

Recapito attività di vendita giudiziale in

Velletri (Rm) – Viale Oberdan 2

Tel. 06/32096091 – Fax 06/96199461

[Studiodeiorio.1@notariato.it](mailto:Studiodeiorio.1@notariato.it)**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA DAL TRIBUNALE DI VELLETRI  
NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA NR. 929/2013**

Terzo esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Francesco Maria DE IORIO notaio in Guidonia Montecelio, con studio in Velletri V.le Oberdan 2, vista l'ordinanza (rinnovata dalla Dott.ssa Calvanese) con cui il G.E. del Tribunale di Velletri dott. Riccardo AUDINO ha autorizzato le operazioni di vendita del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva nr. 929/2013 visti gli artt. 570 e segg. come novellati dalla Legge di riforma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis e 576 cpc,

**AVVERTE CHE**

del seguente bene immobile sito in:

**Comune di Roccadipapa (Roma) Vicolo delle Pentime 16 e precisamente:**

*Piena proprietà di immobile di mq 37,40 netti posto su due piani costituito al piano terra da locale cantina ed al primo piano da soggiorno con angolo cottura e wc, oltre a centrale termica. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccadipapa al foglio 32 particella 436, sub 501 (già sub 2 e 4), Cat. A/2 Cl 2 Vani 2,5; R.C. Euro 271,14 è disposta la*

**VENDITA SENZA INCANTO****per il giorno 26 Febbraio 2026 ore 16:00**

al prezzo base di **Euro 28.150,00 (Ventottomilacentocinquanta/00)** con offerta minima di Euro 21.000,00 la cui domanda di partecipazione alla vendita senza incanto corredata del bollo di €. 16,00 dovrà essere presentata presso lo studio notarile DE IORIO in Velletri V.le Oberdan 2 dal lunedì al venerdì dalle ore 15:30 alle ore 18 ed il giorno precedente la vendita sino alle ore 12:30 previo appuntamento telefonico.

**Condizioni della vendita senza incanto****PREMESSO**

- che la vendita avviene a corpo e non a misura 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, libero da iscrizioni ipotecarie, da sequestri e da pignoramenti ma senza che abbiano rilevanza o possano essere motivo di risarcimento o revoca eventuali differenze di misura e/o di qualità;
- che la vendita non potrà essere revocata per alcun motivo nè può dar luogo a richieste di risarcimento del danno o restituzione delle somme impegnate se non con provvedimento del

Giudice dell'Esecuzione ed, in ogni caso, non sarà mai soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità del bene aggiudicato;

- che la liberazione dell'immobile oggetto d'asta sarà onere del custode giudiziario solo se occupato dal debitore oppure da terzi senza titolo, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario che vorrà provvedervi direttamente;

- che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni;

a norma dell'art. 571 cpc ad ESCLUSIONE DEL DEBITORE è ammessa a proporre offerta di acquisto qualsiasi persona, personalmente o tramite proprio legale di fiducia (avvocato) ma solo se munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma cpc

Non verranno ammessi a partecipare all'asta procuratori speciali che non siano avvocati..

A pena di INEFFICACIA ED ESCLUSIONE dalla gara, le domande di partecipazione ai sensi dell'art. 571 cpc dovranno essere presentate in busta chiusa corredate della marca da bollo su cui dovrà indicarsi solo ed esclusivamente il nominativo della persona (anche diversa da quella dell'offerente) che materialmente deposita l'offerta senza alcun altro segno e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare intestato al notaio delegato con indicazione del numero di procedura pari al 10% del prezzo proposto ex art. 571 C.2° cpc da valersi a titolo di cauzione.

Tale domanda dovrà indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile con accluse copie fotostatiche di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

- nel caso in cui l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà contenere i dati di questo soggetto oltre a quello dei genitori che dovranno sottoscrivere l'offerta e depositare l'autorizzazione alla partecipazione all'asta da parte del Giudice Tutelare;

- nel caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, questi dovrà produrre originale o copia autentica della suddetta mentre se presenta l'offerta per persona da nominarsi, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione alla vendita;

- se trattasi di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, questi dovrà presentare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine di verificarne la condizione di reciprocità e la sua facoltà di partecipazione;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, occorrono anche i dati anagrafici ed identificativi del coniuge;

- nel caso di offerte presentate da una società, occorre indicare i dati identificativi e fiscali producendone una copia semplice oltre la certificazione camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona fisica offerente

Nel precisare che, qualora nella medesima procedura ed alla stessa data siano posti in vendita più beni simili, potrà essere fatta una unica offerta valida per più lotti dichiarando però che essa riguarda l'acquisto di uno solo di essi, non essendo obbligatorio acquistarli tutti e che, in caso di lotti omogenei a prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo di stima ed a base d'asta più alto.

