S T U D I O L E G A L E
Avv. Monica Taddei
Corso della Repubblica n. 43
00049 Velletri- Roma
TEL./FAX 06.87561782
email:avv.monicataddei@gmail.com

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avvocato Monica Taddei, in qualità di professionista delegata per la vendita:

- vista la delega conferita dal G.E. del Tribunale di Velletri, nell'esecuzione immobiliare **n. 725/2014 R.G.E.**
- Visti gli artt. **591 bis c.p.c., 570 e ss. c.p.c.** e relative disposizioni di attuazione;

AVVISA CHE SI PROCEDERA' ALLA
VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
IL GIORNO 14 GENNAIO 2027 ALLE ORE 10:00

presso lo studio dell'avv. Monica Taddei, sito in Velletri, Corso della Repubblica n. 43, degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

1) il prezzo base, l'offerta minima efficace e la misura minima dell'aumento dell'offerta (in caso di gara) vengono così fissati:

LOTTO UNICO
- prezzo base Euro **106.000,00 (centoseimila/00)**
- valore dell'offerta minima efficace **Euro 80.000,00 (ottantamila/00)**
- misura minima dell'aumento dell'offerta (in caso di gara) Euro **5.000,00 (cinquemila/00)**

2) le offerte d'acquisto saranno esaminate, contestualmente all'apertura delle buste pervenute, il GIORNO 14 gennaio 2027 ALLE ORE 10:00 e seguenti , presso lo studio dell'avv. Monica Taddei, sito in Velletri, Corso della Repubblica n. 43

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in regola con il bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta delegata, sito in **Velletri, Corso della Repubblica n. 43, entro le ore 13:00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione del sabato**.
Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del professionista ricevente o di suo delegato, **ESCLUSIVAMENTE** il nome (previa identificazione) di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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.** Il professionista o il suo delegato, al momento del deposito, provvederà a sigillare in modo idoneo la busta.
2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà presentarsi il

giorno della vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
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 (da allegarsi all'offerta).
Se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Unione Europea l'offerta dovrà contenere il certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine di verificare le condizioni di reciprocità.
L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio in un Comune **compreso nel circondario del Tribunale di Velletri**, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria del detto Tribunale.
L'offerta può essere proposta, quale procuratore legale, anche da un avvocato per persona da nominare; in tal caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., il procuratore legale deve dichiarare nei tre giorni successivi, presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, sito in Velletri **Corso della Repubblica n. 43**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato con **firma autenticata dal notaio**.
Nell'ipotesi di offerta presentata da una società o persona giuridica, occorre indicarne i dati identificativi, allegando valido Certificato e validi documenti comprovanti i poteri o la legittimazione di firma del rappresentante, il cui documento identificativo dovrà essere allegato in copia fotostatica, all'offerta;
b) il numero di ruolo della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
d) 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 domanda di partecipazione l'istituto di credito erogante.

3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UN'UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, 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, decurtato nella misura di un quarto.
4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE O EQUIVALENTE POSTALE intestato a "Tribunale di Velletri– Proc. N. 725/2014" d'importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente **anche qualora questi non compaia** il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei **SOLI OFFERENTI**, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita. 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, 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.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o, a parità di condizioni, al primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello base stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. 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.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario. **Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine**. Se il saldo del prezzo e le spese non sono versate entro il detto termine, il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata risulta inferiore al prezzo offerto nell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Ciò salvo quanto previsto dalla normativa del credito fondiario, ove vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., **così come individuata dal delegato**. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;
3. qualora per il pagamento del saldo prezzo si faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, l'aggiudicatario dovrà indicarlo nella domanda, come previsto al punto 2 let. d); in tal caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, **direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato 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 stipulato dal professionista delegato, dovrà anche consegnare a quest'ultimo l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota d'iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma,

c.p.c., il delegato, nel predisporre la minuta del 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 € ***** 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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto **ESPRESSA** richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito 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 nell'istanza di partecipazione di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto);

4. <u>nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo</u>, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato e delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto tempestivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5) qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro il termine non superiore a 12 mesi.

RENDE NOTO

a) 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 giugno 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;

b) 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. 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto esclusivamente libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque abbia interesse;
i) che tutte le attività previste dagli articoli 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal professionista delegato;
l) che sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n. 2, in relazione agli articoli 570 e 490 c.p.c. nonché della comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori.

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNICO

Abitazione monofamiliare sita nel Comune di Lariano, in una zona destinata a villini residenziali e zone verdi, distante circa 3.5 km dal centro di Lariano e circa 6 km dal centro di Velletri, raggiungibile direttamente dalla Strada Provinciale 79A (Via di Cori).

L'abitazione è costituita da un unico piano terra e circondata per due lati da un portico. Passando il portico si entra nell'appartamento composto da un unico ambiente destinato a soggiorno cucina-pranzo, da un bagno e due camere da letto il tutto avente superficie utile di circa mq 63,59 e superficie coperta di circa mq 77,00, oltre a circa 38,00 mq di portico. Dalla zona cucina si accede, scendendo un gradino ad un altro manufatto composto da due stanze, un wc e un ripostiglio il tutto avente superficie utile di circa mq 31,69 e superficie coperta di circa mq 77,00.

