

Esente da imposta di bollo ex art. 20, 2 comma, n.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 642/1972

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Esecuzione n. 693/2010 a cui è riunita la 560/2011

TRIBUNALE DI VELLETRI

Giudice dell'Esecuzione

Dr. ssa Calvanese Raffaella

Custode Giudiziario

Avv. Michela Del Monaco

Delegato alla vendita

Avv. Michela Del Monaco

ordinanza di delega del 12.03.2019 e successivo rinnovo

AVVISO DI VENDITA

Presso la sede dell'AVIA, "Sala Aste" sita in Velletri, Via Artemisia Mammucari n.129, l'Avv Michela Del Monaco, vista l'ordinanza con la quale viene designata come delegata dal G.E. alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c.; - viste le modifiche apportate con provvedimento emesso dal G.E. in data 28.09.2015 in conformità alle modifiche intervenute con il D.L. 83/2015, convertito in Legge 132/2015; - viste le ulteriori modifiche apportate con provvedimento del 03.08.2016 in conformità al D.M.15.10.15 n. 227

AVVISA

che è stata fissata la vendita per il giorno **11 dicembre 2025, alle ore 11,00** per l'esame delle offerte e, ove necessario, alle ore 11,30 per la deliberazione sulle stesse, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nonché per l'eventuale gara ai sensi dell'art 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch Alessandro Trenta 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 e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

Lotto unico: piena proprietà di villino unifamiliare con corte di pertinenza e terreni, sito nel Comune di Velletri (RM), in via Colle Scarano n. 33, disposto su due livelli residenziali, composto al piano terra da veranda, ampio soggiorno, cucina, studio e bagno; al piano primo da: lungo corridoio, due camere da letto, bagno e terrazzo di 30,80 mq, oltre a locale destinato a deposito e cantina e locale garage. Il tutto confinante con strada interpoderale, proprietà di Biagio a due lati, salvi altri. Occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia. Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 82, plla 579 sub 1-2, categoria A/7, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita €890,89 (l'abitazione e la corte); sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 42,00 mq, rendita €78,09 (il locale deposito/cantina); sub 501, categoria C/6, classe 1, consistenza 43,00 mq, rendita € 79,95(il garage) ed al Catasto Terreni al foglio 82, part.lla 146, 237, 238, 248, 253(fabbricato rurale), 519, 520, 574, 575, 576 (fabbricato rurale), 577, 578, 580, 582, 584, 585, 588, 589. Presenza di taluni abusi non sanabili e altri sanabili, come meglio descritti in perizia e alla cui attenta lettura si rimanda. Gli immobili risultano destinati secondo la variante generale al P.R.G. Adottata con delibera C.C. n. 185 del 29/12/2000 e pubblicata dal Bollettino ufficiale della Regione Lazio il 30.03.2006 come segue: Zona "E": zona agricola. Inoltre gli attuali immobili e parte dei terreni sono vincolati con riferimento all'ex Legge 431/85 ora D.lgs n 42/2004 rientrando nella fascia di rispetto dei 150 mt rispetto al fosso vicinale della "Civitana". Per il villino e per il locale deposito/cantina risulta presentata domanda di condono Legge 28.02.1985 n. 47 in data 15.03.1986 prat. n. 1157 e registrata con il n. 11172 di protocollo comunale del 03.04.1986, ad oggi la pratica risulta carente di molti documenti necessari per la prosecuzione della istruttoria da parte dell'Ufficio Condono edilizio. Si precisa che il rilascio della Concessione in sanatoria è comunque soggetto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della ex Legge 431/85 ora D.lgs n 42/2004. Si precisa che il locale garage non era censito al Catasto Fabbricati al momento del pignoramento, il CTU ha provveduto a presentare nuovo tipo mappale e denuncia di variazione catastale, il suddetto locale garage è stato costruito in

assenza di autorizzazione edilizia e risulta presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria in data 28.02.1995 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, prot. Comunale n. 23022/23 del 31 marzo 1995. Le superfici dichiarate nella domanda di sanatoria corrispondono a quelle rilevate dal CTU in sede di sopralluogo ad eccezione di un vano lavanderia che dovrà essere demolito. Risulta inoltre per il locale garage Un verbale del Comando dei Vigili Urbani prot. n. 70 Reg. A.E. del 27/08/1994; - Un decreto di ingiunzione del Comune di Velletri (n° 245, prat. 331/91-2705) con il quale si ingiunge appunto a demolire le opere eseguite; - Notifica del Comune di Velletri prot. n. 17524 del 22 Aprile 1995 con la quale il Comune accertata l'inottemperanza alla ingiunzione di demolizione. Risulta trascrizione di sequestro conservativo a favore di Banca Fideuram del 9.8.2005, non oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento. Non sono presenti oneri condominiali.

