

STUDIO LEGALE FEDE  
PIAZZA CAIROLI, 37 - 00049 VELLETRI (RM)  
TEL. +39 06 9630328 - WEBFAX +39 06 62201568  
PEC: [patrizia.fede@oav.legalmail.it](mailto:patrizia.fede@oav.legalmail.it)

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 616/2012

III AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato, **Avv. Patrizia Fede**, nominata dal G.E.,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita

dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,

vista l'ordinanza di delega del. Giudice dell'Esecuzione del 27 Maggio 2014

nella espropriazione immobiliare n. 616/2012 R.G.E. per le operazioni di cui

all'art. 591 bis c.p.c., come rinnovata

**DISPONE**

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

**Lotto unico prezzo base Euro 152.136,53 (centocinquantaduemilacentotrenta-  
sei/53)**

**Offerta minima Euro 114.102,40 (centoquattordicimilacentodie/40)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno  
essere inferiori ad Euro 7.606,83 (settemilaseicentosei/83)**

**FISSA**

**Per il giorno 20 Dicembre 2024 ore 11,00**

quale 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. presso la "Sala Aste delegati" in Velletri, Via

Artemisia Mammucari n. 129. Alle ore 11.00 del medesimo giorno verranno

aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data am-

mettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.

**FISSA**

- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza in-

canto entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la

vendita senza incanto, presso il proprio studio in 00049 - Velletri

(RM), Piazza Cairoli, n. 37;

- La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal

Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giu-

dice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del c.p.c.

- Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni ca-

so gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi au-

menti non inferiori ad Euro **7.606,83 (settemilaseicentosei/83)**,

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

c.p.c. 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 ven-

dita 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.

- 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.

- Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte

alla presenza degli offerenti che vogliono presenziare; qualora per

l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte vali-

de, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso

di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel ter-

mine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà de-

finitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più al-

to.

- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente

restituita la cauzione.

- La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio de-

scritti nella perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo

della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offe-

rente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concer-

ne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

- 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.

**AVVISA**

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome, previa sua identificazione, 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;
- che 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;
- che 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 inte-

stare 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 lega-

le dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati

del coniuge. Se l'offerente è minorene l'offerta dovrà essere sot-

toscritta 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 cittadi-

nanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di

soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare,

la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di parte-

cipazione all'incanto.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- 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;

- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque

superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora

ricorrono giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il ver-

samento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non

superiore a dodici mesi;

- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che 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;

- che 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. Patrizia Fede" seguito dal numero dell'esecuzione (**Avv. Patrizia Fede - Esecuzione n. 616/12**) per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto;

- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- che l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;

- che 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;
- che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c.
- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;
- che si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- che 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 indicare al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante.
- che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art.591 bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista delegato.

**DISPONE**

- 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.

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato 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. 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. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato a data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

**AVVISA**

- Che 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;

- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui so-

pra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudica-

zione salvo conguaglio) dei compensi relativi all'esecuzione di cui

all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i com-

pensi per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giu-

dice 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 capi-

tale, 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. Patrizia Fede ES. IMM. R.G.E.**

**616/12"**. 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 dif-

ferenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

- che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

tri;

- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante e che, 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.

del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà formulare

apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione

indicando l'Istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il

termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a pro-

roghe qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine

fissato, l'erogazione del mutuo.

- Che se il versamento 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.

tratto 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 Conserva-

tore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione

del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa

dalla parte finanziata.

- Che 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, pro-

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, pro-

nuncia 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.

**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 6/6/2001 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;

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, 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;

che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consen-

tito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modifi-

cato 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;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascri-

zioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Pro-

fessionista delegato con spese a carico della procedura e compensi a cari-

co dell'aggiudicatario;

che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente

alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbli-

che del Ministero della Giustizia e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pub-

blicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche del Ministero

della Giustizia e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto

sul quotidiano "Il Messaggero".

#### **AUTORIZZA**

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclu-

sivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c.,

anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispet-

to della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecuti-

va.

#### **PRECISA**

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno esse-

re anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

**LOTTO UNICO: Villino di tipo bifamiliare** ubicato ad Anzio (RM) - VIA CELENO,

20/c, costituito da piano TERRA, composto da unico ambiente con cucina e

sala di circa mq 27,93; Primo piano composto da camera, cameret-

ta e disimpegno di circa mq 25,45, con annesso balcone di mq 9,72. I due

piani sono collegati da un corpo scala interno. Annesso giardino pertinen-

ziale di mq 189,52.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 170 sub 1 e 9, 5 vani cat.

A/3, classe 2, vani 5.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

La vendita non è soggetta ad IVA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., de-

vono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o

dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professio-

nista delegato presso il suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.37.

**Custode Giudiziario: Avv. Patrizia Fede**

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avv. Patrizia Fede, con

Studio in 00049 - Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, il martedì e il giovedì

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al numero 06.9630328 oppure inviare una mail  
al seguente indirizzo: [avvpatriziafede@gmail.com](mailto:avvpatriziafede@gmail.com)

Velletri, lì 17.9.2024

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Fedè

RELATA DI NOTIFICAZIONE

Io Sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribu-  
nale Ordinario di Velletri, ad istanza come in atti ho notificato copia del  
presente atto a:

A.