L'unità immobiliare confina con la part. 586, distacco su Via Vallinovi su due lati, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al Comune di Lariano,

- immobile, al foglio 56 p.lla 1377, cat. A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 169,66, Via Vallinovi, 9, piano T.

Destinazione urbanistica

Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto del PRG, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°512 del 28-04-2005 e successive pubblicazioni, ricade in Zona "H3" – Aree Agricole Intensive.

Dati urbanistici fabbricato

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lariano è emerso che l'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.12 del 16/05/1996 (L.724/94) rilasciata per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione al solo piano terra, composto da un zona soggiorno pranzo, due camere e bagno.

Successivamente in data 30.12.1996 prot. 14265 è stato presentato un progetto per la realizzazione di una recinzione, Pratica Edilizia 4317/99. In data 15.02.1999 la Commissione edilizia esprime parere di sospensione per il posizionamento del muro posto ad una distanza non idonea rispetto all'asse stradale con la richiesta di nuovi grafici. Oggi tale pratica Comunale risulta non conclusa.

In data 13.05.1997 prot 5600 è stato presentato un progetto per la realizzazione di un porticato e per la trasformazione di un vano finestra a porta e di un vano porta a finestra, Pratica Edilizia 4370/99. In data 30.07.1997 in fase di istruttoria da parte del Comune la pratica edilizia era risultata carente di documentazione e non ammissibile per mancanza del lotto minimo, eccessiva superficie coperta e mancanza distanza dei confini; successivamente la Commissione Edilizia nella seduta del 15.02.1999 esprime parere di sospensione per la verifica dei distacchi dai confini. Oggi tale pratica Comunale risulta non conclusa.

Conformità urbanistica

Lo stato attuale dei luoghi non trova perfetto riscontro con il progetto autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria N.12/1996.

Sul lato nord del fabbricato principale è stato realizzato abusivamente un manufatto aggiuntivo, adiacente a quello principale e di circa 40 mq. Tale fabbricato aggiuntivo, a detta dell'esperto estimatore, non può essere regolarizzato pertanto dovrà essere demolito.

Mentre sul lato sud e in parte sul lato est del fabbricato principale è stato realizzato un porticato, così come da progetto presentato presso il Comune di Lariano in data 13.05.1997, ma anch'esso totalmente abusivo perché non ha ottenuto all'epoca parere favorevole pertanto anch'esso dovrà essere demolito.

Altro problema si riscontra per la pratica comunale presentata per la recinzione del lotto, anch'essa risultava all'epoca sospesa per la distanza non idonea dall'asse stradale. Attualmente il lotto risulta completamente recintato con un accesso carrabile arretrato rispetto al confine. Inoltre è presente un altro accesso sul lato ovest del lotto, non regolare dal punto di vista urbanistico, pertanto dovrà essere rimosso.

Al momento del sopralluogo del Consulente Tecnico d'Ufficio, l'immobile in oggetto risultava occupato.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.
Nel caso di insufficienza o inesattezza delle notizie fornite dall'esperto estimatore nella CTU relativamente alla regolarità edilizia ed amministrativa degli immobili posti in vendita, tale da determinare la nullità del trasferimento ai sensi dell'art. 46, primo comma del D.P.R. n. 380/2001, ovvero ai sensi dell'art. 40, secondo comma Legge 28 n. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 47/85 entro centoventi giorni dalla NOTIFICA del decreto di trasferimento.

Per poter visitare l'immobile **E'NECESSARIO** contattare il custode giudiziario**, Avv. Monica Taddei Mail:** monicataddei@studiolegaletaddei.com **tel. 0687561782.** Si precisa che le richieste delle visite dell'immobile posto in vendita dovranno necessariamente essere proposte tramite l'apposita funzione rinvenibile all'interno del Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo internet "pvp.giustizia.it"

Si precisa che le richieste delle visite dell'immobile posto in vendita dovranno necessariamente essere proposte tramite l'apposita funzione rinvenibile all'interno del Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo internet "pvp.giustizia.it"

Per ogni informazione ulteriore sulla vendita, rivolgersi all'Avv. Monica Taddei, con studio in Velletri, Corso della Repubblica n. 43, ogni pomeriggio , dal lunedì al giovedì, dalle 16,00 alle 18,00, tel. 06-87561782, mail monicataddei@studiolegaletaddei.com . E' possibile altresì consultare il sito Internet **www.astegiudiziarie.it**, per visionare la consulenza tecnica d'ufficio, l'ordinanza di delega e le foto dell'immobile. Il presente avviso verrà inoltre pubblicato, per estratto, sul quotidiano "Il Messaggero", Edizione Nazionale, e verrà inserito, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di delega, sul sito www.tribunaledivelletri.it e pvp.giustizia.it.

Velletri, lì 14.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Monica Taddei