

AVV. VIRGINIA CERI  
NOTAIO  
00042 – Anzio (Rm) – Via Gramsci n. 74  
Tel. 06/98340800  
Email: [vceri@notariato.it](mailto:vceri@notariato.it)  
Pec: [virginia.ceri@postacertificata.notariato.it](mailto:virginia.ceri@postacertificata.notariato.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 551/2018  
AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

Il professionista delegato Notaio Virginia Ceri  
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 Giudice dell'esecuzione del 19 novembre 2019 nell'esecuzione  
immobiliare n. 551/2018 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., visti gli artt. 570 - 575 c.p.c.  
come novellati

DISPONE

Che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

**Unico Lotto ad un prezzo base pari ad € 216.750,00**

**Offerta minima € 163.000,00**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a  
€ 11.000,00**

**FISSA**

- La data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto dalle ore 10.00 alle ore 13.00 del giorno **7 Aprile 2025** presso il proprio studio sito in Anzio (RM), via Antonio Gramsci n. 74, nonché

**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 **8 Aprile 2025** alle ore 11.00, presso il proprio studio sito in Anzio (RM), via Antonio Gramsci n. 74.
- Alle ore 11.00 del giorno 8 Aprile 2025 saranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna 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 delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del C.p.c.
- Nel caso vi siano più offerte, si provvederà ad una gara sull'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori ad € 11.000,00; 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 istanza 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 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 vendita, 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 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 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 Professionista delegato, la data della vendita ed il luogo ove questa avverrà 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, contenente –a pena di inefficacia -:
- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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 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. Nel caso di offerta presentata da una Società. Oltre all'indicazione dei dati indicativi alla stessa, compresa la partita IVA (o il codice fiscale), accludendone fotocopia. Occorre allegare certificato o visura camerale con la data più possibile vicina alla data della vendita, con l'indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando fotocopia del documento d'identità.
- 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 preposta:
- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore 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;**
- Espressa 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, magazzino, cantine, posti auto) 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 più 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 bancario non trasferibile o equivalente postale non trasferibile intestato a "Notaio Virginia Ceri", seguito dal numero della procedura (n.**

551/18) nonché dal numero del lotto, per un importo non inferiore al decimo del prezzo (10%) offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- 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 C.p.c.;
- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento (10%) 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 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 erogante.
- **Che sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed il compenso per l'attività di registrazione del decreto di trasferimento nella misura che verrà determinata con decreto di liquidazione del G.E. che sarà comunicato nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovrà essere versato secondo le modalità che gli saranno comunicate nello stesso termine ed unitamente al saldo prezzo.**

#### DISPONE

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c. solo 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 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 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 \*\*\*\*\* 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.

#### 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 delle spese e del compenso per la registrazione del decreto di trasferimento 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. 687 c.p.c.

Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione dovrà versare salvo diversa disposizione 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 al professionista delegato Notaio Virginia Ceri.

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 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 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. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato 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.

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

-che se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate 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 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 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 il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del P.R. 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 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 o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

-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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (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, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni;-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 pubblicato sul "Portale delle vendite pubbliche" e pubblicato sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure [www.tribunaledivelletri.it](http://www.tribunaledivelletri.it) ( salvo altri) 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 purchè nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

#### **PRECISA**

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

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

##### **Lotto Unico costituito da:**

- Piena proprietà di villa, sita in Segni, in Via Carpinetana Est n. 27/B, composta da due piani fuori terra con annesso portico e autorimessa al piano seminterrato, il piano terra comprende un ampio soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio della superficie utile di circa mq. 120, oltre un portico di mq. 26, il piano primo comprende ampio disimpegno, camera da letto, bagno e cabina armadio, superficie utile di mq. 54,20.  
Distinto in catasto fabbricati al **Foglio 12, particella 743 sub 1**, Cat. A/2, classe 2, vani 9,5, piano T-1, R.C. Euro 515,17, la villa  
Distinto in catasto fabbricati al **Foglio 12, particella 743 sub 2**, Cat. C/6, classe 2, mq. 45, p.S1, R.C. Euro 74,37, l'autorimessa;
- Piena proprietà di terreno sito in Segni (RM), in Via Carpinetana Est n. 27/B, della consistenza di circa mq. 7900, compresa l'area di sedime del fabbricato  
Distinto in catasto terreni al **Foglio 12, particella 742**, semin. arbor., classe 3, are 79 ca 31, RD Euro 71,68 RA Euro 38,91.

##### ***L'immobile risulta occupato dall'esecutato***

Tutte le attività che a norma degli art. 572 c.p.c. e ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzioni immobiliari o dal Cancelliere sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio sito in Anzio (RM), via Antonio Gramsci n. 74.

Custode: Avvocato Elisa FORTINI

Per ogni informazione sulla vendita incanto rivolgersi al Notaio Virginia Ceri con studio sito in Anzio (RM), via Antonio Gramsci n. 74( Tel 06/98340800 cell 334/7502196), e.mail [vceri@notariato.it](mailto:vceri@notariato.it) dalle ore 16:00 alle ore 18.00.

Anzio li 13.01.2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Virginia Ceri

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Ceri', written in a cursive style.