AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Anna Maria Sambucci, professionista delegato, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 19 Luglio 2022 e successive integrazioni e proroghe del 7/7/2025 nella espropriazione immobiliare n. 191/2019 cui è riunita la n. 60/2021. Atti amministrativi come da atti del procedimento esecutivo. Visti gli artt. 573 novellato, 591 bis e 576 bis cod. proc. Civ. e vista l'ordinanza integrativa del G.E. successiva al D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015

AVVISA

Che il giorno 4 Marzo 2027 alle ore 10,00 in Velletri presso il proprio studio in Viale Roma, 19 avrà luogo la vendita senza incanto ai sensi ed agli effetti dell'art. 573, c.p.c. novellato, mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sulla offerta ed eventuale gara tra gli offerenti dei seguenti lotti (la vendita è soggetta ad iva, come in perizia):

Lotto2

- **Appartamento sito in Anzio (RM) Viale Europa 16, scala B, interno 13, piano 4, censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 17 particella 711 sub 38; sup. conv. Mq 91,80.** L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto della presente perizia è parte integrante di un complesso edilizio di maggiore consistenza, costituito da n.5 "edifici in linea". L'ingresso al complesso edilizio è direttamente da Viale Europa ed è preceduto da un cancello carrabile, che porta ai posti auto scoperti. La Palazzina in cui si trova l'appartamento oggetto della presente perizia è individuato con la lettera "B". Attraverso il vano scala condominiale, in cui si trova anche un ascensore (fuori uso), si accede al piano quarto dove è situato l'appartamento contraddistinto con il n.13.

Prezzo base d'asta dell'immobile: € 34.800,00 (€ trantaquattromilaottocento/00)

Prezzo minimo: € 26.100,00 (€ ventiseimilacento/00)

Rialzo minimo in aumento: € 1.750,00 (€ millesettecentocinquanta/00)

Custode: Avv. Elisa Fortini

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte alla data ed all'orario fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; ai sensi dell'art. 588, c.p.c. se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà può fare luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588, c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573, c.p.c.; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro il termine massimo di sessanta secondi dalla offerta precedente non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nel presente avviso. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI

valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588, c.p.c.

Al riguardo si rende noto che ai sensi dell'art. 588, c.p.c. ogni creditore, entro il termine di dieci giorni prima della data della udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589, c.p.c. , per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506, c.p.c. ed al prezzo base come stabilito nell'avviso di vendita per cui è presentata.

Qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza o nell'avviso si procederà alla aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tal caso si provvederà su queste.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588, c.p.c., nel qual caso si provvederà su queste.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario sarà immediatamente restituita la cauzione versata

L' immobile sarà posto in vendita in unico lotto al prezzo base come sopra precisato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA PER LA VENDITA

Ogni offerente dovrà depositare presso lo Studio dell'Avv. Anna Maria Sambucci, in Velletri, Viale Roma, n. 19 entro il giorno precedente la vendita, entro le ore 13,00 la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo da € 16,00, in busta chiusa e sigillata.

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 .

Sulla busta dovrà essere indicato a cura del delegato o da persona dallo stesso incaricata il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente); la data della vendita ed il nome del professionista delegato.

L'offerta dovrà contenere:
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta e che dovrà anche presentarsi il giorno della vendita), con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del codice fiscale. Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte in cancelleria
.

- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa 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 dì 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;

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI

- se l'offerente è coniugato regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;

- nel caso in cui "offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio di data non inferiore a sei mesi e dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende adottarsi;

- l' offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- la indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso di vendita ("c.d. "prezzo minimo"), a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571, c.p.c.;

- l'offerta dovrà contenere la indicazione del tempo e della modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione della offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data 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 del lotto più alto

- alla offerta andrà allegato un assegno circolare N.T. intestato a "Avv. Anna Maria Sambucci Tribunale di Velletri E.I. 191/2019 "di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto;

- il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo ed il pagamento degli oneri tributari è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a centoventi giorni il termine di pagamento sarà comunque ridotto ex lege a centoventi giorni.

L'aggiudicatario potrà fare richiesta al G.E. che il pagamento, in presenza di giustificati motivi, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla aggiudicazione.

