Avv. Francesco Corsi
Piazza Vincenzo Bellini n. 20 – 00046 Grottaferrata (RM)
Tel. 06.94315905

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 413/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato Avv. Francesco Corsi, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, vista l'ordinanza con la quale è stata disposta la vendita dell'immobile compreso nella procedura esecutiva in epigrafe e conferita delega per le operazioni di cui all'art. 591-bis c.p.c.,

AVVISA CHE

tramite il portale **www.astalegale.net** del Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., il giorno **05.02.2027** alle ore **10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 233.000,00

Offerta minima: € 174.750,00

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 12.000,00

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento in villino plurifamiliare, ubicato in Anzio (RM), Via Apollo n. 4, interno 3, disposto ai piani terra e primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, doppi servizi e un ulteriore w.c., oltre portico, veranda, loggia e giardino. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva indicata in perizia in mq 204,84 e si trova in discrete condizioni conservative.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 7, Particella 990, Subalterno 7, Categoria A/3; al Catasto Terreni, Foglio 7, Particella 990, qualità ente urbano.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, si sviluppa lungo la direttrice della S.R. 207 Nettunense, ai margini di una zona a

destinazione industriale/artigianale. A circa 600 metri è ubicata la stazione ferroviaria "Padiglione", collegata con Roma e Anzio; il centro abitato di Anzio dista circa 8 km.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dal debitore esecutato. La liberazione sarà curata dal custode giudiziario secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita e dall'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia: in base al vigente P.R.G. del Comune di Anzio, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 1259 del 17 febbraio 2004, l'immobile ricade in zona "B", sottozona "B3". L'area di pertinenza del fabbricato non risulta sottoposta a vincoli. L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 3, sottozona A. Dalla relazione di stima risultano difformità edilizie, tra cui una struttura indicata dall'esperto come abusiva e non sanabile; l'aggiudicatario dovrà prendere integrale visione della perizia, dei relativi allegati e dei costi e adempimenti ivi indicati.

Per la descrizione analitica, la consistenza, i confini, la regolarità urbanistica e catastale, le formalità pregiudizievoli, lo stato degli impianti, le eventuali difformità e ogni ulteriore dato tecnico si rinvia integralmente alla relazione dell'esperto stimatore e ai relativi allegati, che costituiscono parte integrante del presente avviso.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica dall'offerente, da uno degli offerenti, dal legale rappresentante della società offerente oppure da un avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore della vendita Astetelematiche.it, seguendo le indicazioni contenute nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il file criptato in formato .zip.p7m, contenente l'offerta e i relativi allegati, dovrà essere inviato entro le ore 12.00 del giorno 2 febbraio 2027, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei sistemi telematici del dominio giustizia, l'offerta dovrà essere depositata secondo le modalità previste dall'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli legittimati.

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità e trasmessa da casella PEC; resta salva la possibilità di utilizzare la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, nei limiti e secondo le condizioni previste dagli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c., e dovrà contenere:

1) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

2) l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3) il numero o altro dato identificativo del lotto;

4) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

5) l'indicazione del referente della procedura e del professionista delegato;

6) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;

8) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri, comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;

9) l'importo versato a titolo di cauzione e la data, l'orario e il numero CRO/TRN del bonifico;

10) il codice IBAN del conto dal quale è stato disposto il bonifico della cauzione;

11) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

12) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.

Quando l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o altro ente, dovrà allegare la documentazione attestante i poteri di rappresentanza.

In caso di offerta formulata da più persone, dovrà essere allegata procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive l'offerta. L'avvocato che presenti offerta per persona da nominare dovrà osservare le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE

1) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) documentazione attestante il versamento della cauzione;

3) se l'offerente è coniugato in comunione legale, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

4) se l'offerente è persona giuridica, visura camerale aggiornata o altro documento attestante esistenza, poteri e qualità del rappresentante;

5) se l'offerta è presentata da un avvocato, procura speciale notarile;

6) se l'offerente è minorenne, copia del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;

7) ogni ulteriore documento richiesto dal modulo ministeriale e dal gestore della vendita.

4. CAUZIONE

L'offerta non sarà efficace qualora l'offerente non abbia prestato cauzione in misura almeno pari al 10% del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica, IBAN IT75A0326822300052136399670, con causale recante esclusivamente il codice identificativo della procedura e del lotto, evitando l'indicazione di dati personali non necessari.

Il bonifico dovrà essere eseguito con anticipo sufficiente affinché la somma risulti accreditata entro il termine di presentazione

dell'offerta. Il rischio del mancato accredito tempestivo resta integralmente a carico dell'offerente. Qualora la cauzione non risulti accreditata, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita dal gestore mediante bonifico sul conto di provenienza, al netto degli eventuali oneri bancari.

5. ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora sopra indicati il professionista delegato procederà, tramite il portale del gestore, all'apertura delle buste telematiche, alla verifica della regolarità delle offerte e alla deliberazione sulle stesse ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. Gli offerenti potranno partecipare collegandosi al portale del gestore con le credenziali ricevute e secondo le istruzioni comunicate.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta, salvo quanto previsto dalla legge. Qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma non inferiore all'offerta minima, il professionista delegato potrà procedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

6. GARA TRA GLI OFFERENTI

In presenza di più offerte valide si procederà alla gara telematica asincrona sull'offerta più alta. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e si protrarrà per ventiquattro ore, salvo diversa indicazione pubblicata dal gestore. Ogni rilancio dovrà essere almeno pari a € 12.000,00.

Qualora negli ultimi quindici minuti prima della scadenza della gara venga formulata un'offerta in aumento, il termine sarà automaticamente prorogato di ulteriori quindici minuti e così successivamente, fino a quando non siano presentati rilanci nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte avverrà il giorno successivo alla scadenza della gara, con esclusione dei giorni festivi e del sabato. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del miglior offerente, tenuto conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

7. AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già prestata, entro il termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura indicato dal professionista delegato. Nello stesso termine dovrà versare il fondo spese richiesto per imposte, trascrizione, voltura, cancellazione delle formalità e ogni altro onere conseguente al trasferimento.

Ai sensi degli artt. 585 e 586 c.p.c., come modificati dal D.Lgs. n. 149/2022 e dal D.Lgs. n. 164/2024, entro il medesimo termine perentorio di centoventi giorni l'aggiudicatario dovrà depositare la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, con indicazione delle informazioni relative al titolare effettivo e alla provenienza delle somme versate. In mancanza, il decreto di trasferimento non potrà essere emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587, primo comma, c.p.c., con incameramento della cauzione.

Il mancato versamento, anche parziale, del saldo prezzo o delle somme richieste nel termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione a titolo di multa e l'eventuale condanna al pagamento della differenza prevista dall'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante finanziamento garantito da ipoteca di primo grado sul medesimo immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c.; in tal caso dovrà darne tempestiva comunicazione al professionista delegato, indicando l'istituto di credito mutuante.

8. CREDITO FONDIARIO

Ove ricorrano i presupposti dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito nel termine indicato dal professionista delegato. L'aggiudicatario potrà essere autorizzato a versare direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo dovuta, nei limiti e secondo le modalità comunicate dal delegato, versando l'eventuale residuo sul conto della procedura.

9. CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, ma con spese e compensi posti a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e professionali conseguenti al trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ove esistenti. Il bene è venduto senza garanzia circa la conformità degli impianti alle norme vigenti e senza attestazione di prestazione energetica diversa da quella eventualmente acquisita in atti.

10. REGOLARITÀ URBANISTICA E SANATORIA

Per le notizie urbanistiche ed edilizie si rinvia integralmente alla relazione di stima. Qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

La presenza di opere non sanabili, di oneri di ripristino o demolizione e di costi tecnici e amministrativi deve ritenersi conosciuta dall'offerente per effetto della pubblicazione della perizia. La presentazione dell'offerta comporta piena accettazione dello stato urbanistico, edilizio e catastale descritto negli atti.

11. LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile quando esso sia occupato dal debitore o da terzi privi di titolo opponibile, secondo le disposizioni dell'art. 560 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita. L'aggiudicatario non potrà eseguire direttamente attività di liberazione prima dell'emissione e dell'attuazione dei provvedimenti della procedura.

12. VISITE E INFORMAZIONI

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Le visite saranno organizzate dal custode giudiziario nel rispetto della riservatezza degli occupanti e con modalità idonee a garantire la parità di trattamento tra gli interessati.

Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita gli interessati potranno rivolgersi al Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Francesco Corsi, con studio in Grottaferrata (RM), Piazza Vincenzo Bellini n. 20, telefono 06.94315905, nonché al Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

La relazione di stima, l'ordinanza di vendita, il presente avviso e la documentazione pubblicabile saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega, tra cui www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

13. PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblicità nelle forme e nei termini stabiliti dall'ordinanza di delega, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet incaricati e attraverso gli ulteriori canali pubblicitari previsti. Nella documentazione destinata alla pubblicazione saranno omessi o oscurati i dati personali del debitore e di ogni altro soggetto non necessari alla descrizione e all'identificazione del bene.

14. AVVERTENZE FINALI

La partecipazione alla vendita non richiede l'intervento di mediatori o agenzie. Nessun compenso di intermediazione è dovuto. La presentazione dell'offerta comporta conoscenza e accettazione integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e di tutti i relativi allegati.

Il professionista delegato potrà apportare al presente avviso le integrazioni meramente esecutive rese necessarie dal portale del gestore, dalle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione o da sopravvenute prescrizioni tecniche, fermi il prezzo base, l'offerta minima e le condizioni stabilite nell'ordinanza.

Grottaferrata (Rm), lì 29.10.2026

Il Professionista Delegato e Custode
Avv. Francesco Corsi