambedue i fabbricati identificati con il n. 1 e n. 2, composti di un solo piano terra, che insistono sullo stesso terreno comune. Ad oggi il condono edilizio è ancora in via di definizione.

Per ritirare il titolo abilitativo definitivo è necessario presentare le schede catastali ed eventuale conguaglio dell'oblazione, anche se risulta che il pagamento per l'intera oblazione, pari a lire 216.000, sia stato già versato.

L'eventuale aggiudicatario può perfezionare la pratica di condono soltanto con riferimento alla superficie utile residenziale dichiarata di mq. 120,00 complessivi tra i due fabbricati n. 1 e n. 2 e di mq 40,00 di superficie non residenziale come riportato dal modello 47/85-B, protocollo n. 0075817212/1. Alla luce di tutto ciò, la legittimità dei fabbricati potrà essere autorizzata con le consistenze e destinazioni d'uso conformi all'elaborato grafico presentato con prot. n. 20866 del 13 maggio 1996 e riferito alla domanda di condono prot. n. 22727. In particolare, su questo elaborato (prot. n. 20866/96) il fabbricato n. 1 viene riportato con la superficie utile residenziale pari a mq. 82,79.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse, inoltre, alcune difformità rispetto al progetto di condono edilizio presentato, consistenti in:

- 1) messa in opera di un portico sul prospetto est di circa 18,00 mq.;
- 2) diversa distribuzione interna con l'apertura di un varco di accesso su muro portante per collegare il soggiorno con la cucina;
- 3) messa in opera di un altro portico posto sul prospetto sud di circa 35,00 mq.

Le opere interne hanno i presupposti per essere sanabili con la SCIA 2 del 30 novembre 2016 e con la presentazione dell'elaborato al Genio civile (applicazione dell'art. 6, comma 1, lettera R della L.R. 14/16) per l'apertura del varco su muro portante. Per quanto riguarda i portici, non risultando la data certa dell'abuso, non sussistono i presupposti per applicare il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/85, e l'art. 36 del TU. Tali opere si reputano prive di legittimità.

E' necessaria variazione catastale Docfa al NCEU al Comune di Velletri per la diversa distribuzione interna e per la variazione di toponomastica.

L'immobile è occupato dai coniugi esegutati,

DISPONE QUANTO SEGUE

La vendita senza incanto avrà luogo il giorno 23 luglio 2025, alle ore 11,00 e seguenti, presso il proprio studio sito in Albano laziale Via Donizetti n. 57. In tale sede si provvederà all'apertura delle buste presentate, ammettendosi unicamente la partecipazione di coloro che abbiano presentato l'offerta.

L'offerta per la vendita senza incanto potrà essere presentata presso il proprio Studio in Albano Laziale, Via Gaetano Donizetti n. 57, nei giorni feriali antecedenti la vendita (con esclusione del sabato), e comunque improrogabilmente **entro le ore 13,00 del 22 luglio 2025** (per esigenze di Studio può essere opportuno un previo contatto telefonico).

Tenuto conto del valore di stima del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e dei ribassi operati a seguito dei precedenti infruttuosi tentativi di vendita, **il prezzo base di vendita è fissato in euro 63.956,25 (sessantatremila novecentocinquantasei virgola venticinque).**

L'offerta di acquisto dovrà essere costituita da una dichiarazione, in regola con il bollo da euro 16,00, contenente, a pena di inefficacia:

- 1) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno della vendita, la fotocopia di un valido documento di identità e, se necessario, la valida

documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura conferita a procuratore legale), nonché:

- in caso di offerente coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
 - 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 e con indicazione, altresì di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - in caso di cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
 - in caso di offerente minorenne, l'offerta sottoscritta dal o dai genitori esercenti potestà sullo stesso, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina effettuata nell'istanza di partecipazione; 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
 - in caso di offerente che sia una società, la denominazione o ragione sociale di questa, la sede, la partita Iva o codice fiscale, l'indicazione del soggetto che ne ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando copia del suo documento d'identità e copia recente ed aggiornata del certificato della competente Camera di commercio;
- 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 base stabilito nel presente avviso di vendita, e così non inferiore ad euro 47.967,19 (quarantasettemila novecentosessantasette virgola diciannove), a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;**
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere comunque superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (e, in ogni caso, ricondotto a quello fissato dal codice nel caso di indicazione di un termine superiore). L'offerente potrà fare richiesta al G.E. 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;
- 7) qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della Tariffa parte I allegata al DPR n.131 del 26 aprile 1986.

