

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**Avviso di vendita senza incanto**  
(Artt. da 570 a 575 c.p.c.)

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 584/18, cui è riunita la procedura n. 229/22, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato, promossa da “

Il sottoscritto Avv. Carlo Annese, delegato, vista l’ordinanza di delega, del Giudice dell’Esecuzione del 31 maggio 2021, visti gli artt. da 570 a 575 c.p.c. come novellati,

**avvisa**

ai sensi dell’art. 591-bis c.p.c. che il giorno 15 gennaio 2026 alle ore 10:30, presso il suo studio sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 9, procederà all’esame delle offerte di acquisto relative alla vendita senza incanto degli immobili pignorati avanti descritti alle seguenti modalità e condizioni:

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa esclusivamente presso lo studio dell’Avvocato delegato, in Velletri, piazza Cairoli n.9, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita ad eccezione del sabato. **Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome dell’Avvocato delegato e la data della vendita.** Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

2) L’offerta di acquisto, in regola con il bollo, potrà essere effettuata personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile, ed anche a norma dell’art. 579 c.p.c. ultimo comma, e deve contenere, **a pena di inefficacia:**

a) il cognome, il nome, data e il luogo 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), il quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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; nell’ipotesi di offerta presentata da una società, oltre all’indicazione dei dati indicativi relativi alla stessa, compresa la partita IVA (o il codice fiscale), accludendone fotocopia, occorre allegare certificato o visura camerale con data il più possibile vicina alla data della vendita, con l’indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e di firma, allegando fotocopia del documento di identità;

ASTE GIUDIZIARIE nell'ipotesi di offerta presentata per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto; nell'ipotesi di offerta presentata da un avvocato munito di procura speciale, occorre allegare all'offerta l'originale o copia autentica della stessa;

b) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

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

d) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art.571 c.p.c.;**

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

4) All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Carlo Annese – Trib. Velletri R.G.E. 584/18 + 229/22, e con indicazione del lotto, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

5) **Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

6) **Gli importi degli oneri tributari, delle spese e delle competenze del delegato saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.**

7) L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente all'Avvocato delegato, mediante due assegni circolari non trasferibili intestati all'Avvocato delegato, salvo quanto previsto dalla richiamata normativa sul credito fondiario: ove vi sia precedente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione al versamento diretto all'Istituto di Credito.

8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione.

9) Qualora ricorrano giustificati motivi il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione.

10) Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla 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. Se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

11) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

12) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. **Nella vendita senza incanto 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.**

13) 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 all'Avvocato delegato Carlo Annese. Unitamente all'assegno il medesimo Istituto di Credito, dovrà anche consegnare all'Avvocato delegato copia dell'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 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. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissati in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

14) L'immobile verrà posto in vendita al seguente prezzo base:

- **lotto sette** al prezzo base di **Euro 10.900,00 (euro diecimilanovecento/00)**, le offerte in aumento saranno in misura pari al

5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo e precisamente: **€. 1.000,00** (euro mille/00).

**15) L'importo per l'offerta minima ammissibile ex articolo 571 c.p.c. è di Euro 8.175,00 (euro ottomilacentosettantacinque/00).**

**16) Descrizione dell'immobile:**

**LOTTO N. 7**

“In Comune di Castel Gandolfo, Via di Santa Fumia, piena proprietà di magazzino, al piano terra, di metri quadrati 25 circa, realizzato in assenza di titoli abilitativi ma per esso è stata presentata, da CTU, domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, in data 30 settembre 1986, Protocollo n. 9003, in corso di definizione alla data della CTU; confinante con proprietà privata su tutti e quattro i lati, salvi altri.

Identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 1046, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale di mq. 19, superficie catastale di mq. 25, rendita catastale Euro 52,01, Via Santa Fumia 3, piano terra.

Da CTU la particella di terreno su cui è ubicato l'immobile è identificata in Catasto Terreni al Foglio 14, particella 1046 e ricade in Zona E-Sottozona E1.

Quanto all'accesso del magazzino ci si riporta integralmente a quanto riferito nella CTU.

Sempre da CTU il bene è nella disponibilità della parte esecutata.

La CTU medesima riferisce che per il rilascio della concessione in sanatoria suddetta deve essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85.

Quanto alle difformità non meglio specificate nella CTU medesima, è ad essa che si fa integrale riferimento.

**17) Custode: IVG DI ROMA SRL. Per le modalità di visita dei compendi pignorati info telefono 06.89569801 e-mail: [pvp@visiteivgroma.it](mailto:pvp@visiteivgroma.it).**

La vendita è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; inoltre la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Le spese di registro sono a carico della parte aggiudicataria.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi all'Avvocato qui sottoscritto, al suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.9, telefono & fax 06/9631326, e.mail.: [avvcarloannese@gmail.com](mailto:avvcarloannese@gmail.com).

Ordinanza, avviso e perizia consultabili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Velletri, lì 14 ottobre 2025

Avv. Carlo Annese