

Avv. Cristiana Maggi

Corso G. Matteotti, 62 - 00041 Albano Laziale (Roma)

Tel. 069323093 - 069320423 Fax 069322766 - e-mail: cm@studiolegalemaggi.org

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

Il professionista delegato Avv. Cristiana Maggi, giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. conferita dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Riccardo Audino con ordinanza del 15/4/2014, confermata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Enrico Colognesi del 20/3/2018, nell'esecuzione immobiliare n. 53/2012 R.G.E.;

AVVISA

Che il giorno **3/10/2025 alle ore 10.30**, presso il proprio Studio in Albano Laziale, Corso Matteotti n. 62, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

UNICO LOTTO

Intera piena proprietà del fabbricato di civile abitazione con annessa area pertinenziale, sito in Comune di Velletri, Via dei Cinque Archi n. 310, articolato su unico piano terra, suddiviso in ingresso-soggiorno- pranzo, angolo cottura, due bagni e tre camere, di mq 136,20, un portico di mq 13,00, un piccolo ripostiglio di mq 3,00, un piccolo locale deposito adiacente all'edificio principale di mq 30,00, annessa area di pertinenza della superficie di mq 805,00. Unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 123 Particella 329, categoria A/4 di classe 3, vani 7,5, sup.cat. mq 182, rend. € 364,10, piano T; corte pertinenziale distinta all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) al foglio 123, p.lla 329, are 09 e ca 85 senza redditi, Ente Urbano. Istanza di sanatoria relativa al fabbricato in itinere di definizione; non è stata integrata la documentazione richiesta dal Comune di Velletri, a cui è subordinato il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, per ottenere il quale occorre una spesa di circa € 15.000,00 (quindicimila/00) compresi gli oneri comunali ed onorari Tecnici.

Occupato dalla parte esecutata.

- Prezzo base € 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta/00 euro)
- Offerte in aumento € 7.000,00 (settemila/00 euro)

Custode: Avv. Cristiana Maggi, tel. 06 9320423 - 06 9323093, e-mail: cm@studiolegalemaggi.org

Alle seguenti condizioni di vendita:

1. L'immobile pignorato sarà posto in vendita in un unico lotto al prezzo base come sopra indicato;
2. La data per la presentazione delle offerte di acquisto è fissata entro le 13 del giorno precedente la vendita presso il proprio studio in Albano Laziale, Corso G. Matteotti n. 62;
3. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal professionista delegato con i poteri allo stesso conferiti dal Giudice dell'Esecuzione e secondo gli artt. 571-572 c.p.c.;

4. Nel caso vi siano più offerte, si provvederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, in base ad aumenti non inferiori a quelli sopra stabiliti; è fatta salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2, c.p.c.;
5. 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;
6. 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;
7. 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.;
8. A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da un suo delegato, il nome, previa identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita, ed il nome del Giudice dell'Esecuzione. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo, e contenente a pena d'inefficacia:

- le complete generalità del soggetto o dei soggetti a cui andrà intestato l'immobile (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico), con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale;
- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore d'età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione all'incanto;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia, ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, i dati identificativi, inclusa la partita Iva ed il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- il prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta sopra indicato, a pena di inefficacia, e quindi non inferiore ad **€ 100.700,00**;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto;

- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; **l'importo degli oneri tributari e delle spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo**; 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Cristiana Maggi – n. 53/2012 R.G.E." **per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dell'assegno. L'assegno deve essere inserito nella busta, debitamente sigillata.

9. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, abbia intenzione di fare ricorso ad un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante, mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Cristiana Maggi – n. 53/2012 R.G.E.". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Secondo quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà le seguenti parole: *"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 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 direttamente restituite all'istituto mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.
10. Nella vendita senza incanto non potranno essere ammesse offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto dovesse essere superiore di un quinto a quello dell'aggiudicazione.
11. Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (quali box, posti auto e 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.
12. L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
13. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
14. Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; nella stessa sede si terrà l'eventuale deliberazione dell'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nonché l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; qualora per l'acquisto del bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; durante la gara ogni offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente ed il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato il rilancio più alto.

15. Il professionista delegato procederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. soltanto quando 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.

16. L'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel comune di Velletri.

17. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, abbia intenzione di fare 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 prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

Se il versamento del prezzo avviene 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (art. 587 c.p.c.) il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

18. L'aggiudicazione del bene, avvenuta con o senza incanto, obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi (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.

19. Tutte le spese di vendita successive e dipendenti, comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25/5/1999 n. 313, e dall'art. 591 bis c.p.c., e poste a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate a quest'ultimo nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, e dovranno essere versate entro il termine fissato dal professionista delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive o dipendenti per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura, e compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Le stesse spese, di importo presumibile pari a circa il 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio), ed il cui ammontare sarà comunicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno essere depositate nello stesso termine del saldo prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato, salvo che il procedimento si basi su credito fondiario.

20. Il creditore fondiario che intenda avvalersi del privilegio ex art. 41 T.U.B. (art. 41, commi 4 e 5, L.01/09/1993 n. 385) deve rivolgere formale istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, quantificando il suo credito, specificandone le voci, indicando il grado ipotecario e precisando se ha corrisposto somme agli ausiliari del G.E. Il creditore fondiario dovrà indirizzare la suddetta istanza per conoscenza anche al professionista delegato indicando le modalità di pagamento e le coordinate bancarie. In questo caso l'originale del bonifico, o la quietanza rilasciata dall'istituto di credito, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, e l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Cristiana Maggi. In mancanza (di istanza e comunicazione) il

pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante (previa formale istanza al G.E. e comunicazione al professionista delegato) 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.

21. La vendita avviene 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. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In conseguenza 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.
22. L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura del professionista delegato, ma a carico dell'aggiudicatario.
23. A norma dell'art. 40, L. 47/1985, come modificata ed integrata dall'art. 46, D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
24. I creditori interessati sono autorizzati 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 da quelle indicate, purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.
25. Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it unitamente alla perizia, nonché per estratto sul quotidiano "Il Messaggero".
26. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Per ogni maggiore informazione sull'incanto, rivolgersi al medesimo professionista delegato presso il suo studio, tel. 06 9320423, fax 06 9322766, mail cm@studiolegalemaggi.org

Albano Laziale, 14/7/2025.

Avv. Cristiana Maggi