

**AVVISO DI VENDITA**

G.E. Dott. ssa Raffaella Calvanese®

Procedura 831/11

Delegata: Avv. Elisabetta Candidi

IV esperimento

L'avv. Elisabetta Candidi n.q. di professionista delegato alle vendite per la procedura evidenziata in epigrafe

visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'esecuzione dott. Audino, con ordinanza del 18/12/2012 E DEL 08/04/2014 nella procedura esecutiva immobiliare n. 831/11 R.G.E. promossa da **MPS gestione crediti Spa in nome e per conto di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa nei confronti di**

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati

AVVISA

che il giorno 22/04/2025 h 10.00 si procederà alla vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:

- il prezzo base della vendita è di 67.628.00

Offerta minima 50.721.00

Offerta in aumento 3.400.00

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso ed **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio dell'avv. Elisabetta Candidi , sito in Velletri, Corso della Repubblica 76 nelle giornate dal lunedì al giovedì dalle ore 17 alle 19.30 nonché dalle ore dalle ore 10,00 alle ore 13,00 (e non oltre) del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte ovvero il 21/04/2025 .

Sulla **busta** dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessuna altra

ASTE GIUDIZIARIE® 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, né l'ora della vendita o altro;

– l'offerta dovrà contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se

ASTE GIUDIZIARIE® l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione ;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

ASTE GIUDIZIARIE® all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, avv. Elisabetta Candidi, proc.831/11 per un importo pari

al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto; ove l'offerta riguardi più

ASTE GIUDIZIARIE® lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

ASTE GIUDIZIARIE® – salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., 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;

– l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine

ASTE GIUDIZIARIE® indicato nell'offerta, mediante consegna al sottoscritto professionista delegato di assegni circolari non trasferibili a lui intestati;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

- le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno Venerdì 22/04/2025 h 11.00 e seguenti ;

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 determinato per l'ipotesi di vendita senza incanto;

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo, sarà senz'altro ordinato l'incanto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art.* 573 cod. proc. civ., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

- ove **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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura,

ASTE GIUDIZIARIE nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

– 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 allo scrivente professionista delegato; 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;

– 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;

– 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;

– 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, 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

- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per un periodo di 45 giorni antecedenti, fino al giorno della vendita senza incanto.

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano "il messaggero".;

- tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civ., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio dello stesso in Velletri, Corso della Repubblica 76

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SOTTOPOSTO A VENDITA

Lotto unico: pignorato per la quota di  $\frac{1}{2}$  **ciascuno della piena proprietà dell'abitazione in Comune di Ardea al Lungomare di Tor San Lorenzo n. 201(in catasto Via Litoranea snc), porzione immobiliare costituita da un appartamento ubicato al primo piano n.5, composto da 5 vani e mezzo, confinante con appartamenti contraddistinti con i numeri interno 3 e interno 6 e vano scale, riportata al NCEU al foglio 55 part.lla 295 sub 505 categoria A/2 vani 5,5 Occupato dagli esecutati**  
**Confini e dati catastali come in atti**  
**Ci si riporta alla relazione estimativa allegata in atti**

NEL CASO DI ASTA DESERTA

Il sottoscritto Avvocato delegato nel caso in cui non fossero presentate offerte di acquisto entro il termine stabilito;le offerte non fossero efficaci ai sensi dell'art 571 cpc ove si verifichi una delle circostanze previste dall'art 572 terzo comma cpc . La vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione

AVVISA

che IL GIORNO 22/04/2025 h 10.00 presso lo studio del delegato avvocato Elisabetta Candidi, in Velletri, Corso della Repubblica 76 si procederà alla VENDITA CON INCANTO dell'immobile in calce descritto alle seguenti condizioni:

- il prezzo base della vendita è di € 67.628 ,00
- Offerta minima € 50.721,00
- aumento minimo € 3.400,00
- ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, AVV. ELISABETTA CANDIDI, CORSO DELLA REPUBBLICA 76 , VELLETRI entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto,(21/04/2025 ) la domanda di partecipazione corredata di un assegno non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione;

– la domanda di partecipazione dovrà contenere:

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'aggiudicazione (settanta giorni dall'incanto), mediante consegna al professionista delegato di due assegni circolari non trasferibili, intestati al sottoscritto professionista delegato;

– in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

– se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione;

– **ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario** 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, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 385/1993 nel termine

di 50 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al sottoscritto professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

**- 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 al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato avvocato delegato Elisabetta Candidi procedura RGE831/11 dedotta la cauzione versata salvo quanto previsto dalla normativa sul credito fondiario, in questo caso entro 10 giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare all'Avv. delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e provvedere ove necessario al versamento di quanto ancora necessario per raggiungere il saldo prezzo ; 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;

- chiunque, ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 cod. proc. civ., può effettuare una offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;

**A norma dell'art 584 cpc potranno essere presentate, offerte dopo l'incanto entro il termine perentorio di 10 giorni, esse non saranno efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 quello raggiunto nell'incanto e che pertanto l'aggiudicazione diventerà definitiva decorsi 10 giorni senza offerte in aumento.**

LE OFFERTE IN AUMENTO DI QUINTO DEVONO ESSERE PRESENTATE IN BUSTA CHIUSA PRESSO lo studio dell'avv. Elisabetta Candidi, delegata alla vendita, in Velletri, Corso della Repubblica 76 entro le ore 13 del decimo giorno successivo alla data dell'incanto Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data della scadenza del termine per l'offerta); nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, cioè, 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; l'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, 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); 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;
  - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c. l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione;
  - d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare

all'incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell'asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- scaduto il termine si procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, verrà indetta la gara con fissazione del termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le modalità indicate sopra;

- le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di fissazione della gara; qualora siano presenti per partecipare alla gara più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento (ovvero qualora l'aggiudicatario presente non effettui a sua volta una offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento al prezzo indicato nell'offerta; qualora nessuno degli offerenti un aumento sia presente il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto ed il giudice pronuncerà a carico di coloro che hanno proposto l'offerta in aumento nel termine di cui all'art. 584 cpc la perdita della cauzione che verrà acquisita all'attivo della procedura;

- nel corso della gara in aumento di quinto ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per l'ipotesi di vendita con incanto;

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito di assegni circolari non trasferibili, intestati al sottoscritto professionista;

- 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;

– 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, 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;

– l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

– se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

– gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

– l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

– tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione,



sono eseguite dal professionista delegato: avv. Elisabetta Candidi,  
presso il proprio studio in Velletri, Corso della Repubblica 76.  
Tel 06 96155202 – 3465701835 – dal lunedì al giovedì dalle 17.00  
alle 19.30

L'elaborato peritale e la documentazione relativa saranno  
pubblicati, unitamente alla presente ordinanza sul sito internet  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) per un periodo di 45 giorni antecedenti,  
fino al giorno della vendita senza incanto.

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto su il quotidiano il  
Messaggero.



Tra l'inserzione della suddetta pubblicità ed il giorno dell'incanto  
dovrà intercorrere un termine non superiore a 120 giorni e non  
inferiore a 45 e nell'albo del Tribunale di Velletri per tre giorni  
consecutivi.

L'avv. Delegato  
Elisabetta Candidi



