



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 449/2020

I AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato, **Avv. Patrizia Fede**, nominata dal G.E.,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita

dell'immobile oggetto del procedimento in epigrafe,

vista l'ordinanza di delega del. Giudice dell'Esecuzione del 9.11.21 nella

espropriazione immobiliare n. 449/2020 R.G.E. per le operazioni di cui

all'art. 591 bis c.p.c., come rinnovata

DISPONE

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base Euro 57.490,00 (cinquantasettemilaquattrocento-
vanta/00)

Offerta minima Euro 43.117,50 (quarantatremilacentodiciassette/50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno

essere inferiori ad Euro 2.156,00 (duemilacentocinquantasei/00)

FISSA

Per il giorno 25 Luglio 2025 ore 9.30

quale 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. presso lo studio del Delegato Avv. Patrizia Fede



in Velletri, Piazza Cairoli n. 37. 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 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita

senza incanto, presso il proprio studio in 00049 - Velletri (RM),

Piazza Cairoli, n. 37;

- 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 del c.p.c.

- Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso

gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti

non inferiori ad Euro **2.156,00** (**duemilacentocinquantasei/00**), salva

l'opzione lasciata al Professionista delegato nell'ipotesi prevista

dall'art. 573 2° comma c.p.c. In difetto di gara, se sono state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il

prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per

prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza

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 del 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 C.p.c. 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 C.p.c.

- 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 definiti-

vamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente

restituita la cauzione.

- La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio de-

scritti nella perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo della

esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed

alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esi-

stenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui

beni.





- 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 l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno

della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ov-



vero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome,

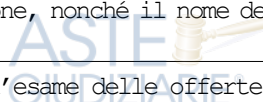


previa sua identificazione, di chi materialmente provvede al deposito

(che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice

dell'esecuzione, nonché il nome del Professionista 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, contenente - a pena di inefficacia;

- Il cognome, il nome, il luogo e 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'immo-

bile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale



dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offe-



rente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno





essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offe-

rente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori

previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è citta-

dino di altro stato, non facente parte della Comunità europea, l'of-

ferta dovrà contenere 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 avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la

riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipa-

zione all'incanto.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di

oltre un quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di ven-

dita, a pena di inefficacia;

- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque

superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora

ricorran giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il ver-

samento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non

superiore a dodici mesi;

- 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 più alto;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di

identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione com-

provante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o

certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile

intestato a "Avv. Patrizia Fede" seguito dal numero dell'esecuzione

(Avv. Patrizia Fede - RGE n. 449/20) per un importo non inferiore al

decimo del prezzo proposto;

- **In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà immediatamente re-**

stituito;

- **All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione antiriciclaggio ai sensi del D. LSG. 149/22 e successivo D.LGS 164/24.**

- 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 nella busta e quest'ultima deve

essere debitamente sigillata;



- che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine

sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto

del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in mi-

sura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offe-

rente;

- che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571

C.p.c.

- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento

sarà trattenuta;

- che si potrà procedere alla 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 in-

tenda 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

erogante.

- che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle

per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disci-

plinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art.591 bis c.p.c., saranno

comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudica-

zione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito

dal Professionista delegato.

DISPONE

- Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c.

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 C.p.c.

- 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 cod. proc. civ. nel de-

creto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la se-

guente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo rela-

tivo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avve-

nuto 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 con-

senso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rim-

borsio del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a

quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al



Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente de-

creto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'alle-

gata 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. Qualora si renda necessaria

la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla sti-

pula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare ri-

chiesta 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 proro-

gabibile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni

integranti forza maggiore, anche se fissato a data anteriore alla

scadenza termine per il saldo prezzo.

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 o tramite bonifico

bancario nelle modalità che gli verranno indicate;





- Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare, ai sensi e

per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c. come riformati dal D.Lgs.

149/22 e successivo D.Lgs. 164/24, la dichiarazione antiriciclaggio

di cui al D.Lgs. 231/07 per tutte le somme versate, in mancanza della

quale il Decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario

sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587 co. 1 c.p.c.

con incameramento della cauzione versata;

- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui so-

pra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudica-

zione salvo conguaglio) dei compensi relativi all'esecuzione di cui

all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi

per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice

dell'esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versa-

mento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione

e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedi-

menti di cui all'art. 587 c.p.c.

- Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario,

l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione,

dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corri-

sponde 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 resi-

dui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato

a "Avv. Patrizia Fedè RGE n. 449/20". Nel caso in cui l'aggiudicatario

preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15)

giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mu-

tuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale

differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler appro-

fittare 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 appo-

sita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione in-

dicando l'Istituto di credito erogante 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 se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di con-

tratto 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 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.

RENDE NOTO

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 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, acces-

sioni, 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 dif-

formità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esem-

pio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di ade-

guamento 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 consen-

tito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato

dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di conces-

sione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascri-

zioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Profes-

sionista delegato con spese a carico della procedura e compensi a carico

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 e www.astegiudiziarie.it.

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubbli-

cato sui siti internet portale delle vendite pubbliche del Ministero della

Giustizia e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul quo-

tidiano "Il Messaggero".

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclu-

sivamente 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Abitazione ubicata a Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T.

Prefabbricato in legno delle dimensioni di metri (6.00 x 7.00) mq. 42.00, con

portico antistante di (2.50 x 7.00) mq. 17.5, il tutto sviluppa una cubatura

di circa mc. 147.00, oltre un locale ripostiglio distaccato dall'abitazione

che sviluppa una superficie lorda di mq. 18.00 e una superficie netta di mq.

15.00, corte annessa (giardino) di circa mq. 650. La Stessa è stata realizzata

abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condonò

Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq.

17.50 di non residenziali. Alla data del condono edilizio (2003) l'unità

immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno

sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50

e un locale in muratura destinato a deposito realizzato antecedentemente al

1967, della superficie di mq. 18.00. Successivamente al condono edilizio Legge

326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico

e la realizzazione di una nuova stanza. Attualmente l'unità immobiliare e'

articolata da soggiorno/cucina, bagno e tre stanze da letto e sviluppa una

superficie lorda di mq. 70,00. L'aggiudicatario non potrà presentare domanda

di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'amplia-

mento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti, pertanto dovrà

provvedere alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria.

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali

dell'unità immobiliare descritta sono discrete. Identificato al catasto Fab-

bricati - Fg. 6, Part. 592, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 592, Sub.

500, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Pro-

prietà (1/1)

La vendita non è soggetta ad IVA.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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 Professioni-

sta delegato presso il suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.37.

Custode Giudiziario: Avv. Patrizia Fede

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avv. Patrizia Fede, con

Studio in 00049 - Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, il martedì e il giovedì

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al numero 06.9630328 oppure inviare una mail
al seguente indirizzo: avvpatriziafede@gmail.com

Velletri, lì 15 Maggio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Fede