



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 567/2014

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il Professionista delegato **Avv. Maria Gabriella Giallanella**, nominato dal G.E. Dott. Riccardo Audino nell'espropriazione immobiliare rubricata al n. R.G.E. 567/2014 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 per le operazioni di vendita senza incanto ai sensi ed agli effetti degli artt. **572 s.s. c.p.c. novellati**, come integrata *in parte qua* dal provvedimento emesso dal G.E. il 28 Settembre 2015 in ossequio alle modifiche intervenute nella disciplina delle esecuzioni immobiliari di cui al D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015, _

DISPONE

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto n. 2 : prezzo base di euro 29.901,00 offerte in aumento euro 2.000,00

Offerta valida da euro 22.425,75

FISSA

la 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., per il giorno **26 febbraio 2026 ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato in Velletri Via S. Biagio n. 6.

Alle ore 11,00 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 Velletri, Via S. Biagio n.6;

la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sarà regolata dal Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del c.p.c.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita. 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 c.p.c. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'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.

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.

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

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;

- 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 apposto sulla busta;

- 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, 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); nell'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 d'identità e certificato della Camera di Commercio e di data non inferiore a sei mesi. 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; 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 minorenni 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;

- 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 esclusione;**
 - il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a centoventi giorni il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di centoventi giorni). 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 dall'aggiudicazione;
 - le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova (anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22.01.08, ed 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;
 - qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previsti dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.86;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione;
- 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;
- all'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Maria Gabriella Giallanella" seguito dal numero

dell'esecuzione (Avv. Maria Gabriella Giallanella – Esecuzione n. **567/14**) per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto;

- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;
- 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;
- l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;
- se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omissis di partecipare al medesimo senza documento e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;
- si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 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 fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;
- l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo (sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione delle formalità, pregiudizievoli e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione);
- 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 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; in tal caso, 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.

- 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, e cioè qualora sull'immobile posto in vendita gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro giorni *centoventi* (120) dall'aggiudicazione, dovrà versare, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385, direttamente alla Banca mutuante la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, nei limiti del privilegio ipotecario vantato e dovrà provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora dovuto a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e dovrà versare, altresì, nello stesso termine, gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato al delegato. 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.

- l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

- 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 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'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it.
- che il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero".

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 2: Appartamento posto su un unico livello di piano primo avente accesso esclusivo dal civico 43 sito in Velletri (Rm) via del Marrone distinto al N.C.E.U. Del Comune di Velletri al foglio 39, part 1789 sub 502(gia sub 1) giusta variazione catastale effettuata dal Ctu.Categoria catastale A/7 classe 2, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 426,08.

L'immobile risulta occupato da familiare dagli esecutati.

Relativamente alla situazione tecnico-urbanistica dell'immobile si fa presente che il fabbricato di cui i due appartamenti sono porzioni fu costruito negli anni 1975-1976 in assenza di licenza edilizia. Poi fu presentata domanda di condono edilizio ex L.47/85 in data 01/10/1986 con prot.48904 e pagata per intero l'oblazione. Tale condono non è ancora definito.

Custode Giudiziario Avv. Maria Gabriella Giallanella

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, S.Biagio n.6 .

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Maria Gabriella Giallanella, con Studio in Velletri, Via S.Biagio n.6 al numero. 06 9631623 oppure inviare una mail al seguente indirizzo:

giallalex2@libero.it

Velletri, lì 18/11/2025

Il Professionista delegato

Avv. Maria Gabriella Giallanella