

Avv. Gabriele Riccardi D'Adamo
Viale S. Lorenzo n. 58/E – 00040 Ardea (Rm)
Tel. 06/9103494 – Tel./Fax 06/91018123
e-mail: riccardidadamo@studiolegalenotarile.net
pec: gabriele.riccardidadamo@legalmail.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il delegato Avv. Gabriele Riccardi D'Adamo, vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Velletri nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 753/2010 riunita alla procedura R.G.E. 536/12.

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

AVVISA DELLA VENDITA IMMOBILIARE

per il giorno **18 settembre 2025**, alle ore 11:00 e seguenti presso lo studio del delegato sito in Ardea, Viale San Lorenzo 58/E, 00040 – Ardea (RM), degli immobili descritti in calce al presente atto, alle seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Gli immobili saranno posti in vendita in numero due lotti alle seguenti condizioni:

LOTTO A

- Prezzo base d'asta di € 109.635,00 (centonovemilaseicentotrentacinque/00);
- offerta minima € 82.226,25 (ottantaduemiladuecentoventisei/25);
- offerte minime in aumento, in caso di gara tra più offerenti, € 4.000,00 (quattromila/00);

LOTTO C

- Prezzo base d'asta di € 5.464,00 (cinquemilaquattrocentosessantaquattro/00);
- offerta minima € 4.098,00 (quattromilanovantotto/00);
- offerte minime in aumento, in caso di gara tra più offerenti, Euro 1.000,00 (mille/00).

2) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del delegato sito in Viale San Lorenzo 58/E, 00040 – Ardea, entro le ore 13:00 del giorno **17 settembre 2025** la domanda di partecipazione alla vendita senza incanto in bollo. E' ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale o per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c..

Le domande di partecipazione dovranno essere presentate in busta chiusa, indicante all'esterno esclusivamente il nome della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato e la data della vendita, senza alcuna altra indicazione o segno distintivo, e dovranno contenere a pena di inefficacia:

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con accluse copie fotostatiche di un valido documento di identificazione personale e del codice fiscale;

- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità dai genitori con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione alla vendita senza incanto;

- se trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati identificativi del coniuge;

- nel caso in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il codice fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;

- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di esclusione;

- i dati identificativi del bene cui si riferisce l'offerta;

- Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Gabriele Riccardi D'Adamo r.g.e. 753/2010 Lotto __", per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

- il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo che non può essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e le modalità di pagamento del prezzo stesso;

- quando ricorrono giustificati motivi, su richiesta dell'offerente il Giudice

dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) L'offerta è irrevocabile e vincolante;

4) Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'offerta non dà comunque diritto all'acquisto;

- 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 rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., in tal caso si procederà all'assegnazione su queste;

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà la vendita a favore del migliore 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., in quest'ultimo caso si provvederà su queste;

5) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, presso il delegato mediante bonifico bancario intestato alla procedura.

Nel caso in cui sugli immobili posti in vendita gravi un mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385, e vi sia apposta istanza del Creditore Fondiario diretta al G.E. che dovrà autorizzarla, l'aggiudicatario dovrà entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo prezzo dell'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, consegnando al delegato la relativa quietanza bancaria; parimenti l'aggiudicatario dovrà versare negli stessi termini al delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sulla somma pagata al creditore fondiario.

L'autorizzazione del G.E. dovrà essere tempestivamente fatta pervenire al delegato a cura del Creditore istante affinché la parte aggiudicataria possa provvedere al versamento dell'importo autorizzato dal G.E. nei termini perentori previsti per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato al delegato secondo le modalità ordinarie.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un

contratto di finanziamento bancario 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 bonifico bancario su conto intestato alla procedura. Unitamente al pagamento, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno direttamente restituite all'istituto mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Tutte le spese della vendita, sia senza incanto che con gara tra gli offerenti, successive e dipendenti, quelle per la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli, quelle relative a ogni onere fiscale e professionale saranno determinate ai sensi del D.M. n. 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno a questi comunicate nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate tassativamente entro il termine stabilito per il saldo prezzo di aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI:

LOTTO A

Intera piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Gavignano (RM), Via Carpinetana s.n.c., km 6,00, e precisamente:

- abitazione sita al piano primo, secondo, terra e interrato, censita al catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 7, particella 73, sub. 4, graffata con particella 425 (corte), categoria A/2, classe 6, consistenza vani 10, r.c. € 645,57;
- posto auto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 21, censito al catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 7, particella 426, sub. 2, categoria C/6, classe 6, r.c. € 48,81;

LOTTO C

Intera piena proprietà sul seguente terreno della superficie di mq. 5543,00, sito nel Comune di Segni (RM), Via Delle Mole s.n.c., località Colle Dei Cavalieri, e precisamente:

- Terreno, qualità seminativo, censito al catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 6, particella 17, classe 4, consistenza mq. 4.000,00, r.d. € 16,53, r.a. € 8,26;
- Terreno, qualità seminativo, censito al catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 6, particella 315, classe 4, consistenza mq. 1.543,00, r.d. € 6,38, r.a. € 3,19.

REGOLARITA' URBANISTICA:

A norma dell'art. 46 DPR 6/6/01 n.380, l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà

presentare, ricorrendone i presupposti di legge, a proprie esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

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 gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Dalla perizia tecnica gli immobili nel Comune di Gavignano risultano essere occupati dagli esecutati ed il terreno nel Comune di Segni concesso in affitto sino al 16/09/2020 con contratto rinnovabile.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con ordine del Giudice della Esecuzione emesso contestualmente al decreto di trasferimento (se esistono nella sezione "Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria").

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto su il quotidiano "Il Messaggero" e verrà inserito, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, sul sito internet www.tribunaledivellettri.it – www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche Ministeriale (PVP) pvp.giustizia.it.

Si precisa che tutte le attività, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., le quali devono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo studio del delegato.

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita è possibile rivolgersi allo studio dell'Avv. Gabriele Riccardi D'Adamo in Ardea, Viale San Lorenzo 58/E, tel. 06/9103494, oppure consultare i suddetti siti internet, per le visite contattare il custode giudiziario nominato IVG di Roma S.r.l., tel. 0689569801, mail: pvp@visiteivgroma.it.

Ardea lì, 18/04/2025

Il delegato

Avv. Gabriele Riccardi D'Adamo