

**Esecuzione Immobiliare n. 81/2012 + 817/2012 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Enrico Colognesi**  
Custode Giudiziario: **Avv. Sara Di Geronimo**  
Delegato alla vendita: **Avv. Sara Di Geronimo**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**X AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il Professionista Delegato **Avv. Sara Di Geronimo**,

vista l'ordinanza con cui il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dell'immobile pignorato, nel procedimento esecutivo in epigrafe;

vista, altresì, l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 22.05.2018 ex art. 591 bis c.p.c. (rinnovata il 14.09.2023) ed il provvedimento del 30.10.2024

**DISPONE**

che il compendio pignorato descritto in calce, sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO QUATTRO al prezzo base di euro 60.000,00**

**Offerta minima di euro 45.000,00**

**Offerta in aumento di euro 3.000,00**

**FISSA**

la 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. per il giorno **28 marzo 2025**, alle **ore 10:00**, presso il proprio studio in Frascati (RM), Largo Augusto Panizza n.2. 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**

- La data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno **27 marzo 2025** presso il proprio studio in Frascati, Largo Augusto Panizza n. 2
- La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'Esecuzione, secondo gli artt. 571 e 572 c.p.c.
- Qualora per l'acquisto del bene siano state proposte più offerte valide, si provvederà ad una gara sull'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori ad **euro 3.000,00** salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art.573 comma 2 c.p.c.
- In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. 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 tempi e dei modi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- 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 rialzo più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza o nell'avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. In quest'ultimo caso, si procederà all'assegnazione al creditore istante.
- 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.
- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del Giudice.
- 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**

- 1) Che l'offerta dovrà essere depositata, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in busta chiusa, all'esterno della quale deve essere indicato il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; 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.
- 2) Che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo da euro 16,00 contenente, a pena di inefficacia:
    - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio e 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 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 identificativi del coniuge; nel caso in cui l'offerente sia minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di un intervento di avvocato munito di **procura notarile speciale**, originale o copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione alla vendita senza incanto. 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. Nel caso in cui l'offerente sia una società, occorre indicare denominazione, sede, partita iva ed il codice fiscale, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento d'identità di quest'ultimo e **Certificato della Camera di Commercio della società, di data non antecedente a più di un mese**, dal quale risulti la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare e l'indicazione di chi, tra questi, abbia esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
    - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, indicando espressamente il lotto;
    - c) l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia**;
    - d) il termine di pagamento del prezzo, delle spese di procedura e degli oneri tributari che **non potrà essere comunque superiore a centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione; l'offerente potrà fare richiesta al Giudice dell'Esecuzione che il versamento del prezzo, in presenza di giustificati motivi, abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici (12) mesi dall'aggiudicazione;
    - e) modalità di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
    - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37/08.
  - 3) Che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: 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;
  - 4) Che all'offerta dovrà essere allegato 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. Sara Di Geronimo - E.I. n. n.81/2012 + 817/2012"** per un importo non inferiore al decimo del prezzo offerto per ciascun lotto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
  - 5) Che l'assegno dovrà essere inserito nella busta unitamente ad una fotocopia dello stesso e la busta dovrà essere debitamente sigillata;
  - 6) Che le buste saranno tutte aperte alla data ed ora fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;
  - 7) **Che l'offerta è inefficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato, ovvero se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile, in misura inferiore al decimo del prezzo proposto**;
  - 8) Che l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
  - 9) Che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
  - 10) Che in caso di rifiuto all'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta;

- 11) 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. 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 in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo. Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, egli dovrà formulare espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art.1 della tariffa parte I allegata al DPR n. 131/86;
- 12) Che l'importo degli oneri tributari, delle spese e delle competenze, determinate ai sensi del D.M. 227/2015, sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'esecuzione dell'asta e **dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo. Tutte le attività successive all'emissione del decreto di trasferimento potranno essere autonomamente eseguite dal delegato solo se richieste dall'aggiudicatario o dall'assegnatario.** I criteri di determinazione di tale importo si intenderanno accettati dall'offerente aggiudicatario sin dal deposito della domanda di partecipazione talché si intenderà averne preso atto come di ogni altro documento della procedura esecutiva e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

#### AVVISA

- che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel **termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva**, 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, salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine, versare gli **oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione, voltura, nonché la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita**, come determinate al punto 12) e liquidate 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.;**
- che, qualora sull'immobile posto in vendita gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario entro il termine di centoventi (120) giorni da quello in cui l'aggiudicazione sarà diventata definitiva, **previo parere del GE**, 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 L. n. 385 del 1993, dedotta la cauzione e nei limiti del privilegio vantato, mediante assegno circolare intestato al professionista delegato. 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 di prezzo di cui all'art. 41 e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati.
- che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Velletri.
- che qualora l'aggiudicatario faccia ricorso, per il versamento del saldo prezzo, a mutuo bancario garantito da ipoteca di primo grado, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito Mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato 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;
- unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ult. comma c.p.c. 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 di 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 c.p.c., 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.*

- che se il prezzo non è depositato 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 un nuovo incanto.

#### **RENDE NOTO**

- che 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 alla metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art.568 c.p.c.;
- che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo Unico di cui al DPR n.380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze 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 mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la presenza 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 o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 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 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 all'ordinanza, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- che al presente avviso sarà data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it), nonché, per sunto, sul quotidiano "Il Messaggero".

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO QUATTRO:**

Terreno edificabile sito in Via le Mele n.9 mq 4.313,00 distinto al NCT foglio 41 p.lle 814 e 915, unità abitativa di mq 125 regolare ma inagibile distinta al NCEU foglio 41 p.lla 1153, locale deposito mq 40 abusivo distinto al NCEU foglio 41 p.lla 916, locale garage 102 mq abusivo distinto al NCEU foglio 41 p.lla 817 sub 1. Confini: a ovest p.lle 816 e 925, a nord p.lle 801, 804, 918 e 919, ad est con corte p.lla 817 e p.lle 732 e 733, a sud con Via le Mele e p.lla 102, salvo altri. Bene libero.

**Nello stato di fatto e diritto in cui si trova. Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica di stima.**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Frascati, Largo Augusto Panizza n. 2.

**Per la visita dell'immobile rivolgersi al custode: Avv. Sara Di Geronimo.**

Maggiori informazioni circa la vendita, potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Sara Di Geronimo, con studio in Frascati (RM), Largo Augusto Panizza n. 2, dalle ore 9:30 alle ore 17:30, **tel. 06.94018070, email: [info@studiodigeronimo.com](mailto:info@studiodigeronimo.com).**

Frascati, li 17.01.2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Sara Di Geronimo**  
