

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO PISTOIA
AVV. ANNAMARIA VERDUCCI
Via Tacito, 5 00041 Albano Laziale (RM)
Tel. 06 9320484; 06 9320305. Fax: 06 9320484
PEC: paolo.pistoia@oav.legalmail.it
PEC: annamaria.verducci@oav.legalmail.it

TRIBUNALE DI VELLETRI –VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE

N. 4017/2021 R.G.V.G.

Giudice dell'eredità Giacente Dott.ssa Raffaella Calvanese

Curatore Avv. Paolo Pistoia

.....

Avviso di vendita di bene immobile

Il sottoscritto Avv. Paolo Pistoia, iscritto all'Ordine degli Avvocati presso il Tribunale di Velletri, con studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5, nominato curatore dell'Eredità Giacente (in seguito anche E.G.) N. 4017/2021 R.G.V.G.

PREMESSO

-che con Decreto del 19/01/2022 il Tribunale di Velletri, ha dichiarato l'apertura dell'Eredità Giacente sopra indicata, nominando curatore il sottoscritto;
- che il curatore ha prestato giuramento di rito in data 31/01/2021;
- che il Giudice Tutelare in data 05/12/2024 ha autorizzato il curatore alla vendita con modalità competitive del bene immobile sotto descritto *“attraverso la predisposizione di un esperimento di asta al rialzo dal prezzo minimo di € 20.000,00 già offerto, da pubblicare sul P.V.P. e per 45 gg sul sito www.astegiudiziarie.it, strutturata nelle forme della vendita senza incanto previste dal c.p.c., da perfezionarsi successivamente con atto notarile”*;

AVVISA

che **il giorno 10 aprile 2025** alle **ore 16.40** presso il proprio Studio in Albano L. (RM) Via **Tacito n. 5** procederà alla **vendita** del seguente bene immobile costituente **LOTTO UNICO**:

Piena proprietà di appartamento ubicato in Ardea (RM) Via Bolzano n. 91 facente parte di un fabbricato denominato “fabbricato A” o “edificio A”, distinto con il numero di interno 5 sito al piano primo, composto da due camere ed accessori (precisamente: camera di mq. 15,70, cucina di mq. 7,60, bagno di mq. 4,70 ingresso di mq. 5,95, soggiorno di mq. 17,55, balcone di mq. 17,50, il tutto per una S.U.A. di mq. 51,50 ed una S.N.R. di mq. 17,50) con annesso giardino al piano terra (di mq. 50,50) riportato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 46 particella 1577, sub. 5, graffata con la particella 1605**, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale 68 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 57,00 mq., rendita € 423,49, Via Bolzano n. 91 interno 5, piano T-1.

L'immobile confina con appartamenti intt. 6 e 8, con vano scala, salvo altri mentre il giardino confina con distacco su Via Catanzaro.

Prezzo base: € 20.000,00 (euro ventimila/00).

Rilancio minimo in ipotesi di gara: **€ 2.000,00** (euro duemila/00).

Situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

Si rimanda integralmente a quanto indicato nella perizia estimativa redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, Geometra Maurizio Andreoli, pubblicata unitamente al presente avviso.

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile posto in vendita non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero da persone; l'appartamento è risultato pesantemente danneggiato da un incendio sviluppatosi al suo interno, è in pessime condizioni, manca di alcuni infissi, di tutti gli impianti e non agibile; gli ambienti sono totalmente danneggiati e invasi da materiali da smaltire; potrebbero esservi danni strutturali, anche se non rilevati in perizia. **Si precisa che lo sgombero e lo smaltimento di tutti i materiali presenti all'interno sono posti a cura e spese dell'acquirente; così come ogni lavoro, opera, intervento ed autorizzazioni amministrative necessari al ripristino delle condizioni di agibilità o di vivibilità o alla riparazione dei danni strutturali eventualmente riscontrati, anche se non indicati in perizia.**

Assoggettabilità ad I.V.A.

La vendita dell'immobile non è assoggettata ad I.V.A.

Custodia dell'immobile

Custode dell'immobile è il Curatore dell'E.G. **Avv. Paolo Pistoia**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320484; l'immobile, date le sue precarie condizioni, non è visitabile all'interno. Ogni interessato dovrà fare riferimento, per le sue valutazioni, alla perizia di stima e ai rilievi fotografici allegati, oltre a poterlo liberamente visionare dall'esterno. Ogni ulteriore informazione dovrà essere richiesta al suddetto Curatore inviando un messaggio mail, completo delle generalità e del recapito telefonico del richiedente, all'indirizzo paolo.pistoia@alice.it

Condizioni di vendita

- 1) L'immobile sarà posto in vendita in un unico lotto al prezzo base come sopra indicato.
- 2) Ai sensi dell'art. 571 co. 1° c.p.c. ognuno è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579 ult. co. c.p.c. **L'offerta è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
- 3) Ogni offerente dovrà depositare **un'offerta di acquisto** mediante istanza **in bollo sottoscritta dall'offerente** (per la presentazione della quale ci si potrà avvalere dell'apposito modulo pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it), contenuta **in busta chiusa** da depositare esclusivamente presso lo Studio del Curatore dell'E.G. **Avv. Paolo Pistoia** in Albano Laziale

(RM), Via Tacito n. 5 **entro e non oltre le ore 13.00 del 09/04/2025**, giorno feriale antecedente quello fissato per la vendita.

