AVV. VALENTINA MANCINI
Viale dei Volsci – 00049 Velletri (Rm)
Tel.-Fax 06.97609999
valentina.mancini@oav.legalmail.it
avv.valentinamancini@gmail.com
infocustodie@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI

3° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA GIUDIZIO DI DIVISIONE N. RGCA 5463/21

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella Calvanese
Custode Giudiziario Avv. Valentina Mancini
Delegato alla vendita Avv. Valentina Mancini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Valentina Mancini vista l'ordinanza di delega del G.E. del 08 Maggio 2024 nella espropriazione immobiliare n**. 5463/2021**, atti amministrativi come da atti del procedimento esecutivo. Visti gli artt. 591 bis e 576 cod. proc. Civ

AVVISA

Che il giorno **08 Luglio 2025 alle ore 15,30 presso la "Sala Aste" sita in Velletri, Via Artemisia Mammucari n. 129,** avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi e agli effetti dell'art. 572 e 573 c.p.c. novellati, mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

• Bene N° 1 – Appartamento ubicato a **Monte Compatri (RM) – Via Placido Martini n.167 piano**1 – Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da un unico locale con wc ed angolo cottura, di circa Mq. 45,00. Identificato al catasto Fabbricati – MU Part. 78, Sub. 1, Categoria A5, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie catastale 45 mq, R.C. € 53,71.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"

L'immobile risulta libero, in uso da tutti i proprietari.

- Prezzo base € 38.400,00 (trentottomilaquattrocentocento/00)

Offerta minima € 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) ex art. 571 c.p.c pari al 25% in meno del prezzo base

- Rilancio offerta in aumento € 1.900,00 (millenovecento/00), ex art. 573 c.p.c. in caso di gara.

LOTTO DUE

• Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a **Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n. 3** PT – Locale commerciale posto al piano terra, già utilizzato dall'esecutato in un monolocale abitativo dal 2012. Nel 2006 è stato utilizzato in locale commerciale (pescheria) di circa Mq. 37,00 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 721, Sub. 502, Categoria C1, Classe 3, Consistenza 26 mq, Superficie catastale 37 mq, R.C. € 675,42.

Confina con la particella ex 346 da due lati ora 721, con Via Cavour e Via Placido Martini, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"

L'immobile risulta libero, ma tenuto in possesso dall'esecutato.

- Prezzo base € 35.200,00 (trentacinquemiladuecento/00)

Offerta minima € 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00) ex art. 571 c.p.c pari al 25% in meno del prezzo base

- Rilancio offerta in aumento € 1.800,00 (milleottocento/00), ex art. 573 c.p.c. in caso di gara.

Custode: Avv. Valentina Mancini – Tel.-Fax 06.97609999 e-mail infocustodie@gmail.com

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) La presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, dovrà avvenire **entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso lo studio del professionista delegato Avv. Valentina Mancini sito in Velletri, Viale dei Volsci,71**

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

2) la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del C.P.C.;
3) nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti non inferiori al rialzo minimo stabilito nell'avviso di vendita, salva l'opzione lasciata al Professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 2° comma C.P.C. In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
4) se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 C.P.C. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.P.C.;
5) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliano presenziare; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
6) nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. 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 diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; 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 una dichiarazione in regola con il bollo, contenente - a pena di inefficacia - : Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il 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. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
3. in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
4. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
5. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
6. il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;
7. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
8. qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per 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;
9. 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 esempio procura speciale o certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv.

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

Valentina Mancini "seguito dal numero dell'esecuzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, il tutto dovrà essere inserito nella busta che dovrà essere debitamente sigillata;

10. in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
11. l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;
12. l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.P.C.;
13. in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;
14. si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
15. 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, a pena di decadenza, indicare al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante. Le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. 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 di mutuo 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 cod. proc. civ., 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.
16. **tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dalla normativa vigente, nonché il compenso spettante al professionista delegato, saranno a carico dell'aggiudicatario e a questi comunicate nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate nello stesso termine del saldo prezzo;**
17. Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.P.C., solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 C.P.C..
18. l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;
19. l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice dell'esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato a **"Avv. Valentina Mancini"**. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

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

20. l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;
21. se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate e quindi dispone un nuovo incanto.

SI RENDE NOTO CHE

1) 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 6/6/2001 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;
2) la vendita forzata non è soggetta alle norma 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;
3) 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 L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
4) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario;
5) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso , sui siti internet: portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it. sarà altresì consultabile presso lo studio del professionista delegato avv. Valentina Mancini previo appuntamento.
6) Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul periodico "Lo Strillone di Latina".
7) creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, 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;
8) le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.
9) Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Valentina Mancini, con studio in Velletri (RM) V.le dei Volsci n. 71, tel.-fax 06/97609999 – e-mail: infocustodie@gmail.com

Velletri, lì 28.04.2025 Avv. Valentina Mancini

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