Prezzo base € 90.000,00 offerta minima €67.500,00; nel caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 4.500,00**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista Delegato alla vendita, Avv. Michela Del Monaco, previo appuntamento da richiedere al numero 06.96.49.89.56 oppure, senza appuntamento, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione in regola con il bollo (di €16,00) presso il suo studio sito in Velletri, Via Pietro Fantozzi n. 2.

Sulla busta chiusa verrà indicato a cura del medesimo professionista delegato alla vendita il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e ora del deposito. 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.

2) L'offerta dovrà contenere:

- L'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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; in caso di domanda presentata per conto ed 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria.
- L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia ed esclusione, **di oltre un quarto al prezzo indicato come base d'asta nel presente avviso.**
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo (che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'assegno per cauzione pari al 10% del prezzo offerto deve essere inserito nella busta che deve essere sigillata prima del deposito al Professionista delegato;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad 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;

- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale) nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Michela Del Monaco T.V. RGE 693/10" "per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 5) che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
- 7) All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del giudice;
- 8) l'importo degli oneri tributari e delle spese unitamente agli onorari, saranno comunicati all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno improrogabilmente essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;

Il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto a versare il fondo spese nella misura richiesta.

- 9) l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e degli oneri tributari nonché degli onorari del professionista delegato, dovrà essere depositato direttamente al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Michela Del Monaco T.V. RGE 693/10, nel termine indicato nella busta chiusa;

Il creditore fondiario che voglia avvalersi del privilegio ex art. 41 del T.U.B. dovrà formulare apposita istanza di pagamento al Giudice dell'Esecuzione indicando il suo credito con specifica delle varie sue componenti, il grado ipotecario e se ha corrisposto somme agli ausiliari del giudice.

- 10) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 11) qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 rialzo più alto, salvo che il prezzo sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il delegato provvederà su queste.

Se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente 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., nel qual caso il delegato provvederà su queste.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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). Qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 3 c.p.c) e salvo che vi siano istanze di assegnazione. In questo caso il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 589 c.p.c., come novellato.

- 12) 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 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. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. 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 del 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) tra il quarantesimo e il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

13) Si precisa inoltre che l'offerente, in presenza di giustificati motivi, potrà chiedere al G.E. che il pagamento avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.

RENDE NOTO CHE

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 ED EVENTUALI, ANCHE IN RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI DI CUI AL D.M. N. 37 del 22.01.2008.; ESSA 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, NE' POTRÀ ESSERE REVOCATA PER ALCUN MOTIVO; L'IMMOBILE VIENE VENDUTO LIBERO ESCLUSIVAMENTE DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI;

LA PARTE AGGIUDICATARIA, ENTRO IL TERMINE MASSIMO STABILITO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO AVRÀ L'ONERE DI COMUNICARE AL PROFESSIONISTA DELEGATO SE INTENDERÀ AVVALERSI DELL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE GIUDIZIARIO AL FINE DELLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE AGGIUDICATO A TOTALE CURA E SPESE DELLA PROCEDURA, O SE PROVVEDERÀ AUTONOMAMENTE A DETTA ATTIVITÀ. IN TAL CASO SOSTERRÀ TUTTI I COSTI PER LA LIBERAZIONE DEI BENI E NON AVRÀ DIRITTO AD ALCUN RIMBORSO.

OGNI ONERE PROFESSIONALE E FISCALE DERIVANTE DALLA VENDITA SARÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IVI COMPRESI LE SPESE E GLI ONORARI PER CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI; LA PRESENTAZIONE ED IL DEPOSITO DELL'OFFERTA PRESUPPONGONO LA TOTALE, INTEGRALE CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA, DELLA PERIZIA E DEL PRESENTE AVVISO INCLUSE LE NORMATIVE DALLO STESSO RICHIAMATE.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del 06.06.01 n. 380, purché presenti, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Perizie consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito del ministero della giustizia delle vendite pubbliche oltre che sui siti indicati in ordinanza ai sensi del novellato art 490 cpc. Info al numero 06.96.49.89.56. Per poter visitare il compendio pignorato consultare il Portale del Ministero delle Vendite Pubbliche al fine di contattare il Custode Giudiziario Avv. Michela Del Monaco; con avvertimento che ogni maggiore informazione, anche circa le modalità delle vendite, potranno essere assunte direttamente presso lo studio del professionista delegato alle vendite sito in Velletri, Via Pietro Fantozzi n. 2 (tel.: 06.96.49.89.56; avvmicheladelmonaco@gmail.com).

Velletri, 10.09.2025

Avv. Michela Del Monaco