

**TRIBUNALE DI VELLETRI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 275/2022 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Raffaella Calvanese**  
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Novara**  
Delegato alla vendita: **Avv. Francesco Novara**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Francesco Novara vista l'ordinanza di delega del G.E. del 17 gennaio 2023 nella espropriazione immobiliare n. 275/2022, come da atti del procedimento esecutivo; visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **10.04.2025, alle ore 9.30**, presso il suo studio in Nettuno (RM), Via Ischia n. 18, avrà luogo la vendita senza incanto, ai sensi ed agli effetti dell'art. 572 e 573 c.p.c. novellati, mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta ed eventuale gara tra gli offerenti, dei seguenti immobili.

**LOTTO UNICO:**

"Piena proprietà di appartamento posto al piano seminterrato sito in via Bologna 3, Ardea (RM). Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 46, Particella 319, Sub. 510, Categoria A4, Consistenza 3,5 vani".

Sono presenti oneri di regolarizzazione urbanistica già conteggiati dal comune di Ardea, nonché oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. L'immobile è inserito in una perimetrazione dei terreni soggetti ad uso civico, pertanto la vendita è subordinata all'affrancazione dell'uso civico a cura dell'aggiudicatario. Il tutto meglio identificato in atti e nella CTU.

L'immobile risulta occupato.

**Prezzo base:** €. 22.000,00 (ventiduemila/00)

**Offerta minima ammissibile** ex art. 571 c.p.c.: 25% in meno del prezzo base

**Offerte minime in aumento:** non inferiori a €. 2.000,00 (duemila/00), pari al 5% del prezzo base arrotondato al migliaio superiore

Custode: Avv. Francesco Novara, tel. 06/98340038, e-mail francesconovara@inwind.it, PEC francesco.novara@oav.legalamail.it

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- a) la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, dovrà avvenire entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Novara, sito in Nettuno (RM), Via Ischia n. 18;
- b) 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.;
- 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 al rialzo minimo stabilito nell'avviso di vendita, 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;
- d) 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.;
  - e) 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;
  - f) 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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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.

L'offerta, in regola con il bollo, dovrà contenere 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;
- 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;
- 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. Francesco Novara" seguito dal numero dell'esecuzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, il tutto dovrà essere inserito nella busta che dovrà essere debitamente sigillata;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

### **AVVISA 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;

- l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.P.C.;
- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;
- si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 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, a pena di decadenza, indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito erogante. 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. 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. 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;
- 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.;
- 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;
- l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo degli oneri tributari, delle spese e dei compensi in favore del Delegato. 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 a "**Avv. Francesco Novara**". 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;
- l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;
- 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.

### **SI 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;

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;

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 comunicazione del decreto di trasferimento;

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista delegato, i cui compensi saranno a carico dell'aggiudicatario;

l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche e [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it). sarà altresì consultabile presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Novara previo appuntamento;

il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano LO STRILLONE di Latina.

### **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. Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Francesco Novara, con studio in Nettuno (RM), Via Ischia n. 18, e-mail [francesconovara@inwind.it](mailto:francesconovara@inwind.it), PEC [francesco.novara@oav.legalamail.it](mailto:francesco.novara@oav.legalamail.it).

Velletri, lì 10/01/2025

Il Professionista delegato  
Avv. Francesco Novara