

Esente da imposta di bollo ex. art. 20, co.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 642/1972

TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. DOTT. COLOGNESI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 451/12

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato **Avv. Fabio Gentili**, con studio in Velletri (RM), Via Lata n. 217/E

- vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe;
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 13.01.2015 nella espropriazione immobiliare n. 26/13 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.;
- visto altresì, il provvedimento del G.E. del 28.09.2015;
- visto altresì il provvedimento di proroga del G.E. depositato il 19.01.2017;
- visto altresì il provvedimento di proroga del G.E. del 21.07.2017;
- visto altresì il provvedimento di proroga del 20.04.2021;
- visto altresì il provvedimento del 20.10.2022;
- visto altresì il provvedimento del 29.02.2024;
- visto infine il provvedimento del G.E. del 22.06.2025, con il quale il G.E. autorizzava la celebrazione dell'ultima asta;

DISPONE

- che i compensi pignorati appresso descritti siano sottoposti a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto n. 1 prezzo ribassato ad € 44.250,00 (quarantaquattromiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima € 33.187,50 (trentatremilacentoottantasette/50)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (euro duemila/00)

FISSA
04.11.2025

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., dalle ore 10.00, presso lo studio dello scrivente delegato in Velletri, Via Lata n. 217/E. Alle ore 9.30 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 Velletri (RM), Via Lata n. 217/E, con domanda di partecipazione in regola con il bollo di € 16,00.

- 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 a € **2.000,00** per il lotto n. 1, 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 e 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 del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 c.p.c.).

- 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 definitivamente 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 descritti 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'esistenza 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 ovvero 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'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; se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta 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 partecipazione 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 vendita, a pena di inefficacia;
 - Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a centoventi 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 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 un'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 d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Fabio Gentili" seguito dal numero dell'esecuzione (Avv. Fabio Gentili – Esecuzione n. 451/2012) per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- 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 misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;
- 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 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 al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante.
- che l'importo degli oneri tributari, delle spese di vendita e dei compensi, sarà determinato ai sensi del D.M. 227/2015, del D.M. 142/12 Tab A Notai e del Decreto del G.E. del 03.08.2016 e verrà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo. I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione, talché si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

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 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 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 cod. proc. civ., 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.

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 a data anteriore alla scadenza del 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;
- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile (circa 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) 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 come liquidato dal 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. 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 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. Fabio Gentili. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (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, e dichiarare 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 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 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 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, 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 L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica 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 Professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario;
- che l'Ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, l'elaborato peritale corredato di fotografie e planimetrie (ove disponibili) saranno pubblicati per la loro consultazione sui siti internet: Portale delle Vendite Pubbliche e www.astegiudiziarie.it.
- il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e mediante inserzione sul quotidiano Il Messaggero, nonché sul sito www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema Rete Aste Real Estate, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- che il compendio pignorato potrà essere visitato previo appuntamento con il professionista delegato, da prendersi presso lo studio al n 06/9636906.

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 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 n. 1: piena proprietà di porzione di villino sito nel Comune di Velletri (RM) in Via Giannetta n. 13, articolato su due livelli di piano, P.T. e P. 1°, composto da un locale magazzino di mq 19.00 e da un locale deposito di mq. 47.00 al piano terra, da due camere, cucina e bagno al piano primo per una superficie utile di mq. 47.00 (la sola unità abitativa). All'unità immobiliare predetta risulta annessa area di terreno circostante con piccolo manufatto esterno adibito a forno. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 113, particella 410, subalterno 3, Via Giannetta n. 13, piano Terra e Primo, Zona censuaria U, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 402,84 (appartamento, locale magazzino, locale deposito e corte).

Prezzo base d'asta ribassato ad € 44.250,00

La vendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile è libero.

Custode Avv. Fabio Gentili, Tel. 069636906.

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 Professionista delegato presso il suo studio in Velletri (RM), Via Lata n. 217/E.

Custode Avv. Fabio Gentili.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Fabio Gentili, con Studio in Velletri (RM), Via Lata n. 217/E, tel. 06/9636906.

Velletri, lì 21.07.2025

Il Professionista delegato

Avv. Fabio Gentili