

Avv. Carolina Mammucari
Piazza Giovanni Falcone, 2 - 00049 Velletri
Tel. Fax 06.9641660
e.mail carolinamammucari@mammucari.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 747/2016
a cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 437/2022

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il Professionista delegato **Avv. Carolina Mammucari**, nominato 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 nella espropriazione immobiliare n. **747/2016**
a cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 437/2022 per le operazioni di cui all'art.
591 bis c.p.c.

DISPONE

che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base € 85.000,00

Offerta minima € 63.750,00

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
€. 4.250,00

FISSA

21/10/2026

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., dalle ore 11.30, presso lo
studio dell'Avv. Carolina Mammucari, in Velletri, Piazza Giovanni Falcone, 2. Alle ore 11.00 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 Velletri, Piazza Giovanni Falcone 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 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 € **4.250,00**, 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 istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 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 presentata in busta chiusa all'esterno della quale dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data della vendita ed il luogo ove questa avverrà;

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:

- 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;
- 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 al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'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 (ad 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 nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Carolina Mammucari" seguito dal numero dell'esecuzione (Avv. Carolina Mammucari – E.I. n. 747/2016 + 437/2022) per un importo pari al 10% del prezzo 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 salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
- che l'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi, determinato ai sensi del D.M. 227/2015 sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'esecuzione dell'asta.
- il saldo prezzo di aggiudicazione come innanzi determinato dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento al creditore fondiario che ne abbia fatta richiesta di tale importo, dedotta la cauzione e gli oneri a carico dell'aggiudicatario ed a favore del professionista delegato;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
- 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, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc; 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; se la gara non ha luogo o 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 si provvederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art 588 cpc;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 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.
- 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 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 murante. 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 E***** 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 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. 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 in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

DISPONE

Il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

AVVISA

Che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato al professionista delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (vedi arti. 571 comma 2 c.p.c.).

che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante;

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che essa è a corpo e non a misura; che 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; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente 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 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 cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.

che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento;

che l'Ordinanza di delega, il presente avviso di vendita, l'elaborato peritale corredato di fotografie e planimetrie (ove disponibili) saranno pubblicati per la loro consultazione sui siti internet: Portale delle Vendite Pubbliche e www.astegiudiziarie.it;

il presente avviso, sotto forma di estratto, verrà pubblicato sul periodico "Lo Strillone".

il presente avviso, sotto forma di estratto, contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e dei link ovvero dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, verrà pubblicato sui siti internet "casa.it", "idealista.it" "bakeca.it" e "subito.it".

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:

Appartamento ubicato a Ardea (RM) – Lungomare Degli Ardeatini, 81, interno 4, piano 1, facente parte di una palazzina pluriresidenziale, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno un disimpegno e due balconi esterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 505, Sub. 4, Categoria A2. Confina con vano scala, Via Lungomare Degli Ardeatini, particella 266, particella 506, salvo altri. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: l'immobile è a carattere urbano e la sua destinazione d'uso è residenziale.

L'immobile è occupato.

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

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 Giovanni Falcone n. 2.

Custode Avv. Carolina Mammucari.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Carolina Mammucari, con Studio in Velletri Piazza Giovanni Falcone n. 2, tel. 06/9641660.

Velletri, 09.07.2026

Il Professionista delegato
Avv. Carolina Mammucari

