Avv.Rossella Colombo
Corso della Repubblca n.179 – 00049 Velletri
Tel. 06/9630018 - Fax 06/96151168
rossellacolombo@avvocatocolombo.biz – PEC: rossella.colombo@oav.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G.A.C. n.2471/2020

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO -

Il Professionista delegato Avv. Rossella Colombo, 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 nel giudizio di divisione Rgac n.2471/2020 promosso nell'ambito della procedura esecutiva Rge 574/2018 cui sono riunite le procedure esecutive immobiliari n.575/2018 e n.576/2018 R.G.E., 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 n.1:
Prezzo base € 130.272,00
Offerta minima €.97.704,00
In caso di gara ex art.573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 6.500,00

FISSA

22 GENNAIO 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 11,00 in Velletri Corso della Repubblica n.179 presso lo studio del Professionista delegato Avv.Rossella Colombo. Alle ore 10,30 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, ad eccezione del sabato, presso il proprio studio in Velletri Corso della Repubblica n.179;

-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 **€.6.500,00 per il lotto n.1,** 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 C.p.c. 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.
-All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione .
-La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio descritti nella perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
-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 dell'esecuzione, nonché il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

-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 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 nella medesima procedura 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.Rossella Colombo" seguito dal numero dell'esecuzione **(Avv.Rossella Colombo – Giudizio di divisione n. 2471/2020 R.G.A.C.)** 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 comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, 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 stabilito dal Professionista delegato.

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. 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 (compatibilimente 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 a data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

AVVISA

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 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 (circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio) 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 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 centoventi (120) 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. Rossella Colombo.
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 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.
Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione 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 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;
-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 con spese a carico della procedura e compensi a carico dell'aggiudicatario;
-che il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi del novellato art.490 c.p.c., sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia e mediante inserzione per estratto sul periodico "Lo Strillone di Latina" nonché sul sito www.astegiudiziarie.it, dove sono pubblicate anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega, e, tramite il sistema Rete Aste Real Estate, 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 N.1:

- BENE N° 01

TERRENO UBICATO A COLLEFERRO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA KM. 4.102

Terreno ad uso agricolo di ha 1 are 22 e 40 centiare distinto in catasto terreni al foglio n° 03, particella 78, pascolo, classe 3, ha 1 are 22 ca 40, reddito domenicale euro 5,69, reddito agrario euro 1,26 .

TETTOIE PER IL RICOVERO DI ANIMALI ED ATTREZZATURE UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA KM. 4.102

Tettoie site in Colleferro Via Latina km. 4.102, distinte in catasto fabbricati sez. urbana COL, al foglio n° 03 particella 490 (78), sub. 01, categoria D1, rendita catastale euro 937,44 All'intero della particella 78 è compresa anche una tettoia per il ricovero degli animali della superficie di mq 12,50 (La struttura della tettoia, adibita al ricovero di animali ed attrezzature, è di metallo con copertura in lamiera e mangiatoie di cemento)

Nota CTU:** I due manufatti presenti sulla particella n. 78 sono privi di licenza/concessione edilizia / P.di C. e non sono state presentate istanze di condono edilizio e quindi **devono essere demoliti

- BENE N° 02

FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA LATINA KM. 4.102

Fabbricato agricolo di superficie pari a 5 are distinto in catasto terreni al foglio n° 03, particella 73.

Il fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari: Piano terra e primo più una corte, non recintata, di 290 mq. circa.

***Nota CTU**: L'immobile è stato oggetto di due richieste di licenza edilizia:*

a) La Licenza edilizia n.27/1954 è relativa al "Progetto di casa di abitazione in via Provinciale Latina di piani uno composto di tre vani più un gabinetto" - Particella 73;

b) La Licenza edilizia n. 19/1959 è relativa al "Progetto di sovralzo di un fabbricato di civile abitazione in via Latina km. 4 – Piani uno – vani tre più accessori" - Particella 73.

Dal rilievo eseguito dallo scrivente, lo stato attuale dei luoghi è difforme dal progetto rilasciato con Licenza edilizia n. 19/1959.

Le difformità che riguardano il piano terra consistono in un ampliamento dell'abitazione di mq 34,00 circa, di un portico di circa mq 41,50 e di un bagno di mq 10,00 circa.

Il piano primo presenta delle difformità relative ad un ampliamento di circa 31 mq. riguardante due stanze da letto più un terrazzo e due balconi.

Gli immobili avanti descritti vengono venduti per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Immobili occupati dalle parti esecutate.

Per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni si dovrà consultare la perizia redatta dal CTU

La vendita non è soggetta ad IVA

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 Corso della Repubblica n.179.
Custode: Avv. Rossella Colombo – tel.06/9630018.
Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Rossella Colombo, con Studio in Velletri Corso della Repubblica n.179 , tel. 06/9630018 – email: rossellacolombo@avvocatocolombo.biz.
Velletri, 6 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Rossella Colombo

