Avv. Alessandra Ciccotti
06.96142539
Avv.ciccotti@libero.it
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Alessandra Ciccotti, visto il provvedimento del 21 febbraio 2026 con il quale il Ge autorizza la ripresa delle operazioni di vendita con rinnovo dell'ordinanza di delega nell'esecuzione immobiliare rubricata al n. RGE 821/2010 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.

Visti gli artt. 591 bis e 576 bis c.p.c

DISPONE CHE

il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 2

Piena proprietà di locale box (n.30,31,32,40,41), sito nel Comune di Frascati, con accesso da Via Catone 1B (già snc), al primo piano interrato, con annessi locale wc e ripostiglio, censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Frascati, al foglio MU part. 552 sub. 41.
L'immobile è occupato.
Prezzo base d'asta € 164.000,00 – offerta in aumento € 8.200,00 – offerta valida € 123.000,00

FISSA

il 27 gennaio 2027 ore 15,00

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. presso lo studio dell'avv. Alessandra Ciccotti sito in Piazza Cairoli 30, Velletri.

Alle ore 15,00 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute.

Il tutto alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

- ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato Avv. Alessandra Ciccotti, sito in Velletri, Piazza Cairoli, n. 30, entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per le operazioni di vendita, la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo;
- le domande di partecipazione dovranno essere presentate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il

Avv. Alessandra Ciccotti
06.96142539
Avv.ciccotti@libero.it
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

plico, il nome, previa sua identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato e quello di Giudice dell'esecuzione, nonché la data e l'orario della consegna della busta. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro;

- 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 quanto statuito dagli artt. 571 e 572 c.p.c.;
- a norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona eccetto il debitore esecutato;
- l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo, e questa dovrà contenere a pena di inefficacia:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, *con accluse copie fotostatiche di un valido documento di identificazione personale*, 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).

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 e allegata 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.

Se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusi la partita iva e/o il codice fiscale, nonché allegare il certificato aggiornato della Camera di Commercio e/o visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

Se l'offerta è presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e/o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

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

In caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura medesima;

Avv. Alessandra Ciccotti
06.96142539
Avv.ciccotti@libero.it
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia ed esclusione, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo indicato dal giudice nella ordinanza di delega pari a giorni 120 dalla data di aggiudicazione.

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. 37 del 22/01/08.

Nel caso in cui per il medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista inviterà gli offerenti a una gara sull'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 offerto il prezzo più alto, salvo che quest'ultimo sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 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 prezzo base del presente avviso di vendita, il Professionista non dà luogo alla vendita ma procede con l'assegnazione;

se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Per il resto, la deliberazione sulle offerte avverrà secondo quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c. e, comunque, in conformità alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega che si intende integralmente richiamata.

Qualora sia presentata una sola offerta e questa sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più 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. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla sottoscritta

Avv. Alessandra Ciccotti
06.96142539
Avv.ciccotti@libero.it
Piazza Cairoli, n. 30
00049 Velletri

professionista delegata seguito dal numero dell'esecuzione - Avv. Alessandra Ciccotti – Esecuzione n. 821/2010 lotto ____ - per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante.

L'offerta è inefficace, con conseguente esclusione della domanda, 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 presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da Lui proposto.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche nel caso in cui questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, presso lo studio del professionista delegato con assegno circolare a lui intestato e indicante il numero di ruolo della procedura esecutiva e/o nelle modalità che verranno indicate nei giorni successivi all'aggiudicazione.

E', altresì, obbligatorio ai sensi e per gli effetti deli artt. 585 e 586 cpc, come riformati dal D.Lgs. 149/2022 e dal successivo D.Lgs. 164/2024, depositare entro il medesimo termine perentorio di 120 giorni la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D.Lgs. 231/2007 per tutte le somme versate, in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato 587, co. 1 cpc, con incameramento della cauzione versata.

Saranno a carico dell'aggiudicatario l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione e voltura nonché la quota parte dell'importo liquidato per compensi ex D.M. 227/2015 nonché il 10% delle spese generali. Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. Saranno altresì, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito il Giudice stesso con decreto dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate, disponendo quindi un nuovo incanto.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di promo grado sull'immobile acquistato, egli

dovrà indicarlo nella propria domanda di partecipazione.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della l. 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. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, si rinvia alla CTU in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. sul Portale delle vendite Pubbliche e mediante inserzione per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, dove saranno pubblicate anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal G.E. o dal cancelliere, saranno eseguite presso lo studio del professionista in Velletri, Piazza Cairoli 30.

Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della perizia di stima.

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi allo studio legale del professionista delegato Avv. Alessandra Ciccotti, sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 30, Tel.: 06.96142539, E-mail: avv.ciccotti@libero.it. Custode Giudiziario: Avv. Alessandra Ciccotti.

Velletri, lì 10/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Ciccotti