

Dott. Carlo Pennazzi Catalani Notaio

00049 VELLETRI – Piazza Cairoli, 37 – Tel. 06.96.36.809

00196 ROMA – Viale Tiziano, 3

Tel. 06.32.11.19.39 – 06.32.11.15.91

cpennazzi@notariato.it – carlopennazzi@tiscali.it

**ESENTE DA BOLLO: ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/1972
TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il Notaio delegato Dott. Carlo Pennazzi Catalani, in Velletri, Piazza Cairoli n. 37 vista l'ordinanza di delega del G.E. del 10.09.2015, rinnovata con provvedimento del 14.05.2024 nella espropriazione immobiliare n. 292/2007 Visti gli artt. 591 bis. E 576 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02 luglio 2026, ore 12:30** e seguenti presso il suo Studio in Velletri, Piazza Cairoli n.37 avrà luogo la vendita senza incanto della seguente porzione immobiliare:

LOTTO UNICO

diritto di proprietà pari a 1/1 di locale commerciale in comune di Ardea (RM) nel tratto della via Litoranea S.S. 601 Ostia- Anzio S.S. 601 Ostia – Anzio (Km 25,300) denominata Lungomare Tor San Lorenzo 195-197-199 nelle vicinanze del Consorzio “Lido Di Tirrenella” e a circa 1.200 m. dall'incrocio con la strada provinciale Sp95 B Laurentina. Fa parte, con altri 14 immobili di uno stabile di maggiore consistenza disposto su 4 livelli. I locali sono composti da una prima sala di circa 36 mq realizzata abusivamente. Da un disimpegno di circa mq 21 ove sono collocati i servizi, da una grossa sala principale H= 3,50 di circa 106 mq. Attualmente il locale risulta collegato con il sub 3, ove è collocata la cucina pur non facendo parte della presente esecuzione. I locali seminterrati sono costituiti da altro grande locale di circa mq 90 di altezza H= 2,50 con annesse pertinenze: L'accesso alla cantina è possibile anche direttamente dall'esterno dal civico 201. L'immobile commerciale è dotato di impianti tecnici funzionanti ma è privo di allaccio ad impianto fognario di depurazione. Per l'immobile sono necessari lavori di ripristino e la presentazione della dia in sanatoria art. 22 comma 2L.R. 15/2008, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e di DIA art. 22 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per i lavori di frazionamento dal sub 3. E' necessario presentare anche denuncia al genio civile per la verifica della bucatatura del solaio. Attualmente l'immobile è identificabile catastalmente nel comune di Ardea, Lungomare Tor San Lorenzo 195-197-199, piano T/SI, F55 part. 295 sub 507 C1 classe 2 Mq 203 rc 4057,34.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, si rinvia alla CTU in atti.

I locali non sono gestiti come bar trattoria ma sono nella disponibilità della parte esecutata.

Prezzo base del lotto Euro 344.250,00 (trecentoquarantaquattroduecentocinquanta/00);

- in caso di gara, offerta in aumento Euro 10.000,00 (diecimila/00);

- offerta minima Euro 258.187,50 (duecentocinquantootocentoottantasette/50);

- Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 12:30 e seguenti.

CONDIZIONI DI VENDITA

(modalità di presentazione delle offerte ed altre disposizioni)

- ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato Notaio Carlo Pennazzi Catalani, sito in Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per le operazioni di vendita ad eccezione del sabato, l'offerta di acquisto senza incanto in bollo;

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte dell'addetto allo studio ricevente il

plico, il nome, previa sua identificazione, della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato e quello del Giudice dell'esecuzione, nonché la data e l'orario della consegna della busta. Nessuna altra 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 o altro;

- 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 quanto statuito dagli artt. 571 e 572 c.p.c.;

- a norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona eccetto il debitore esecutato;

- l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo, e questa dovrà contenere a pena di inefficacia:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, *con accluse copie fotostatiche di un valido documento di identificazione personale*, 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 e allegata 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.

Se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusi la partita iva e/o il codice fiscale, nonché allegare il certificato aggiornato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

Se l'offerta è presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote e/o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita senza incanto.

In caso di intervento di avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura medesima;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia ed esclusione, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo indicato dal giudice nella ordinanza di delega pari a giorni 120 dalla data di aggiudicazione. L'offerente potrà fare richiesta al G.E., in presenza di giustificati e comprovati motivi, che il pagamento, avvenga ratealmente entro il termine massimo di 12 mesi dall'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. 37 del 22/01/08.

Nel depositare l'offerta, l'offerente è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. Nel caso in cui per il medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista inviterà gli offerenti a una gara sull'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 indicato nell'avviso di vendita. Il bene

verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto, salvo che quest'ultimo sia comunque inferiore al prezzo base indicato nell'avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, il Professionista non dà luogo alla vendita ma procede con l'assegnazione; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Per il resto, la deliberazione sulle offerte avverrà secondo quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c. e, comunque, in conformità alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega che si intende integralmente richiamata. Qualora sia presentata una sola offerta e questa sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione del bene al creditore istante.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e alla stessa data più beni simili (ad esempio box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato seguito dal numero dell'esecuzione – **Notaio Carlo Pennazzi Catalani – Esecuzione n. 292/07** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante.

L'offerta è inefficace, con conseguente esclusione della domanda, 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 presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da Lui proposto.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche nel caso in cui questi non compaia il giorno fissato per la vendita. L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, presso lo studio del professionista delegato con assegno circolare a lui intestato e indicante il numero di ruolo della procedura esecutiva.

Saranno a carico dell'aggiudicatario l'importo degli oneri tributari per spese di registrazione, trascrizione e voltura nonché la quota parte dell'importo liquidato per compensi ex D.M. 227/2015 nonché il 10% delle spese generali. Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, quali ad esempio gli accertamenti successivi al pignoramento, gli accertamenti catastali, gli accertamenti anagrafici e/o presso il Registro delle imprese, come liquidato dal G.E. ai sensi della tabella allegata al provvedimento del G.E. del 03 agosto 2016, anche siffatto importo dovrà essere versato nei medesimi termini presso lo studio del professionista delegato con assegno circolare a lui intestato.

Qualora il prezzo non sia depositato nel termine stabilito dal G.E. ovvero l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate, disponendo quindi un nuovo incanto. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di promo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicarlo nella propria domanda di partecipazione. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere alla disciplina dell'art. 40 della l. 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. **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 i beni si trovano 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.

L'immobile verrà venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri convertiti; 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;

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi del novellato art. 490 c.p.c. sul Portale delle vendite Pubbliche e mediante inserzione per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it dove saranno pubblicate anche la relazione di stima e l'ordinanza di delega. Informazioni presso il Notaio Carlo Pennazzi Catalani, telefono 06/9636809 - 06/96155449 - Velletri, Piazza Cairoli n.37.

Custode: Istituto di Vendite Giudiziarie di Roma - 06/89569801 mail: pvp@visiteivgroma.it - ivgroma@associazioneivg.legalmail.it

Relazione di stima sul sito Internet www.astegiudiziarie.it e sul www.portalevenditepubblichegiustizia.it

Velletri lì 01 aprile 2026

Notaio Carlo Pennazzi Catalani