

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 183/2020

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato, **Avv. Giusj Maria Nardini**, 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 12/1/2021 e la successiva proroga del 24/3/2023 del Giudice
dell'Esecuzione nella espropriazione immobiliare n. 183/2020 R.G.E. per le
operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.

DISPONE

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

Offerta minima Euro 33.750,00 (trentatremila settecentocinquanta/00)

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno
essere inferiori ad Euro 2.250,00 (duemila duecentocinquanta/00)**

FISSA

Per il giorno 14 marzo 2025 ore 9,30

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

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

Artemisia Mammucari n. 129. Alle ore 9.00 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.

FISSA

- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso il proprio studio in 00049 - Velletri (RM) Corso della Repubblica n. 125, piano 3, int. 5;

- 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.

- 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 ad **Euro 2.250,00** 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 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 C.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di ven-

dita, 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 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 prece-

dente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il

rilancio più alto.

-All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente resti-

tuita la cauzione.

-La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio descritti nella

perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà

essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

per tutto ciò che concerne 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'offe-

rente), 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, con-

tenente - 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.

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione 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 ricorrano giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento 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. Giusj Maria Nardini"

seguito dal numero dell'esecuzione (**Avv. Giusj Maria Nardini- Esecuzione n.**

183/2020) 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

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

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;

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

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

sare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo congua-

glio) dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c.

secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi 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.

- l'importo degli oneri tributari, delle spese e delle competenze saranno

determinati ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del GE del 3 agosto

2016 e verranno comunicate all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed esso

dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

- Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiu-

dicatario, 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. Giusj Maria Nardini ES. IMM. R.G.E. 183/2020**".

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 ap-

profittare 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 cre-

dito 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 ese-

guire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipo-

teca concessa dalla parte finanziata.

- Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Ese-

cuzione 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.

- 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, acces-

sioni, 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. Conse-

guentemente, 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 im-

pianti 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 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato con spese a carico della procedura e compensi a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e www.astegiudiziarie.it.

- Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubblicato sui siti internet portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Lo Strillone di LT".

- AUTORIZZA

- i 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.

- 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

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

LOTTO UNICO Appartamento ubicato ad Ardea (RM) Via Laurentina n. 9 angolo

Largo dei Cembali scala B, interno 11, piano 2. Si tratta di un appartamento

posto al piano secondo senza ascensore facente parte di una palazzina composta

al piano terra da locali commerciali con piazzale molto grande antistante, al

piano primo e secondo di appartamenti. L'immobile in oggetto è accessibile dal

piazzale antistante, attraverso un portone d'ingresso alla palazzina e succes-

sivamente tramite un vano scala di due piani. Attraverso un corridoio che ini-

zia dal pianerottolo del piano secondo si accede al portoncino d'ingresso

all'appartamento. L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura,

camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio grande e balcone coperto.

Completa l'immobile in oggetto un posto auto esterno. È posizionato nella lo-

calità di Marina di Ardea, presso il Comune di Ardea. Identificato al catasto

Fabbricati - fg 56, part. 203, sub. 47, categoria A7 - Fg. 56, Part. 203, sub.

18, categoria C6. Il tutto come meglio specificato nella CTU depositata in

atti. L'immobile risulta occupato da terzi con contratto non opponibile alla

procedura.

La vendita non è soggetta ad IVA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., 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, Corso della Repubblica n. 125.

Custode Giudiziario: Avv. Giusj Maria Nardini

Avv. Giusj Maria Nardini
Corso della Repubblica n. 125 - piano 3 - int. 5
00049 Velletri (RM)
Tel. 0690544497 / 3392365795
giunardini@libero.it - giunardini@legalmail.it

Perizie consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e presso lo studio dell'avv. Giusj Maria Nardini nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 16 alle ore 19. Per ottenere le informazioni circa la vendita del bene è possibile chiamare al numero 3392365795 - custode avv. Giusj Maria Nardini, a cui rivolgersi per la vista del bene immobile. Ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato.

Velletri, 16 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Giusj Maria Nardini