Se il prezzo non è depositato nel (predetto) termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà anche nei confronti dell'aggiudicatario che, in caso di pagamento rateale, avrà omesso il pagamento anche di una sola rata entro il termine di giorni dieci dalla scadenza ed il G.E. disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate, come disposto dall'art. 587, c.p.c. All'aggiudicatario che ne abbia fatto richiesta e che sia stato immesso nel possesso il G.E. ordinerà di rilasciare l'immobile al custode, applicandosi anche in tal caso l'art. 587, c.p..c come novellato. In caso di omesso versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza, ove il bene venisse in seguito aggiudicato ad un prezzo inferiore. Si applica l'art. 587, c.c.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso "aumento di un quinto" nelle vendite Senza incanto.

Salvo quanto disposto dall'art. 571, c.p.c., l'offerta è irrevocabile e vincolante, la cauzione

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI

sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario gli sarà immediatamente restituita la cauzione versata dopo la chiusura della vendita, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla stessa senza comprovato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura di nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta.

L'aggiudicatario che intenda avvalersene, dovrà espressamente richiedere i benefici fiscali previsti dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/86;

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso ad un mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza **a pena di decadenza** al momento della aggiudicazione, indicando l'istituto di credito erogante. 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 la erogazione del mutuo.

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: "avv. Anna Maria Sambucci Trib. Velletri EI 191/2019 dallo stesso professionista delegato - dovrà anche consegnare al medesimo professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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: "avv. Anna Maria Sambucci Trib. Velletri EI 191/2019". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito
- se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato - dovrà anche consegnare al medesimo professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con 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, c.p.c. ultimo comma, il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento per la 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 € ***, la parte di €*** a fronte del contratto di mutuo a rogito ** del ** rep. ** e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso consenso alla 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 R.R.I.I. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota.* In caso di ·revoca della 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 del diritto di accedere a questa particolare forma di emissione del decreto) nella istanza di partecipazione alla vendita. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo alla aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni di forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine fissato per il saldo prezzo

L'importo complessivo dovuto dall'aggiudicatario, nonché il compenso spettante al professionista delegato (determinato ai sensi del D.M. 227/15; del D.M. 142/12 Tab. A Notaio e del decreto del G.E. del 3 agosto 2016) sarà indicato all'aggiudicatario nei giorni successivi

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI

alla aggiudicazione e dovrà essere versato entro lo stesso termine del saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese fiscali per la voltura/registrazione/ trascrizione del decreto di trasferimento e la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita.

Le spese di vendita successive e dipendenti disciplinate da D.M. 25 maggio 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 per il saldo prezzo. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita, come liquidato dal giudice della esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.lgs. 1 settembre 1993 n.385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dì aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario definitivo ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario, (ed entro giorni dieci successivi a detto pagamento, consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito) senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, il saldo prezzo dell'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario, mezzo assegno circolare N.T. intestato a: "avv. Anna Maria Sambucci Tribunale di Velletri E.I. 191/2019".

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni dieci giorni dalla aggiudicazione, far pervenire allo Studio del professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, le rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

Al di fuori della superiore particolare forma di pagamento, il pagamento integrale dovrà essere effettuato allo Studio del professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, il giudice della esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone nuovo incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene (anche in relazione al DPR 6.6.2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive/passive.
La vendita è a corpo, non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento alcuno, ovvero ad indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia sui vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, la 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, vizi occulti per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. 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.

Si fa espresso rinvio per quanto non espressamente ivi previsto alla ordinanza di vendita del G.E. Tribunale di Velletri, consultabile sui siti appresso indicati.

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.

A norma dell'arl 40 della L. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 380/01, "aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a sue spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dal decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

Si rimanda espressamente all'ordinanza di vendita per ogni più ampia ed esaustiva disciplina della vendita, invitando i terzi a prenderne visione ove interessati.

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto su il quotidiano "Lo Strillone" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. '. Tra la suddetta pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

I creditori interessati a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, sono autorizzati a loro cura e spese, purché nel rispetto della dignità e nella tutela della altrui riservatezza.
Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice della Esecuzione, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo Studio *del* professionista delegato.

Il compendio pignorato potrà essere visitato, previo appuntamento con il custode giudiziario (avv. Elisa Fortini, con studio in Albano Laziale alla Via Pratolungo, 6/A;. e mail: studiolegalefortini@gmail.com; tel: 069324972 0693010098

Per ogni informazione sulla vendita, rivolgersi al medesimo custode giudiziario. In

Velletri, 3.11. 2026

Avv. Anna Maria Sambucci

E' copia conforme all'originale cartaceo dal quale è stata estratta ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 C.A.D.. Firmato digitalmente da: AVV. ANNA MARIA SAMBUCCI