

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 540/2012

VI AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato, **Avv. Patrizia Fede**, 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 Giudice dell'Esecuzione del 17 Giugno 2014

nella espropriazione immobiliare n. 540/2012 R.G.E. per le operazioni di cui

all'art. 591 bis c.p.c. come rinnovata

DISPONE

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base Euro 69.609,37 (sessantanovemilaseicentonove/37);

Offerta minima Euro 52.207,03 (cinquantaduemiladuecentosette/03)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno

essere inferiori ad Euro 2.610,35 (duemilaseicentodieci/35)

FISSA

Per il giorno 25 Luglio 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 lo studio del Delegato Avv. Patrizia Fede

in Velletri, Piazza Cairoli n. 37. 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, presso il proprio studio in 00049 - Velletri (RM),

Piazza Cairoli, n. 37;

- 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 **2.610,35 (duemilaseicentodieci/35)** 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 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.
- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita 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'offerente), 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, contenente - 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. Patrizia Fede" seguito dal numero dell'esecuzione

(Avv. Patrizia Fede - Esecuzione n. 540/12) per un importo non

inferiore al decimo del prezzo proposto;

- **In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà immediatamente restituito;**

- **All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione antiriciclaggio ai sensi del D. LSG. 149/22 e successivo D.LGS 164/24;**

- 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 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 o tramite bonifico bancario nelle modalità che gli verranno indicate;
- **Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c. come riformati dal D.Lgs. 149/22 e successivo D.Lgs. 164/24, la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D.Lgs 231/07 per tutte le somme versate, in mancanza della quale il Decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587 co. 1 c.p.c. con incameramento della cauzione versata;**
- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) 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.

- Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario, l'aggiudicatario, 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. Patrizia Fedè ES. IMM. R.G.E. 540/12". 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 a mutuo bancario dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito 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 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 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, 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 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 "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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

immobile sito nel Comune di Nettuno (RM), località Piscina Cardillo, in Via Jenne, n. 3, e precisamente, sul piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 8, particella 994, sub. 514, categoria A/4 classe 1 vani 5,5, rendita catastale Euro 695,93.

L'appartamento si sviluppa su due livelli per una superficie lorda di circa 105,00 mq al piano secondo e di circa 20 mq. al piano terzo, per un totale di 125,00 mq. La superficie accessoria al piano secondo è costituita da una veranda di circa 95,00 mq ed un balcone di circa 3,50 mq., mentre al piano terzo sono presenti due. Terrazzi. Per una superficie totale di circa 65,00 mq. L'ingresso all'appartamento è posto al piano secondo con accesso da vano

scala, dove è presente anche un ascensore. Al terzo piano è presente una

camera con bagno e n. 2 terrazzi.

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, Piazza Cairoli

n.37.

Custode Giudiziario: Avv. Patrizia Fede

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avv. Patrizia Fede, con

Studio in 00049 - Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, il martedì e il giovedì

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al numero 06.9630328 oppure inviare una mail

al seguente indirizzo: avvpatriziafede@gmail.com

Velletri, lì 15 Maggio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Fede

STUDIO LEGALE FEDE
PIAZZA CAIROLI, 37 - 00049 VELLETRI (RM)
TEL. +39 06 9630328 - WEBFAX +39 06 62201568
PEC: patrizia.fede@oav.legalmail.it