

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**G.E. DOTT. ANNA LUISA DI SERAFINO**  
**PROCEDURA N 50/2017 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**DELEGATA ALL'AVV. CONSUELO LATTANZIO**

L'avv. Consuelo Lattanzio con studio in Velletri Piazza Cairoli, 30, vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'ordinanza, con la quale viene designata come delegata dal G.E. alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

**DISPONE**

- che il compendio pignorato così descritto:

**LOTTO UNO**

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Gaetano Donizetti (attualmente civico 8 catastalmente civ. snc), interno 1, piano T-S1. Identificato al catasto fabbricati di Ciampino al Fig. 2, part. 1929, subb. 504, 508, 505 corte, 505 rampa, 505 accesso carrabile, categoria A3 limitatamente al

sub. 508.

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

L'unità immobiliare facente parte del lotto 1 è collocata nel Comune di Ciampino in via Gaetano Donizetti attualmente civico 8 int.1. Si accede all'unità direttamente da Via Donizetti. Attraverso un piccolo cancello è possibile accedere al giardino e quindi direttamente al piano terra. Nel giardino non sono state ancora realizzate né le opere di delimitazione interna per dare origine agli spazi comuni di passaggio ed accesso ai relativi lotti identificati dalle tre unità immobiliari regolarmente autorizzate dal Comune di Ciampino né il giardino pensile sul retro. Esiste inoltre un accesso carrabile che attraverso la rampa porta al piano interrato. Al piano terra si trova un soggiorno con angolo cottura,

un disimpegno che da accesso a due bagni ed a due camere da letto. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno-alluminio con persiane in metallo. I pavimenti sono in parquet ed i bagni sono piastrellati, le pareti interne sono tinteggiate ed all'esterno è presente una rifinitura in intonaco tinteggiato. La struttura come da relazione fine strutture dell'Arch. Ernesto Iaria depositata presso il Comune di Ciampino con prot. 26410 del 13/06/2004 risulta essere in cemento armato. Nell'insieme l'unità risulta in uno stato di conservazione buono.

Il piano interrato è invece costituito al momento da un unico ambiente e risulta ancora in corso di definizione; lo stato dei luoghi a questo piano è il seguente: non sono state realizzate alcune tramezzature; non sono stati realizzati gli impianti; non sono stati realizzati gli intonaci a parete e a soffitto e la relativa tinteggiatura; mancano sia il massetto a terra che i pavimenti; il bagno presente è al momento solo tramezzato con gli impianti idrici di adduzione e scarico, ma senza opere di finitura quali intonaci, rivestimenti a parete e rivestimenti a terra; la scala di accesso al piano superiore è realizzata solo in cemento armato senza le opere di finitura e protezione (gradi, sottogradi, balaustra, intonaco e tinteggiatura); i soli infissi posti in opera sono costituiti da tre finestre e non sono stati realizzati gli infissi interni. Nel giardino lato Via Donizetti è presente un serbatoio GPL interrato.

sia sottoposto a

## VENDITA SENZA INCANTO

### LOTTO UNICO,

Prezzo base	euro	<b>459.000,00</b>
Offerta minima	euro	<b>344.250,00</b>

- che le offerte di acquisto siano presentate previo appuntamento da richiedere ai seguenti recapiti: tel. 069640243 - indirizzo mail [avvconsuelolattanzio@gmail.com](mailto:avvconsuelolattanzio@gmail.com) oppure senza appuntamento, dalle ore 10 alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

### FISSA

Il giorno **20 MARZO 2025** alle ore **10,00**, **presso la Sala Aste sita in Velletri Via Artemisia Mammucari 129**, per l'esame delle offerte e, ove necessario, per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., precisando che:

- le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti;
- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta **stabilendo aumenti non inferiori ad euro 23.000,00**;
- 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 detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione;
- qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tal caso il delegato provvederà su queste;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in quest'ultimo caso si procederà ad 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 di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta;
- qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 comma 2 c.p.c.);
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, il Professionista provvederà all'aggiudicazione salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 3 c.p.c.);

- qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% ed il 100% del prezzo base unitamente ad una domanda di assegnazione, il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.).

