

**TRIBUNALE di VELLETRI**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 432/18**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA – III° ESPERIMENTO**

Il professionista delegato Avv. Mauro Becucci, vista l'ordinanza del 04/06/2019 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Enrico Colognesi ha disposto la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe individuato come lotto unico, e vista l'ordinanza in pari data con la quale lo stesso G.E. ha delegato l'Avv. Mauro Becucci per le operazioni di cui all'art. 591 bis CPC;

DISPONE

che il compendio pignorato e appresso descritto sia sottoposto alla  
VENDITA SENZA INCANTO

ad un prezzo base **€ 96.000,00** (euro novantaseimila/00) – **offerta minima € 72.000,00** (euro settantaduemila/00),

FISSA

la data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del **giorno 16 gennaio 2025** presso il proprio studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39, e

COMUNICA CHE

- la data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 CPC, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC per il **giorno 17 GENNAIO 2025**, alle ore 10.30 e seguenti, presso il suo studio in Velletri (Rm), Via Orti Ginnetti n. 39;
- alle ore 10.00 del **giorno 17 gennaio 2025** verranno aperte tutte le buste pervenute per l'asta fissata per tale data ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti;
- la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal professionista delegato con i poteri allo stesso conferiti dal Giudice dell'Esecuzione e secondo gli articoli 571 e 572 del CPC;
- nel caso vi siano più offerte si provvederà ad una gara sull'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori ad **€ 5.000,00** (cinquemila/00), salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2, CPC;
  - in difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC 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;
  - se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 CPC 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 CPC;
- le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte e 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 ed il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato il rilancio più alto;
  - nella vendita senza incanto non potranno essere ammesse offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto dovesse essere superiore di un quinto a quello dell'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 nessun'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 apposto sulla busta;
- che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo e contenente a pena d'inefficacia:
  - a) 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.

b) In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto.

c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

d) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia.

e) 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.

f) 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 (quali box, posti auto e cantine) si potrà fare un'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 della carta d'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. Mauro Becucci" seguito dal numero dell'esecuzione immobiliare (ad es.: "Avv. Mauro Becucci - Esecuzione n. 432/2018") 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 è inferiore al prezzo base indicato, ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente.

Che l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 CPC.

Che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta.

Che si potrà procedere all'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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

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 CPC e poste a carico **dell'aggiudicatario, saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine fissato** dal professionista delegato.

#### DISPONE

Il professionista delegato procederà ai sensi dell'art. 576 CPC soltanto quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 CPC.

Se l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, intende avvalersi di 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. Secondo quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma CPC nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà le seguenti parole: *"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 CPC, 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.*

#### AVVISA

Che l'**aggiudicazione** del bene, avvenuta con o senza incanto, **obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi (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 (ex art. 591 Bis CPC, comma 2, n° 11) **sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive o dipendenti per il trasferimento degli immobili**, ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura e compenso spettante al professionista (per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione), e che le stesse spese, di **importo presumibile pari a circa il 20% del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio) ed il cui ammontare sarà comunicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno essere depositate nello stesso termine del saldo prezzo.

Che l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato, salvo che il procedimento si basi su credito fondiario.

Che il creditore fondiario che intenda avvalersi del privilegio ex art. 41 T.U.B. (art. 41, commi 4 e 5 della Legge 01/09/1993 n° 385) deve rivolgere formale istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, quantificando il suo credito, specificandone le voci, indicando il grado ipotecario e precisando se ha corrisposto somme agli ausiliari del G.E.. Il creditore fondiario dovrà indirizzare la suddetta istanza per conoscenza anche al professionista delegato indicando le modalità di pagamento e le coordinate bancarie. In questo caso l'originale del bonifico, o la quietanza rilasciata dall'istituto di credito, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, e l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Mauro Becucci.

In mancanza (di istanza e comunicazione) il pagamento integrale sarà effettuato presso lo studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante (previa formale istanza al G.E. e comunicazione al professionista delegato) 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.

**Che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel comune di Velletri.**

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.

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (art. 587 CPC) il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

#### 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 06/06/2001 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.

In conseguenza 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 consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 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 trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura del professionista delegato, ma a spese dell'aggiudicatario.

- Che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

- Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero".

- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet portale delle vendite pubbliche e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 CC, anche con forme alternative e diverse da 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 della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**Piena proprietà** (pari ad 1/1):

**- Appartamento residenziale ubicato a Nettuno (RM) - Via Monte Cardoneto civici n. 31 e 39, edificio T, scala Unica, interno B, piano S1-T. Appartamento di civile abitazione distribuito tra i piani seminterrato e piano terra rialzato collegati tra loro a mezzo scala interna. Completano la consistenza le corti esclusive dei piani terra e seminterrato, collegate anch'esse tra loro a mezzo di scala esterna, sulle quali sono posti gli accessi pedonali rispettivamente ai civici 31 e 39. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2001, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 502 - 503.**

Si precisa che il compendio risulta occupato.

Custode dell'immobile è l'Avv. Mauro Becucci, con studio in Velletri (Rm), Via Orti Ginnetti n. 39 – tel. 06.962.48.91

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del CPC, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39.

Velletri, li 26 settembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Mauro Becucci