L'offerta dovrà essere depositata, pena la sua inefficacia, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista o di un suo delegato, il nome, previa identificazione a mezzo di valido documento di identità, di chi materialmente provvede al deposito (che può

essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione, né il nome, né il 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. La busta sarà idoneamente sigillata dal Professionista o dal suo delegato al momento del deposito.

A pena di inefficacia della stessa, all'offerta dovrà essere unito, in assegni circolari bancari o equivalenti postali non trasferibili intestati all'ordine del sottoscritto Avvocato, con indicazione della procedura esecutiva (e così: Avv. Franca Maddalena – Proc. n. ***), un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto a titolo di cauzione. Tale somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre, in caso di mancata aggiudicazione, gli assegni saranno restituiti.

Si avverte che non verranno accettati depositi in giorni ed orari diversi da quelli sopra indicati.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'aggiudicazione in sede di esame dell'offerta sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Alla deliberazione sull'offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nel caso vi siano più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene immobile, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi del novellato art. 573 c.p.c., stabilendosi degli aumenti, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non inferiori ad euro 4.000,00 (quattromila virgola zero).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito del rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente, salvo che il prezzo sia inferiore a quello stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. . In quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione al creditore istante.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si 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.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata per la partecipazione alla vendita sarà immediatamente restituita all'offerente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o leggere domicilio nel Comune di Velletri, ai sensi dell'art. 582 c.p.c..

Entro il termine di centoventi giorni dalla vendita senza incanto o, comunque, entro il minor termine indicato nell'offerta in busta chiusa, l'intero prezzo, al netto della cauzione già prestata,

dovrà essere depositato presso il sottoscritto Avvocato a mezzo assegno circolare o equivalente bancario non trasferibile ed all'ordine del medesimo Avvocato, salvo quanto previsto dalla normativa sul credito fondiario, ove vi sia stata precedente autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni al versamento diretto. In particolare, 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), 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., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nello stesso termine dovranno essere versate le spese poste a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di far ricorso ad un mutuo bancario, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione, indicando l'istituto di credito erogante. In ogni caso, il termine per il versamento del saldo del prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora tale istituto non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

Nel caso in cui, per il versamento del saldo, l'aggiudicatario abbia intenzione di far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza in sede di istanza di partecipazione, indicando l'istituto di credito erogante.

L'istituto di credito mutuante dovrà consegnare un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato con unito l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione, contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno direttamente restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 con le esigenze del Professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione 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 del prezzo.

In ipotesi di versamento del prezzo mediante l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento con versamento diretto delle somme erogate a favore del Professionista delegato e 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci 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 la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate e quindi dispone un nuovo incanto.

Tutte le spese di vendita, successive e dipendenti (importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione e voltura), comprese quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti alla procedura, disciplinate dall'art. 591-bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versate entro lo stesso termine del saldo del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice delle Esecuzioni, nonché quelle relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento. Tali ultimi importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770, secondo comma c.c.

Il sottoscritto professionista delegato dispone, infine, che il presente avviso sia pubblicato, nei termini stabiliti dall'ordinanza di vendita ed ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, mediante inserzione per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma, mediante inserzione per estratto sui siti internet "casa.it", "idealista.it", "bakeca.it" e "subito.it", nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, dove saranno disponibili anche la perizia di stima con i relativi allegati e l'ordinanza di vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it.

Autorizza, inoltre, 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, purché 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La stessa è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, essendosi di ciò tenuto conto nella

valutazione del bene.

In relazione agli 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; l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti con costi regolati come sopra. 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.

L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e, 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.

Il custode nominato in sostituzione del debitore è lo stesso Avvocato delegato, contattabile al recapito telefonico appresso indicato, anche al fine di concordare le modalità ed i tempi di visita del compendio pignorato.

Il sottoscritto Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo qualora riterrà probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

Si pubblici nelle forme di cui sopra.

Maggiori informazioni presso il Professionista delegato al n. telefonico 06/93.01.10.67 oppure 338/85.31.254, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 16,30 alle ore 19,30. Negli stessi giorni ed ore, previo avviso telefonico, qualunque interessato potrà consultare la relazione dell'esperto relativa all'immobile oggetto di vendita e l'altra documentazione utile.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il proprio Studio in Albano Laziale, Via G. Donizetti n. 57.

Albano Laziale, lì 19 maggio 2025

Avv. Franca Maddalena