

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

#### AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Stefano Cortina, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 21.12.2021 nell'esecuzione immobiliare rubricata al n. **R.G.E. 368/2020** per le operazioni di cui all'art.591 bis c.p.c. visti gli artt.591 bis e 576 bis c.p.c.

#### DISPONE CHE

Il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

#### VENDITA SENZA INCANTO

**Lotto 1:** Villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM).

Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stato edificato tra il 1967 e il 1975, in assenza di concessione edilizia, e successivamente è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85, prot. 18697 del 30/09/1986, posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità concessioni-espropri".

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale.

Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato.

Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone.

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente la corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino, in cui sono state realizzati delle costruzioni piccola entità prive di regolare concessione edilizia: un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da documentazione fotografica e planimetrica allegata. Occupato

**PREZZO BASE D'ASTA: € 10.638,00; OFFERTA IN AUMENTO € 2.000,00 OFFERTA VALIDA € 9.000,00.**

### FISSA

La data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art.572 c.p.c., nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno **19.12.2024** alle ore **09.00** presso la sala aste sita in Velletri (RM), Via Artemisia Mammucari n.129.

Alle ore 09.00 del 19.12.2024 verranno aperte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per detta data;

Il tutto alle seguenti

### CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) **Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista Avv. Stefano Cortina sito in Velletri, Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B, entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per le operazioni di vendita**, la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo. A norma dell'art.571 c.p.c. è ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Le domande di partecipazione, ai sensi dell'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa, indicante all'esterno esclusivamente il nome della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, nonché la data e l'orario della consegna della busta, senza alcuna altra indicazione o segno distintivo e dovranno contenere a pena di inefficacia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, con accluse copie fotostatiche di un valido documento di identificazione personale;

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità dai genitori con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione alla vendita senza incanto;
- se trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi del coniuge;
- nel caso in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presenta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- i dati identificativi del bene cui si riferisce l'offerta;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Stefano Cortina proc.esec. R.G.E. 432/20, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.
- Il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e le modalità di pagamento del prezzo stesso.

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

L'offerente potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di mesi 12 dall'aggiudicazione;

- 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 D.M. 37 del 22.01.2008;
- 2) L'offerta è irrevocabile e vincolante;
- 3) 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, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; 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 quest'ultimo sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso e vi siano istanza di assegnazione ex art.588 c.p.c., si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

Il delegato provvederà ai sensi dell'art.576 c.p.c., solo quando riterrà che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.586 c.p.c..

- 4) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, presso lo studio del professionista delegato con assegni circolari a lui intestati.

Nel caso in cui sugli immobili posti in vendita gravi un mutuo fondiario, ai sensi dell'art.41, commi 4 e 5, del Dlgs 1 settembre 1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà, entro il termine previsto, corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, consegnando al professionista delegato la relativa quietanza bancaria; parimenti l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sulla somma pagata al creditore fondiario.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

L'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, 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 della parte aggiudicataria la parte del compenso

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'esecuzione).

Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito dal G.E. ovvero l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate e quindi disporrà nuovo incanto.

Regolarità urbanistica:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del testo Unico 380/2001 e di cui all'art.40, comma V, della Legge 47/1985.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, si rinvia alla CTU in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o terzi senza titolo.

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.

Il presente avviso sarà affisso all'albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per estratto sul quotidiano "Lo Strillone di Latina".

Si precisa che tutte le attività, a norma dell'art.576 e ss. c.p.c., che debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

**Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così modificata a seguito della Direttiva emessa dal G.E. del 28 settembre 2015 alla luce del D.L. 83/15 convertito con modifiche in Legge 132/15, del presente avviso di vendita e della perizia di stima.**

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi allo Studio Legale del Professionista delegato Avv. Stefano Cortina in Velletri, Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B, mob. 3465897956 o via mail al seguente indirizzo: [cortinastefano@gmail.com](mailto:cortinastefano@gmail.com).

# Studio Legale

## Avv. Stefano Cortina

00049 VELLETRI (RM), Via Martiri Fosse Ardeatine n. 5/B

C.F. CRTSFN72C12L719E – P.I. 09578471006

PEC stefano.cortina@oav.legalmail.it

Mob. 3465897956

Custode Giudiziario Avv. Stefano Cortina.

Velletri li 25.09.2024

Il Professionista delegato  
Avv. Stefano Cortina