La busta potrà essere presentata personalmente dall'offerente o da un suo incaricato munito di documento d'identità in corso di validità. All'esterno della busta chiusa saranno annotate esclusivamente le generalità di chi materialmente deposita la busta contenente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), previa identificazione, il Tribunale di competenza, il nominativo del Curatore dell'E.G., la data della vendita, il giorno e l'ora di deposito.

La busta verrà sigillata idoneamente al momento del deposito.

Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

4) L'offerta dovrà indicare e contenere:

a) se persona fisica: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, recapito telefonico-fax, stato civile (libero o coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge e del regime patrimoniale), copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente che dovrà altresì sottoscrivere personalmente l'offerta; trattandosi 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;

b) se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, recapito telefonico-fax, indirizzo PEC, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese, nonché copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del o dei rappresentanti, che dovrà/dovranno altresì sottoscrivere personalmente l'offerta. All'offerta andrà allegato certificato del registro imprese o la visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

c) non sono ammesse offerte tramite mandatario munito di procura speciale;

d) in caso di avvocato munito di procura speciale dovrà essere allegato l'originale o la copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione;

e) i dati identificativi del bene o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, **nonché il termine di pagamento del prezzo di aggiudicazione, degli oneri tributari, delle imposte e delle spese di**

trasferimento, che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, e ogni altro elemento utile all'offerta;

g) **l'indicazione, a pena di decadenza, delle agevolazioni fiscali di cui si intende usufruire** (c.d. "prima casa" e altre agevolazioni) con specificazione dei riferimenti legislativi; in tal caso all'offerta andrà allegata **apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** attestante la sussistenza dei requisiti indicati dalla legge per usufruire delle agevolazioni richieste; nonché ulteriore apposita dichiarazione qualora si intendesse richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del c.d. "prezzo-valore";

h) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

i) in caso di più interessati allo stesso immobile l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

l) se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da colui o coloro che esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione (da allegare alla offerta) del Giudice Tutelare.

5) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

6) Ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta **in busta chiusa a pena di inefficacia** della stessa **un assegno circolare o equivalente postale non trasferibile** intestato a "*Avv. Paolo Pistoia RGVG 4017/21 Trib. Vell.*" per un importo pari a **1/10 del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto; nonché una fotocopia dell'assegno stesso.

7) Essendo il presente esperimento di vendita strutturato come asta al rialzo dal prezzo minimo di € 20.000,00 già offerto, in ipotesi di mancanza di **ulteriori offerte pari o superiori al prezzo base** indicato nel presente avviso, verrà accolta l'offerta di € 20.000,00 già pervenuta e l'immobile sarà aggiudicato al relativo offerente.

8) **Nel caso invece di pluralità di offerte valide**, gli offerenti saranno invitati ad una **gara** esclusivamente sulla base dell'offerta più alta con **offerte minime in aumento non inferiori a € 2.000,00** (euro duemila/00) da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente.

9) **Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti** il Curatore dell'E.G. disporrà la aggiudicazione a favore del migliore offerente da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta.

10) **L'aggiudicazione sarà definitiva.**

11) **L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito di uno o più assegni circolari o equivalenti postali non trasferibili intestati a "*Avv. Paolo Pistoia RGVG 4017/21 Trib. Vell.*" di importo pari alla residua somma.** In caso di rifiuto o inadempimento all'obbligo di versare il prezzo nel

termine indicato l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso il Curatore dell'E.G., ove siano state presentate più offerte potrà, a suo insindacabile giudizio, dar luogo all'aggiudicazione a favore del migliore offerente non risultato aggiudicatario.

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di stipula notarile avanti al notaio scelto dalla Curatela dell'E.G., **previa necessaria autorizzazione da parte del Tribunale in composizione collegiale.**

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali unitamente ai compensi notarili per il trasferimento dell'immobile saranno versati dall'aggiudicatario contestualmente all'atto notarile di trasferimento, nella misura indicata dal notaio incaricato.

Sarà onere dell'acquirente procurare l'attestazione di prestazione energetica entro la data del trasferimento. L'inadempimento al versamento degli oneri e delle spese di cui al precedente punto comporterà la revoca della aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Principali condizioni della vendita

La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa è a corpo e non a misura, perciò 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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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 del bene. Per l'eventuale presenza di usi civici sull'immobile posto in vendita, anche se non indicati nel presente avviso e nella perizia del C.T.U., restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutti i conseguenti oneri e spese di affrancazione.

Eventuali adeguamenti dell'immobile e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre **onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione.**

Avvertimenti e disposizioni generali

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, delle modalità stabilite per poter partecipare alla vendita, della perizia di stima nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione dell'immobile è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva o il successivo trasferimento di proprietà, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti o all'aggiudicatario, se non la restituzione delle somme versate a titolo di cauzione e, eventualmente, di saldo prezzo.

Publicazione e pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato, unitamente al Decreto di nomina, al provvedimento del Giudice Tutelare del 05/12/2024, alla perizia di stima dell'Esperto corredata di fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" del Ministero della Giustizia, nonché sul sito internet 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 e tramite il sistema "Real Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Si informa altresì che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR).

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Albano Laziale (RM), 06/02/2025

Il Curatore dell'Eredità Giacente

Avv. Paolo Pistoia

(firmato digitalmente)