La domanda di partecipazione, oltre gli elementi ed i dati richiamati innanzi, deve contenere:

- l'indicazione del bene immobile per cui si effettua l'offerta nonché chiaramente in cifre e lettere l'indicazione del prezzo offerto per il bene sottoposto a vendita che **non può essere inferiore di oltre un quarto (25%) del prezzo a base d'asta** sopra indicato a pena di inammissibilità.

- la sottoscrizione di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

- l'indicazione del termine ultimo di pagamento del saldo prezzo che NON può essere superiore a 120 (Centoventi) giorni, pena l'inammissibilità della domanda alla gara; saldo prezzo che, se ricorrono giustificati motivi, previa autorizzazione del G.E. potrà essere versato anche ratealmente in un tempo Massimo di 12 mesi;
- l'indicazione, con apposita istanza a pena di decadenza nel momento della avvenuta aggiudicazione, dell'Istituto di credito erogante il finanziamento qualora l'aggiudicatario intendesse pagare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario. Con l'espressa avvertenza che il termine del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'Istituto mutuante non riuscirà ad erogare il prestito entro tale termine.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del bene e/o della perizia estimativa ed di ogni più opportuno allegato.

### **Modalità della vendita senza incanto**

Nella data indicata innanzi, si procederà presso lo studio del Notaio DE IORIO in Velletri V.le Oberdan 2 all'esame delle offerte pervenute e, ove necessario, per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 cpc nonché per l'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 cpc precisando che:

- le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti e se sono state proposte più offerte di acquisto valide sul medesimo bene, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Nel corso della gara ciascuna offerta dovrà essere aumentata di **Euro 1.500,00** ed enunciata nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente;
- risulterà definitivamente aggiudicatario l'offerente che avrà validamente manifestato nel corso della gara il prezzo più alto;
- oppure, nella ipotesi in cui la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Tuttavia, se l'offerta o il rilancio dovessero esprimere un valore più basso di quello stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza e vi siano istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 cpc, il delegato procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

### **AVVERTENZE**

Si precisa ed avverte:

- \* che l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini la vendita con incanto oppure siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta
- \* che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% verrà trattenuta;
- \* che si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- \* che la cauzione versata in sede di domanda di partecipazione verrà restituita a coloro che avranno partecipato alla gara senza aggiudicarsi il bene;
- che l'aggiudicazione in sede di gara sarà da considerarsi definitiva e si perfezionerà all'atto del saldo del prezzo di aggiudicazione;
- che il termine ultimo per il saldo del prezzo di aggiudicazione è fissato in 120 giorni dalla data di vendita;

• che, qualora l'aggiudicatario intendesse avvalersi di un Istituto di credito per il saldo prezzo a mezzo contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado (richiesta dalla Banca) sull'immobile acquistato, previa indicazione di ciò nella domanda di partecipazione all'asta, l'Istituto erogante dovrà emettere assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al saldo prezzo di aggiudicazione intestato al professionista delegato unitamente a copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione qualora tale atto non fosse stato effettuato direttamente dal professionista delegato. Con l'espressa avvertenza che non saranno concesse proroghe anche in ipotesi di mancata e/o ritardata erogazione del finanziamento per ragioni riconducibili all'istituto mutuante;

• che le spese di vendita successive e dipendenti nonché quelle necessarie per la cancellazione delle formalità inerenti la procedura così come disciplinate dal D.M. 25 maggio 1999 n.313 e dall'art. 591 bis cpc saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate contestualmente al saldo prezzo;

• che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili e relativi accessori, ivi compreso le competenze e gli onorari del professionista delegato alle operazioni di vendita nella misura in cui viene liquidato dal G.E.;

**Si raccomanda la lettura integrale della perizia di stima, anche per ogni più opportuno approfondimento in ordine alla regolarità urbanistica e la consistenza del bene.**

## **VENDITA DESERTA**

Qualora il notaio abbia certificato:

- che non sono pervenute offerte di acquisto nei termini e nelle condizioni di cui alla presente;

- che le offerte, pur presentate, non erano efficaci ai sensi dell'art. 571 cpc;

- che si è verificata una delle circostanze previste dall'art. 572 terzo comma cpc;

- che la vendita senza incanto non ha avuto luogo per qualche altra valida ragione;

depositerà verbale di vendita deserta e procederà alla fissazione di nuovi esperimenti di vendita secondo tempi e modalità concordate con il G.E.

### **Pubblicità della vendita.**

Il presente avviso sarà pubblicato in PVP secondo la normativa in vigore.

Altresì, la pubblicità della vendita sarà effettuata anche sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure su [www.tribunaledivelletri.it](http://www.tribunaledivelletri.it) nonché anche - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Per eventuali visite del compendio pignorato si può contattare direttamente il nominato custode giudiziario IVG Roma srl. Sede di Velletri. Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del Notaio Francesco Maria DE IORIO con Studio in Velletri Viale Oberdan 2 dal lunedì al venerdì dalle 15:30 alle 18:00

Velletri, 15 Dicembre 2025

**Avv. Francesco Maria DE IORIO**

**NOTAIO**

**(firmato digitalmente)**