

*Elisabetta Candidi*  
avvocato

Tribunale ordinario di Velletri

G.E. Dott.ssa Calvanese

Procedura RGE 177 /2014

AVVISO DI VENDITA

V esperimento

Il professionista delegato Avv. Elisabetta Candidi

visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'esecuzione dott. Audino, con ordinanza del 15/12/2015 nella procedura esecutiva immobiliare n. 177 /2014 R.G.E per le operazioni di cui all'art.591 bis cpc. visto il provvedimento del GE del 28/09/2015

DISPONE

che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base **48.904,00**

Offerta minima **€ 36.678,00**

In caso di gara ex art 573 cpc le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 2500,00

FISSA

**Il giorno 20/02/2025**

Quale 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, dalle ore 10.00 , presso la sala d'aste del Tribunale di Velletri, in Via Artemisia Mammucari n. 129 , alla presenza del Professionista delegato incaricato, Avv. Elisabetta Candidi in Velletri, alle ore 10.00 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 (19/02/2025) presso il proprio studio in Velletri, Corso della Repubblica 76; 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 codice di procedura civile

Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta stabilendosi aumenti non inferiori al 5% e quindi della somma di 2500.00 salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art 573 2<sup>a</sup> comma cpc.

In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso 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 di 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 alla presenza degli offerenti che vogliono 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; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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 il giorno **20/02/2025 h 10.00** si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:

- il prezzo base della vendita è di € **48.904.00**
- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso ed ESCLUSIVAMENTE presso lo studio dell'avv. Elisabetta Candidi , sito in Velletri, Corso della Repubblica 76 nelle giornate dal lunedì al giovedì dalle ore 17 alle 19.30 nonché dalle ore dalle ore 10,00 alle ore 13,00 (e non oltre) del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte ovvero il 19/02/2025

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

- l'offerta dovrà contenere:
  - a. il cognome, il nome, il luogo, 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); 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 minorenni, 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 residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica di 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.

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 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 12 mesi

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f. qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data bis più beni simili (tipo box, posti auto, cantine) si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo.

In questo 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. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e nei casi che lo richiedono valida documentazione comprovante i poteri, o la legittimazione nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, avv. Elisabetta Candidi,

proc.177/2014 per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi tra questi è il soggetto avente la facoltà di formulare le offerte in aumento;

L'assegno dovrà essere inserito nella busta e quest'ultima debitamente sigillata.

L'offerta non sarà efficace qualora pervenga allo studio oltre il termine indicato, se il prezzo è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dallo stesso offerente;

– salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., l'offerta presentata nella

vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta

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 mutuante;

che tutte le spese di vendita successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura disciplinate dal DM 25/5/1999 n. 313 e dall'art 591 bis cpc saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine indicato dal Professionista delegato.

#### DISPONE

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art 576 cpc 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 cpc

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 c.p.cx 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 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 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 sopra, versare l'importo presumibile ( circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art.591 bis cpc secondo comma n.11 compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità come liquidato da 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.587cpc. qualora sull'immobile posto in vendita gravi un ,mutuo fondiario, l'aggiudicatario entro giorni 120 (centoventi) 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 all'Avv. Elisabetta Candidi.

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro 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 ,

dichiarando 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 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 della 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. 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 10 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 perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate, disponendo quindi un nuovo incanto.

RENDE NOTO Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto i cui i beni si trovano anche in relazione al T.U. di cui al DPR 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 di prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o



manca di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di 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 47/85 come integrato e modificato dall'art 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Che l'immobile pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura del Professionista delegato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni di ma a spese dell'aggiudicatario; che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: Portale delle vendite pubbliche e [www.aste.giudiziarie.it](http://www.aste.giudiziarie.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" 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

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SOTTOPOSTO A VENDITA

**1. Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Valmontone (Roma) alla via della Tota n.157 e precisamente : Appartamento sito al piano terra, distinto con il numero interno 3, composto di 3,5 vani catastali, confinante con appartamenti interno 2 e interno 4, terrapieno, residua proprietà Società venditrice, salvo altri. La porzione immobiliare in oggetto è censita nel vigente catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 10, particella 1150, sub 4 , cat. A/2 , cl.4, vani 3,5 , r.c. €298,25.**

Tutte le attività che , a norma degli art. 571 e seguenti del cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, Corso della Repubblica 76 ;

per comunicazioni ed appuntamenti per la visita dell'immobile inviare e mail al Professionista delegato del Tribunale di Velletri , al seguente indirizzo: [candidiavv.e@gmail.com](mailto:candidiavv.e@gmail.com) studio 0696155202 - cellulare 3465701835

Ci si riporta alla relazione estimativa allegata in atti.

Avv. Elisabetta Candidi

Professionista delegato