Avv. Emanuela Santilli
Patrocinante in Cassazione
Ordine degli Avvocati di Velletri
Viale Bruno Buozzi n. 164
00049 Velletri (RM)-Tel. e Fax.06.9634699

ESENTE DA BOLLO EX. ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/72

TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. SSA ANNA LUISA DI SERAFINO

PROCEDURA N. 722 / 13 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

DELEGATA ALL'AVV. EMANUELA SANTILLI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Emanuela Santilli con studio in Velletri – Viale Bruno Buozzi n. 164, vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, 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., come integrata *in parte qua* dal provvedimento emesso dal G.E. il 03/08/2016 in ossequio alle modifiche intervenute nella disciplina delle esecuzioni immobiliari di cui al D.L. 83/2015, convertito con Legge 132/2015, nonché dal successivo provvedimento del G.E. del 30.11.2021 inerente le "nuove modalità di svolgimento degli adempimenti pubblicitari ai sensi dell'art. 490 c.p.c."

DISPONE

che il compendio pignorato del quale verrà data di seguito descrizione:

LOTTO UNICO: magazzino ubicato a Ardea (RM) – Via Ossola n. 2, edificio B, interno B, piano S1. Trattasi di magazzino attualmente adattato a residenza con W.C. e annessa area cortilizia e ingresso indipendente. Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 23, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 14. L'immobile viene posto in vendita per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il diritto di proprietà (1/1).

Sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

In un **unico lotto** ad un prezzo base d'asta pari ad **€ 64.285,00 (sessantaquattromiladuecentoottantacinque/00**); offerta minima **€ 48.213,75 (quarantottomiladuecentotredici/75);**

- che le offerte di acquisto siano presentate previo appuntamento da richiedere ai seguenti recapiti: tel. e fax 069634699 - indirizzo mail emanuelasantilli70@gmail.com oppure senza appuntamento, dalle ore 10 alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

FISSA

Il giorno **23/09/2025 alle ore 11.00**, presso la Sala Aste dei Delegati alle attività di vendita sita Velletri, Via Artemisia Mammucari n. 129 (fatte salve, eventuali, diverse disposizioni circa il luogo di svolgimento dell'udienza di vendita e che saranno comunicate dal Delegato in sede di deposito delle offerte), per l'esame delle offerte e, di seguito, per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., precisando che:

- 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 sulla base dell'offerta più alta **stabilendo aumenti non inferiori € 3.200,00 (tremiladuecento/00)**;

- 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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;

- qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 comma 2 c.p.c.);

- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, il Professionista provvederà 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.);

- qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% ed il 100% del prezzo base unitamente ad una domanda di assegnazione, il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.).

AVVISA

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del professionista ricevente 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;

- che nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata formulata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che l'offerta 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);

- 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;

- che, 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, risalente a non più di tre mesi; 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;

- che 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

- che, 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 un assegno circolare non trasferibile intestato a Avvocato Emanuela Santilli e seguito dal numero di ruolo della procedura esecutiva (es. **Avv. Emanuela Santilli – R.G. 722/2013**) 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 E' 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:

- venga ordinata la vendita con incanto;

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVVISA

- che all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare senza documentato e giustificato motivo, in tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

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, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati all'Avv. Emanuela Santilli. 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 affinchè 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 procedente formalizzerà istanza di svincolo direttamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, entro giorni 15 dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese, nonché l'eventuale differenza prezzo di cui al predetto art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Emanuela Santilli;

- che 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ed il compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, liquidato dal Giudice dell'Esecuzione ; i criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione, talché si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

- che 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;

- che 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 a versare il fondo spese nella misura indicate 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e sequestri che saranno cancellate a cura del delegato, ma a spese dell'aggiudicatario;

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed alla successiva integrazione della stessa, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul "Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia";

- che dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1) inserimento a cura del PD dell'Ordinanza di Delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia", almeno gg. 65 prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie, almeno gg. 45 prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito Internet www.astegiudiziarie.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it, almeno gg. 45 prima della scadenza del 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, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi ne 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;

4) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, almeno gg. 45 prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul quotidiano "IL Messaggero" di Roma.

- che 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.

PRECISA

che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi nella procedura medesima, dovranno essere anticipate dal procedente o dai creditori intervenuti.

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

Per visite ed informazioni l'offerente deve contattare il custode Avv. Emanuela Santilli dal sito del "Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia" – riferimento custode Tel. e fax 069634699 - e.mail: emanuelasantilli70@gmail.com

Velletri, giorno 08/07/2025

Il professionista delegato
Avv. Emanuela Santilli
(firmato digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009