#### **AVVISA**

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del Professionista ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona differente dall'offerente) previa identificazione, 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 formulata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- che l'offerta deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo pari ad € 16,00, in cui, a PENA DI INEFFICACIA, sia contenuta:
  - indicazione di cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapiti telefonici 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;
  - indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - indicazione del prezzo offerto (non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita);
  - indicazione del termine del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) e delle modalità di pagamento;
  - espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- che, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche tutti i dati sopra specificati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di domanda presentata per conto o in nome di una società o ente dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti; se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della CE è da allegare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità, il partecipante all'asta dovrà, altresì, dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune dove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria;
- che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per es. box, posti auto, 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, qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, dovrà formulare espressa richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986.

#### **DISPONE CHE**

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, una valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Avvocato

Consuelo Lattanzio e seguito dal numero di ruolo della procedura esecutiva (es. Avv. Consuelo Lattanzio - R.G.E 50/2017) per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto, nonché una fotocopia del suddetto assegno;

- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, tutti dovranno essere presenti all'asta e dovrà essere indicato chi tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'assegno dovrà essere inserito nella busta e quest'ultima dovrà essere debitamente sigillata prima della consegna;
- le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;
- L'OFFERTA NON E' EFFICACE SE PERVIENE ALLO STUDIO OLTRE IL TERMINE SOPRA INDICATO, SE E' INFERIORE DI OLTRE ¼ DEL PREZZO BASE D'ASTA OVVERO SE L'OFFERENTE NON PRESTA CAUZIONE CON LE MODALITA' STABILITE NELL'ORDINANZA DI VENDITA;
- l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo che:
  - 1) venga ordinata la vendita con incanto;
  - 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta;
- si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

#### **AVVISA**

- che all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice, salvo che lo stesso abbia omissis di partecipare senza documentato e giustificato motivo, in tal caso la cauzione sarà restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

#### **AVVISA INOLTRE**

- che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare detto importo, dedotta la cauzione, oltre alle spese, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati all'Avv. Consuelo Lattanzio. Nel caso in cui l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla banca la parte del prezzo che corrisponde al credito ipotecario dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993, previa autorizzazione del G.E. Tale autorizzazione dovrà essere tempestivamente trasmessa al delegato a cura dell'Istituto istante con circostanziata indicazione dell'IBAN del medesimo affinché l'aggiudicatario possa provvedere ad apposito bonifico entro i termini perentori previsti per il saldo prezzo. Nel caso in cui la Banca creditrice fondiaria non provveda in tal senso, l'aggiudicatario potrà provvedere al saldo presso lo studio del Professionista delegato secondo le modalità ordinarie e il Procedente formalizzerà istanza di svincolo direttamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, entro giorni 15 dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, gli accessori e le spese, nonché l'eventuale differenza prezzo di cui al predetto art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito dovrà essere depositata presso lo studio dell'Avv. Consuelo Lattanzio;
- che l'importo degli oneri tributari e delle spese, determinati ai sensi dell'ordinanza di delega alla vendita e del d.m. n. 227/2015, sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed esso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo;
- che qualora l'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo intenda avvalersi di mutuo bancario,

ove lo stato giuridico dell'immobile lo consenta, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione, indicando l'Istituto di credito erogante. 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 prezzo di aggiudicazione e le spese non sono depositati nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone la fissazione di una nuova vendita; se il prezzo che si ricava dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;
- il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto a versare il fondo spese nella misura indicata nell'istanza di liquidazione a suo carico che verrà sottoposta dal delegato al G.E.

### **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 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 a 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 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e leggi seguenti, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 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 delegato, ma a spese dell'aggiudicatario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- che il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet sopra indicato e tramite il sistema Rete Aste Real Estate, sui siti internet Casa.it, Idealista.it nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e per sunto sul quotidiano "Il Messaggero";
- che i creditori interessati potranno dare pubblicità del presente avviso, 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 nella procedura medesima, dovranno essere anticipate dal precedente o dai creditori intervenuti.

*L'immobile è analiticamente descritto nella C.T.U. pubblicata unitamente al presente avviso e consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, C.T.U. che deve essere consultata e assunta a riferimento dall'eventuale offerente ed alla quale in particolare si rinvia.*

***L'immobile in vendita risulta occupato dall'esecutato; per visite ed informazioni aggiornate in proposito l'offerente deve contattare il custode Avv. Consuelo Lattanzio, tel. 069640243-3387082399, anche inviando una richiesta via mail [avvconsuelolattanzio@gmail.com](mailto:avvconsuelolattanzio@gmail.com)***

Velletri 18 dicembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Consuelo Lattanzio

