

Avv. Lorenzo Cervellera Corso della Repubblica, n. 4300049 Velletri (Roma)  
Tel. 06. 87561782-  
3337598732

Esente da imposta di bollo ex art. 20, 2 comma, n.1 Tariffa Parte Prima allegata al DPR 642/1972

## AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

R.G.E. n 217/2022

TRIBUNALE DI VELLETRI

Giudice dell'Esecuzione

Custode Giudiziario

Delegato alla vendita

Dr. Enrico COLOGNESI

Avv. Lorenzo Cervellera

Avv. Lorenzo Cervellera

### III AVVISO DI VENDITA

Presso lo studio dell'Avv. Lorenzo Cervellera, in Velletri, al Corso della Repubblica, n.43 - vista l'ordinanza con la quale viene designata come delegata dal G.E. alle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bisc.p.c.; - viste le modifiche apportate con provvedimento emesso dal G.E. in data 14.03.2022 in conformità alle modifiche intervenute con il D.L. 83/2015, convertito in Legge 132/2015, -viste le ulteriori modifiche apportate con provvedimento del 20.03.2016 in conformità al D.M.15.10.15 m 227

#### AVVISA

che il **27 marzo 2025 alle ore 16,30** procederà alla vendita senza incanto mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Alfredo Bennato ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### LOTTO UNICO

— Appartamento ubicato ad Ardea (RM) — Via Scrivia, 22, piano 1° e cantina al piano 3°. Immobile di civile abitazione posto al piano primo e terzo.

Al piano primo è ubicato l'appartamento composto da: angolo cottura-soggiorno, due camere da letto, di cui una ricavata dal vano soggiorno, bagno, disimpegno e balcone.

Nel terzo piano è ubicata la cantina.

Il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 47,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4988, Sub. 14, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 50 mq, R.C. € 371,85.

Confina con le particelle 1080, 5412, 5507, scala condominiale, salvo altri.

Destinazione urbanistica: nella vigente variante generale di P.R.G. l'immobile pignorato ricade in zona B/6, riguarda le parti maggiormente edificate e parzialmente dotate di opere di urbanizzazione.

In questa sottozona si applica l'intervento diretto. a) Indice di fabbricabilità territoriale, It= 0,40 mc/mq

b) Indice di fabbricabilità fondiario, If= 0,60 mc/mq

c) Altezza massima, H= 7,50 ml.

Tenuto conto delle cubature realizzate sul lotto non è possibile ulteriore incremento. Le sole opere eseguibili riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fanno parte tutti i diritti delle aree comuni

Prezzo base € **44.200,00** (quarantaquattromiladuecento/00) offerta minima € **33.200,00** (trentatremiladuecento/00); in caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573c.p.c. ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **2.200,00** (duemiladuecento/00). Quanto trasferito viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, quote su parti comuni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali, anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. N. 37 del 22.01.2008.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa ESCLUSIVAMENTE presso lo studio del professionista Delegato alla vendita, Avv. Lorenzo Cervellera in Velletri Corso della Repubblica n. 43., entro le ore 13 del giorno precedente, 26 marzo 2025, la data della vendita con domanda di partecipazione in regola con il bollo (di €16,00).

Sulla busta chiusa verrà indicato a cura del medesimo professionista delegato alla vendita il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e ora del deposito. 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.

2) L'offerta dovrà contenere:

- L'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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; in caso di domanda presentata per conto ed in nome di una società o ente dovrà essere prodotto certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria.
- L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto che **non potrà essere inferiore**, a pena di inefficacia ed esclusione, **di oltre un quarto al prezzo indicato come base d'asta nel presente avviso**.
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo (che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'assegno per cauzione pari al 10% del prezzo offerto deve essere inserito nella busta che deve essere sigillata prima del deposito al Professionista delegato;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed 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. 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;

4) 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 es. procura speciale o certificato camerale) nonché **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Avvocato delegato Lorenzo Cervellera procedura n. rge 217/2022; "per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

6) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

7) All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione, senza necessità di autorizzazione del giudice;

8) l'importo degli oneri tributari e delle spese unitamente agli onorari sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;

Il decreto di trasferimento verrà depositato soltanto dopo che l'aggiudicatario avrà provveduto a versare il fondo spese nella misura richiesta.

9) l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e degli oneri tributari nonché degli onorari del professionista delegato, dovrà essere depositato direttamente al delegato mediante **assegno circolare** non trasferibile intestato **all'Avv. Lorenzo Cervellera rge 217/2022**, nel termine indicato nella busta chiusa; Il creditore fondiario che voglia avvalersi del privilegio ex art. 41 del T.U.B., dovrà formulare apposita istanza di pagamento al Giudice dell'Esecuzione indicando il suo credito con specifica delle varie sue componenti, il grado ipotecario e se ha corrisposto somme agli ausiliari del giudice.

10) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

11) qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; 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 rialzo più alto, salvo che il prezzo sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il delegato provvederà su queste.

Se la gara non può aver luogo per la mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il delegato provvederà su queste. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base d'asta l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 c.p.c). Qualora sia presentata una sola offerta tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572 comma 3 c.p.c) e salvo che vi siano istanze di assegnazione. In questo caso il delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 589 c.p.c., come novellato.

12) 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 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. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. 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 del diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) tra il quarantesimo e il sessantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

Si precisa inoltre che l'offerente, in presenza di giustificati motivi, potrà chiedere al G.E. che il pagamento avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione.

#### **AVVISA INFINE**

CHE, QUALORA L'AGGIUDICATARIO ABBA INTENZIONE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI FARE RICORSO A MUTUO BANCARIO, EGLI 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.

#### **RENDE NOTO**

CHE 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; CHE ESSA È A CORPO E NON A MISURA; CHE 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, NE' POTRÀ ESSERE REVOCATA PER ALCUN MOTIVO; CHE L'IMMOBILE VIENE VENDUTO LIBERO ESCLUSIVAMENTE DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI E SEQUESTRI; CHE, 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; CHE OGNI ONERE PROFESSIONALE E FISCALE DERIVANTE DALLA VENDITA SARÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IVI COMPRESSE LE SPESE E GLI ONORARI PER CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI, CHE LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESUPPONE LA PIENA CONOSCENZA DELLE NORMATIVE ED ORDINANZE RICHIAMATE NEL PRESENTE AVVISO. Quanto trasferito viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali, anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. N. 37 del 22.01.2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del 06.06.01 n. 380, purché presenti, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

#### **ONERI PUBBLICITARI**

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia

della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it);
3. pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicazione dell’estratto dell’avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul periodico Lo Strillone di LT.

Per poter visitare il compendio pignorato consultare il sito del Ministero delle vendite pubbliche al fine di contattare il Custode Giudiziario, con avvertimento che ogni maggiore informazione, anche circa le modalità delle vendite, potranno essere assunte contattando direttamente al n. 3337598732

Velletri, 17.12.2024

Avv. Lorenzo Cervellera