

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. DOTT.SSA CALVANESE**ESECUZIONE IMM. N.R.G. 615/2018****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

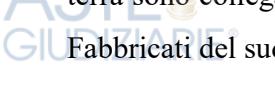
Il professionista delegato Avv. Laura Liberati, vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott. E. Colognesi del 17/12/2019, rinnovata in data 09/06/2022 e in data 03/09/2025, con la quale è stata disposta la vendita dell'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare Nrg. 615/2018 e delegata a tali incombenti la scrivente professionista,
visti gli artt. 591 bis e 576 cod. proc. civ.,

**Avvisa**

Che il giorno 25 Febbraio 2026 alle ore 11,30 e seguenti presso lo studio legale dell'avv. Laura Liberati, sito in Albano Laziale Corso Giacomo Matteotti n. 149, avranno luogo le operazioni per l'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e conseguente vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare: appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Castello 42, piano S1-1°-2°-3° Immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in Via Castello n.42 disposto su tre piani fuori terra (1°-2°-3°) e un piano scantinato (S1), distinti in Catasto al foglio MU, particella 398, sub. 501 e particella 399 sub. 501 graffati. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina, tre piccoli disimpegni, un bagno e un ripostiglio per una superficie linda di mq 60,80 circa; il piano secondo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone per mq lordi 60,00 circa; il piano terzo è composto da due vani e un disimpegno per mq lordi 60,00 circa; - il piano scantinato, posto sotto il livello della strada, si compone di due vani separati da un corridoio di proprietà condominiale, per mq. lordi 42,40 circa. I piani fuori terra sono collegati mediante una scala interna ad uso esclusivo. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del suddetto Comune al Fg. MU, Part. 398, Sub. 501, Categoria A4, Graffato 399 sub. 501.



Si invita l'eventuale offerente a leggere attentamente la perizia del CTU Arch. Muscato Mauro alla quale si rimanda totalmente.

PREZZO BASE D'ASTA € 55.000,00

OFFERTA MINIMA COME PER LEGGE € 41.250,00



Nel caso vi siano più offerte, si provvederà ad una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta, con aumenti non inferiori a € 4.000,00.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Custode: Avv. Laura Liberati

Alle seguenti condizioni di vendita:

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente dovrà depositare la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto con apposta marca da bollo da € 16,00 presso lo Studio **dell'Avv. Laura Liberati**, sito in Albano Laziale Corso Giacomo Matteotti n. 149, previo appuntamento da richiedere al n. 06/9321936 oppure, senza appuntamento, entro le ore 12,30 del giorno precedente la vendita (quindi **entro il 24/02/2026 ore 12:30**)

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale (Notarile) ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta **stabilendo aumenti non inferiori a quanto sopra indicato**, nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 180 secondi (3 minuti) 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 stabilito nell'ordinanza di vendita o nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione.

Qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tal caso il delegato provvederà su queste.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita nei limiti di cui al novellato art. 571 c.p.c. e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in quest'ultimo caso si procederà ad assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme,

dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

AVVISA

che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente) previa identificazione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, **nessuna altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata formulata l'offerta, deve essere apposta sulla busta.**

L'offerta, datata e firmata, deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo pari ad € 16,00, in cui, a PENA DI INEFFICACIA, sia contenuta:

- indicazione di cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici 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;
- indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto, non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, ex art. 571 c.p.c. a pena di esclusione;
- indicazione del termine del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e delle modalità di pagamento;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche tutti i dati sopra specificati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di domanda presentata per conto o in nome di una società o ente dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti;
- se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della CE è da allegare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità, il partecipante all'asta dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune dove ha sede il Giudice che ha ordinato

la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per es. 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.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, dovrà formulare espressa richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986.

DISPONE CHE

all'offerta dovrà essere allegata una *fotocopia del documento di identità dell'offerente* e, se necessario, una valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale), nonché, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Laura Liberati Proc. Es. Imm. Nrg 615/2018"** per un importo non inferiore al **decimo del prezzo offerto**, nonché una fotocopia del suddetto assegno.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato chi tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'assegno dovrà essere inserito nella busta e quest'ultima dovrà essere debitamente sigillata prima della consegna.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

L'OFFERTA NON È EFFICACE SE PERVIENE ALLO STUDIO OLTRE IL TERMINE SOPRA INDICATO, SE E' INFERIORE DI OLTRE ¼ DEL PREZZO BASE D'ASTA OVVERO SE L'OFFERENTE NON PRESTA CAUZIONE CON LE MODALITA' STABILITE NELL'ORDINANZA DI VENDITA;

l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo che:

- 1) venga ordinata la vendita con incanto;
- 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta.

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

AVVISA

che all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice.

AVVISA INOLTRE

che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare detto importo, dedotta la cauzione, oltre alle spese di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazioni delle iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili (uno per il saldo prezzo l'altro per le spese predette), intestati a: **"Avv. Laura Liberati Proc. Es. Imm. Nrg 615/2018"**.

Nel caso in cui l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo che corrisponde al credito ipotecario dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 385 dell'I settembre 1993, previa autorizzazione del G.E. Tale autorizzazione dovrà essere tempestivamente trasmessa al delegato a cura dell'Istituto istante con circostanziata indicazione dell'IBAN del medesimo affinché l'aggiudicatario possa provvedere ad apposito bonifico entro i termini perentori previsti per il saldo prezzo. Nel caso in cui la Banca creditrice fondiaria non provveda in tal senso, l'aggiudicatario potrà provvedere al saldo presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie e il precedente formalizzerà istanza di svincolo direttamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

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;

Qualora l'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo intenda avvalersi di mutuo bancario, ove lo stato giuridico dell'immobile lo consenta, 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 prezzo di aggiudicazione e le spese non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice

dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone la fissazione di una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

Il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto al versamento del saldo prezzo e versare il fondo spese nella misura indicata nell'istanza di liquidazione a suo carico che verrà sottoposta dal delegato al G.E.

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 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 a 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e leggi seguenti, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del delegato a spese dell'aggiudicatario;

che *l'importo degli oneri tributari per le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché il compenso spettante al professionista delegato saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello*

stesso termine del saldo prezzo; tali spese e compenso del delegato saranno a carico dell'aggiudicatario. Il compenso spettante al professionista per le operazioni sopra descritte, successive alla vendita, verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione come da provvedimento del G.E. del 03/08/2016 che deve intendersi ben noto all'offerente e che ne accetta il contenuto con il deposito dell'offerta.

Che il presente avviso, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale saranno pubblicati tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Sarà a cura del professionista delegato l'inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

I creditori interessati potranno dare pubblicità del presente avviso, 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.

L'immobile è analiticamente descritto nella C.T.U. pubblicata unitamente al presente avviso e consultabile sul sito internet www.astejudiziarie.it, C.T.U. che deve essere consultata e assunta a riferimento dall'eventuale offerente ed alla quale in particolare si rinvia.

Per ulteriori informazioni chiamare lo scrivente delegato nonché custode: Avv. Laura Liberati

Tel. 06/9321936 –mail: [lauralib61@hotmail.it](mailto:Lauralib61@hotmail.it) .

Albano Laziale, 4/12/2025



Il professionista delegato

Avv. Laura Liberati