AVV. LUCA BECUCCI - VIA ORTI GINNETTI , 39 - 00049 - VELLETRI (RM) - TEL. 06 962.48.91 - FAX 06 961.00.541

TRIBUNALE di VELLETRI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 795/2012
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato avv. Luca Becucci, vista l'ordinanza del 26/01/2016 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Velletri ha disposto la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe individuato come "Lotto unico", e vista l'ordinanza dell'08/02/2026 con la quale è stato delegato lo scrivente per le operazioni ex art. 591 bis CPC,

DISPONE

che il compendio pignorato contraddistinto come **LOTTO unico** e appresso descritto sia sottoposto alla

VENDITA SENZA INCANTO

al prezzo base di **€ 200.000,00** (euro duecentomila/00)

offerta minima di **€ 150.000,00** (euro centocinquantamila/00)

FISSA

la data per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del **giorno 11 febbraio 2027** presso il proprio studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39, e

COMUNICA CHE

- la data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 CPC, nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC per il **giorno 12 febbraio 2027**, alle ore 10.30 e seguenti, presso lo studio legale Becucci sito in Velletri, Via Orti Ginnetti 39;
- alle ore 10.00 del **giorno 12 febbraio 2027** verranno aperte tutte le buste pervenute per l'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 conferiti dal Giudice dell'Esecuzione e secondo gli articoli 571 e 572 del CPC;
- nel caso vi siano più offerte si provvederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta, stabilendosi degli aumenti non inferiori ad **€ 10.000,00** (diecimila/00); è fatta salva l'opzione lasciata al professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2, CPC;
- in difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC 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 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;
- le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte e alla presenza degli offerenti che vogliano presenziare; qualora per l'acquisto del bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; durante la gara ogni offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente ed il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà presentato il rilancio più alto;
- nella vendita senza incanto non potranno essere ammesse offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto dovesse essere superiore di un quinto a quello dell'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, nonchè il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- che nessun'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 apposto sulla busta;

- che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il **bollo** e contenente a pena d'inefficacia:

a) 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 cittdinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

b) In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto.

c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

d) 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.

e) 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.

f) 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 (quali box, posti auto e 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.

Che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia della carta d'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. Luca Becucci" seguito dal numero dell'esecuzione immobiliare (ad es.: "**Avv. Luca Becucci - Esecuzione n. 795/2012**") per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto.

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 è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 CPC.

Che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento 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 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.

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 CPC e poste a carico **dell'aggiudicatario, saranno comunicate a quest'ultimo nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine fissato** dal professionista delegato.

DISPONE

Il professionista delegato procederà ai sensi dell'art. 576 CPC soltanto 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 CPC.

Se l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, intende avvalersi di 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. Secondo quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma CPC nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà le seguenti parole: "*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 CPC, 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, avvenuta con o senza incanto, **obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi** (120) **dall'aggiudicazione**, **a versare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato**, mediante bonifico sul conto corrente dell'esecuzione vincolato all'ordine del G.E. e secondo le modalità che saranno indicate dal professionista delegato.

Che (ex art. 591 Bis CPC, comma 2, n° 11) **sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive** o dipendenti **per il trasferimento degli immobili,** ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura e compenso spettante al professionista (per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione), e che le stesse spese, il cui ammontare sarà comunicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno essere depositate nello stesso termine del saldo prezzo.

Che l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere pagato secondo le modalità di cui sopra, salvo che il procedimento si basi su credito fondiario.

Che il creditore fondiario che intenda avvalersi del privilegio ex art. 41 T.U.B. (art. 41, commi 4 e 5 della Legge 01/09/1993 n° 385) deve rivolgere formale istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, quantificando il suo credito, specificandone le voci, indicando il grado ipotecario e precisando se ha corrisposto somme agli ausiliari del G.E.. Il creditore fondiario dovrà indirizzare la suddetta istanza per conoscenza anche al professionista delegato, indicando le modalità di pagamento e le coordinate bancarie. Il pagamento delle somme ex art. 41 TUB avverrà secondo le modalità stabilite dal G.E., mentre l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante bonifico, da effettuarsi secondo le modalità stabilite dal G.E. e comunicate dal professionista delegato.

In mancanza (di istanza e comunicazione) il pagamento integrale sarà effettuato con bonifico sul conto corrente della procedura vincolato all'ordine del G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante (previa formale istanza al G.E. e comunicazione al professionista delegato) 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (art. 587 CPC) 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; 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 i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 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.

In conseguenza 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 Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 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, ma a spese dell'aggiudicatario.
- Che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
- Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e www.astegiudiziarie.it, ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano "Il Messaggero".
- L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it.

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 CC, anche con forme alternative e diverse da 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

Quota di diritti di intera proprietà (1/1) del seguente compendio immobiliare:

- casa di civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza **(**di due piani) ubicato in Nettuno (RM), Via Castelforte n. 13, Interno 2, avente accesso da scala esterna e costituita da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone (mq 11,77) e due terrazzi (mq 42,71), di cui uno coperto con una struttura in legno, per una superficie utile interna di mq 108,45. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1097, Sub. 3, piano 1, interno 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, R.C. € 1.040,66. L'immobile è occupato dagli esecutati.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del CPC, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato e Custode presso il suo studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39. Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'avv. Luca Becucci, con Studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39, Tel. 06 962.48.91.

Velletri, lì 21 ottobre 2026 Il Professionista delegato Avv. Luca Becucci