Avv. Carlotta Blasi
Via di Ponente, 22 – 00049 Velletri (Rm)
Tel 333/2758335
E-mail carlotta.blasi@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

R.G.A.C. n. 5988/2023 (giudizio di divisione) proveniente da R.G.E. 110/2022 + 193/2022 riunite

Il Professionista delegato **Avv. Carlotta Blasi** del Foro di Velletri, nominato dal G.E.**, dott. ssa Anna Luisa Di Serafino**
vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento in epigrafe,
vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 3/4/2024 e successivi rinnovi, nel giudizio di divisione giudiziale n. **5988/2023 RGAC** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

DISPONE

che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

II VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

Prezzo base € 153.435,00
Offerta minima € 116.000,00

FISSA

il giorno 19.1.2027

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 10,00 e ss., presso il proprio studio in Velletri (Rm), Via di Ponente n. 22. 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 **Velletri, Via di Ponente, 22**;
- 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 **€ 7.671,75**, 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 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.
- 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, nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

che nessuna altra indicazione, né nome, né numero del procedimento, 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;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

che qualora siano posti in vendita nel medesimo procedimento 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. Delegato Carlotta Blasi" seguito dal numero del procedimento (es: Avv. Delegato Carlotta Blasi – RGAC **5988/23**), 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 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, 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 del saldo prezzo; sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni di vendita. Le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico della procedura, ad eccezione dei compensi relativi alle cancellazioni che rimangono a carico dell'aggiudicatario;

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.

AVVISA

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni *centoventi (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;
che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11, compresi quindi i compensi e le spese 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 <u>centoventi (120)</u> 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 all'Avv. Delegato Carlotta

Blasi. 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 di 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, ove richiesto 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 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 alla norma concernente 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 ma a spese dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all' ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche e www.astegiudiziarie.it.
- che 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";
- Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet Portale delle Vendite Pubbliche 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 del procedimento, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

BENE N. 1: Abitazione in Nettuno (Rm), Via Monte Catinaccio n. 5, PT int. 1, in zona residenziale (San Giacomo) censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 19 p.lla 410 sub 2, cat. A/4, confinante con Via Monte Catinaccio, p.lle 408 e 419 Fg. 19. L'immobile è composto da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 3 camere, stanza cabina/armadio, con annesso locale garage e circostante corte esterna, il tutto in difformità alla C.E. in sanatoria. L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di proprietà di 1/3**;

BENE N. 2: Locale garage in Nettuno (Rm), Via Monte Catinaccio n. 5, PT, in zona residenziale (San Giacomo) censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 19 p.lla 410 sub 3, cat. C/6, attiguo all'abitazione indicata come BENE N. 1, di cui una parte è stata fusa con l'abitazione in parola con modifica della destinazione in "residenza", mentre la porzione residua risulta oggetto di ampliamento con modifica della destinazione d'uso in deposito/magazzino, in difformità alla C.E. in sanatoria. L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di proprietà di 1/3**;

BENE N. 3: Terreno in Nettuno (Rm), Via Monte Catinaccio n. 5, PT in zona residenziale (San Giacomo) censito nel Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 19 p.lla 409, porzione dell'area esterna dalla superficie catastale di 550 mq, con configurazione regolare, in parte pavimentato, in parte a giardino. L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di proprietà di 1/3**;

Allo stato, i suddetti beni, risultano occupati.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, Via di Ponente, 22.

Custode Avv. Carlotta Blasi.

Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi all'Avv. Carlotta Blasi, con Studio in Velletri, Via di Ponente n. 22, tel. 333/2758335, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle ore 16,00 alle 18,00.

Velletri, 27/10/2026

Il Professionista delegato
Avv. Carlotta Blasi

Carlotta
Blasi
27.10.2026
13:49:35
GMT+01:00