

Avv. Elisa Gnani  
Via Artemisia Mammucari n. 23  
00049 Velletri (Rm)  
avv.elisagnani@tiscali.it

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

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**G.E. DOTT. SSA DI SERAFINO ESECUZIONE RGE. 70/2023**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Giudice dell'Esecuzione	<b>Dr.ssa Di Serafino</b>
Custode Giudiziario	<b>Avv. Elisa Gnani</b>
Delegato alla vendita	<b>Avv. Elisa Gnani</b>

Il Professionista delegato **Avv. Elisa Gnani**,  
vista l'ordinanza del 19.03.2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la  
vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe.

**Si rende noto**

Che presso lo studio della suddetta Professionista Delegata sito in Velletri (RM), Via  
Artemisia Mammucari n. 23, è stata fissata, per, il giorno **11 Febbraio 2026 alle ore 11,30**  
la vendita senza incanto ai sensi ed agli effetti dell'art. 572 e ss c.p.c. novellati, mediante  
l'esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli  
offerenti del seguente bene immobile analiticamente e meglio descritto nella perizia redatta  
dal CTU ed allegata al fascicolo dell'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 sul bene:

**Lotto unico: Diritto di Proprietà (1/1)- Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via  
Colle di Mezzo, 19, piano terra di una palazzina quadrifamiliare e composto da : zona  
pranzo/soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso giardino esterno.  
Presenza di abusi non sanabili e, meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia  
della perizia cui si rinvia.**

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 186, Sub. 4, Categoria A5**

**Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "B2" di completamento nel PRG  
adottato con Del. di C.C. 92/1979. Lo stesso ricade altresì nella variante della nuova**

perimetrazione di "Centro storico". Anche ai sensi del P.T.P.R. la zona risulta essere vincolata a "Centri e nuclei storici". Insiste su tutta l'area comunale vincolo sismico; salvo altri.

L'immobile è occupato.

Base d'asta: € 53.352,00 (cinquantatremilatrecentocinquantadue/00).

Rialzo minimo per le offerte in aumento 3.000,00 (tremila/00).

Offerta valida da: € 40.014,00 (quarantamilaquattordici/00)

\*\*\*\*\*

**L'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti avverrà con la seguente disciplina:**

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

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato alla vendita Avv. Elisa Gnani presso il suo studio sito in Velletri Via Artemisia Mammucari n. 23 entro le ore 13.00 del giorno precedente dalla data della vendita con domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00).

Sulla busta chiusa verrà indicato a cura del medesimo professionista delegato alla vendita, ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome, previa identificazione, di

chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. 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. L'offerta dovrà contenere:

- 1) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, (se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge (se in comunione legale) 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 di identità e del tesserino del codice fiscale (in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società o ente indicare denominazione, sede, partita iva o codice fiscale, accludendone copia fotostatica, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità, e certificato della camera di commercio 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 della quote che ciascuno intende acquistare; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione; 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.
- 2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita pena di inefficacia ed esclusione.
- 4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a giorni 120 il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex lege di 120gg.) L'offerente potrà fare richiesta al GE che il pagamento in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione. Detta richiesta deve essere già presente nell'offerta di acquisto.

- 5) Modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- 6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al DM n. 37 del 22 Gennaio 2008.
- 7) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (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.
- 8) All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Elisa Gnani r.g.e. 70/2023" pari al 20% del prezzo offerto, deve essere inserito nella busta che deve essere sigillata prima del deposito al Professionista Delegato.
- 9) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del 20% sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 10) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo senza documento e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte sarà trattenuta.
- 11) Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali prevista dall'art. 1 della tariffa parte 1 allegata al Dpr n. 131 del 26 Aprile 1986.
- 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, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In caso di pagamento 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. Entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato stesso.

Unitamente all'assegno l'Istituto di Credito dovrà consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria con relativa nota d'iscrizione. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. 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 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 c.p.c., 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 necessario 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.

- 13) L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio.
- 14) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta.
- 15) La domanda, ai sensi dell'art. 571 cpc, dovrà essere depositata unitamente all'assegno ed a copia fotostatica dello stesso in busta chiusa, senza alcuna indicazione o segno distintivo, all'esterno della quale sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, e la data fissata per l'esame delle offerte.
- 16) **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 registrazione**



**e trascrizione del decreto di trasferimento, e la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita.**

- 17) L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e delle spese, dovrà essere depositato direttamente al Professionista Delegato salvo che il procedimento si basi su credito fondiario. In tal caso l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 Dlgs 385/93, **previo parere del G.E.**, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, direttamente all'istituto mutuante nei limiti del privilegio ipotecario vantato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. L'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'avv. Elisa Gnani e si dovrà provvedere, ove necessario, al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Elisa Gnani. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro gg 10 dall'aggiudicazione definitiva dovrà far pervenire presso lo studio del professionista la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché se trattasi di vendita di più lotti la quota proporzionale del credito riferito a ciascun lotto, indicazione delle modalità di pagamento e coordinate bancarie. In mancanza il pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

#### **SI 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 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.

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.

Della vendita sarà data pubblica notizia dal Professionista Delegato mediante l'inserimento dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, oltre che sul sito **www.astegiudiziarie.it**, **Casa.it**, **Idealista.it**, **Subito.it**, **Bakeca.it** e, infine e sul quotidiano **Lo Strillone di Latina**.

**Si rende noto che le richieste di visita dell'immobile potranno essere inoltrate al Custode giudiziario tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).**

Ogni maggiore informazione, anche circa le modalità delle vendite potranno essere assunte direttamente presso lo studio del professionista delegato alle vendite Avv. Elisa

Gnani– [avv.elisagnani@tiscali.it](mailto:avv.elisagnani@tiscali.it) 06.9629273.

Velletri, 20.11.2025

Il Delegato alle vendite  
Avv. Elisa Gnani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®