

Avv. Alessandra Ciccotti
Avv.ciccotti@libero.it
06.96142539
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Alessandra Ciccotti, vista l'ordinanza di delega, nel giudizio divisionale rubricato al n. RGAC 6768/13 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c. Visti gli artt. 591 bis e 576 bis c.p.c

DISPONE CHE

il compendio appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Intera proprietà di fabbricato residenziale sito nel Comune di Rocca di Papa (Rm) – località Vivaro, in via Colli Del Vivaro civico 1, all'interno del complesso residenziale "Consorzio Colli Del Vivaro". Il fabbricato è dislocato su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Esso è così composto: al piano terra, abitazione costituita da soggiorno, sala pranzo, cucina, corridoio, due bagni, tre camere e balconi; al piano seminterrato S1, locale garage e portico collegati all'abitazione da scala esterna. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.223,00. Annessa al fabbricato, corte pertinenziale adibita a giardino della superficie catastale di mq 1.350 tra coperto e scoperto. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa, le unità immobiliari relative al fabbricato ad uso residenziale oggetto di pignoramento risultano così censite:

- Abitazione censita al Foglio 33 - Particella 475 - sub 2, Via Colli del Vivaro n.1, piano T – Categ. A/7 – Classe 3 – Consistenza vani 8 – Rendita € 970,94;
- Locale garage censito al Foglio 33 – Particella 475 – sub 3, Via Colli del Vivaro snc – piano S1 – Categ. C/6 – Classe 1 – mq 123 –Rendita € 209,63;
- L'annessa corte comune censita al Foglio 33- Particella 475 (già 189) - sub 1, Via Colli del Vivaro snc – bene comune non censibile graffato al fabbricato, nonché nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 33 – Particella 475 (ex 189) – ente urbano, ha 0.13.50, senza reddito.

Occupato senza titolo.

Prezzo base d'asta: euro 112.000,00 Offerta in aumento: euro 5.600,00 Offerta valida: euro 84.000,00

FISSA

il giorno 19/06/2026 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 professionista

Avv. Alessandra Ciccotti
Avv.ciccotti@libero.it
06.96142539
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

delegato Avv. Alessandra Ciccotti sito in Velletri, Piazza Cairoli, 30.

Alle ore 9,30 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute.

Il tutto alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista Avv. Alessandra Ciccotti, sito in Velletri, Piazza Cairoli, n. 30 entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per le operazioni di vendita, la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo.

A norma dell'art 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

2) Le domande di partecipazione, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate 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, della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice, il nome del professionista delegato e la data della vendita, nonché la data e l'orario della consegna della busta, senza alcuna altra indicazione o segno distintivo;

l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo, e questa dovrà contenere a pena di inefficacia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, con accluse copie fotostatiche di un valido documento di identificazione personale;
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità dai genitori con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di intervento di avvocato munito di procura 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 trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi del coniuge;

Avv. Alessandra Ciccotti
Avv.ciccotti@libero.it
06.96142539
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

- nel caso in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il codice fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;
- l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presenta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da Lui proposto;
- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- i dati identificativi del bene cui si riferisce l'offerta;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Alessandra Ciccotti proc. Div. R.G. n. 6768/13", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso.

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

In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

- il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e le modalità di pagamento del prezzo stesso. L'offerente potrà fare richiesta al Giudice che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di mesi 12 dall'aggiudicazione;
- 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. 37 del 22/01/08;

3) l'offerta è irrevocabile e vincolante;

4) le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, il professionista inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;

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 quest'ultimo

Avv. Alessandra Ciccotti
Avv.ciccotti@libero.it
06.96142539
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

Il delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 586 c.p.c.

5) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, presso lo studio del professionista delegato con assegno circolare e/ 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 cpc 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 cpc. con incameramento della cauzione versata.

Saranno a carico dell'aggiudicatario l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione e voltura nonché la quota parte dell'importo previsto per compensi ex D.M. 227/2015 nonché il 10% delle spese generali. Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. Saranno altresì, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed il compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, quali ad esempio gli accertamenti successivi al pignoramento, gli accertamenti catastali, gli accertamenti anagrafici e/o presso il Registro delle imprese, e anche siffatto importo dovrà essere versato nei medesimi termini presso lo studio del professionista delegato.

Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito dal Giudice ovvero l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate e quindi disporrà un nuovo incanto.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

Regolarità urbanistica:

Avv. Alessandra Ciccotti
Avv.ciccotti@libero.it
06.96142539
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del Testo Unico 380/2001 e di cui all'art. 40, comma VI, della Legge 47/1985.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, si rinvia alla CTU in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista delegato, ma a spese dell'aggiudicatario.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche ed infine per estratto sul quotidiano "Il Messaggero".

Si precisa che tutte le attività, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo studio del Professionista delegato.

Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita nonché della perizia.

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi, previo appuntamento, allo Studio Legale del Professionista delegato Avv. Alessandra Ciccotti in Velletri, Piazza Cairoli n. 30, tel. 06/96142539 o via mail al seguente indirizzo avv.ciccotti@libero.it.

Custode Giudiziario Avv. Alessandra Ciccotti.

Velletri lì, 17/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Ciccotti