

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

**Tribunale di Velletri - Sezione Fallimentare**

Fall. n. 75/17 “IMMOBILIARE LEONARDO S.r.l.”

Sent. n. 75 del 01/08/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Aratari

Curatore: Avv. Paolo Pistoia

.....  
**Avviso di vendita del diritto alla gestione 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, nella qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe, visto il provvedimento del G.D. di approvazione del programma di liquidazione e l’ulteriore provvedimento del G.D. di autorizzazione del 23/07/2025;

**PREMESSO**

- che nell’attivo del Fallimento vi è il **diritto al godimento e alla gestione - fino all’anno 2093** - di un **immobile sito in Colleferro (RM) Viale America snc (Loc. Valle Macerina), identificato in C.F. Sez. Urb. COL al Foglio 9 part.**

**2418 sub. 6 e 7 graffati**, cat. A/10, cl. U, vani 6,5 rendita € 2.265,95 (indicato in perizia come “Lotto 3”) passato in proprietà al Comune di Colleferro - in forza di Convenzione stipulata in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale del Comune di Colleferro Dott. Antonio Rocca il 30/07/1999 rep. n. 7563 e successiva Convenzione stipulata in forma pubblica amministrativa dallo stesso Segretario Generale del Comune di Colleferro Dott. Antonio Rocca il 17/07/2003 rep. 7817 - con riserva del diritto di utilizzo, godimento e gestione in favore della Immobiliare Leonardo S.r.l. per ulteriori 70 (settanta) anni; e dunque fino al 30/06/2093;

- che per la vendita di tale diritto sono stati validamente effettuati n. 4 esperimenti di vendita, a prezzo via via ribassato, andati deserti;

- che il 17/06/2025 il Fallimento ha ricevuto un’offerta irrevocabile di acquisto del suddetto diritto, per il prezzo di € 70.000,00, regolarmente cauzionata con assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto;

- che con Provvedimento del 23/07/2025 il Giudice Delegato ha autorizzato lo scrivente Curatore ad effettuare, nel rispetto dell'art. 107 l.f., un esperimento di vendita competitiva, strutturato nelle forme della vendita senza incanto previste dal c.p.c. - da perfezionarsi però, successivamente all'aggiudicazione, con atto notarile a spese dell'aggiudicatario - confermativo o migliorativo dell'offerta già pervenuta, previa pubblicazione sul P.V.P. e sul sito "www.astegiudiziarie.it" per gg. 30;

tanto premesso, il sottoscrittore Avv. Paolo Pistoia, n.q. di Curatore del Fallimento in epigrafe

#### AVVISA

che **il giorno 31 ottobre 2025** alle ore **16.30** presso il proprio Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 procederà alla **vendita del diritto di utilizzo, godimento e gestione** sul seguente bene immobile (indicato in perizia come "Lotto 3"):

Palazzina autorizzata come uffici per lo sport ma di fatto e senza autorizzazione comunale trasformata in abitazione, formata da piano terra, primo e mansardato, sita in Colferro (RM) V.le America snc (indirizzo catastale Loc. Valle Macerina sc), identificata in C.F. Sez. Urb. COL al Foglio 9 part. 2418 sub. 6 e 7 graffati, cat. A/10, cl. U, vani 6,5 rendita € 2.265,95, Località Valle Macerina n. SC piano T-1. L'immobile confina nel complesso con distacco da Viale America, subalterni 4-5 tra loro graffati, con subalterno 504, con particelle 2121 e 2191, salvo altri.

**Prezzo base: € 70.000,00** (euro settantamila/00).

**Rilancio minimo** in ipotesi di gara: **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00).

#### Situazione urbanistico-edilizia dell'immobile

Si rimanda integralmente a quanto indicato nella perizia estimativa redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, Arch. Alfiero Casadonte, pubblicata unitamente al presente avviso.

#### Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero da persone, ma non vuoto di cose. **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 e alla rimozione degli abusi edilizi, anche se non indicati in perizia.**

**Custodia dell'immobile**

Custode dell'immobile è il Curatore Fallimentare **Avv. Paolo Pistoia**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320484; l'immobile può essere visionato dagli interessati solo se accompagnati dal Custode, al quale è necessario inviare apposita richiesta tramite il P.V.P.

**Condizioni di vendita**

1) Il diritto posto in vendita consiste nella possibilità di **utilizzo, godimento e gestione** dell'immobile sopra indicato e descritto (di proprietà del Comune di Colleferro) fino al 30/06/2093.

2) Ognuno è ammesso a offrire, per l'acquisto del diritto in oggetto, 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 da lui stesso sottoscritta** (per la presentazione della quale ci si potrà avvalere dell'apposito modulo pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)), contenuta **in busta chiusa** da depositare esclusivamente presso lo Studio del Curatore Fallimentare **Avv. Paolo Pistoia** in Albano Laziale (RM), Via Tacito n. 5 **entro e non oltre le ore 13.00 del 30/10/2025**, 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, 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 per il quale l'offerta di acquisto del diritto in oggetto è proposta;

f) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, a € 70.000,00**, 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

h) in caso di offerta congiunta, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti offerenti, con la precisazione della quota del diritto che ciascuno intende acquistare;

l) se l'offerente è minorenni 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 trasferire il diritto posto in vendita a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

6) Ogni offerente dovrà altresì allegare all'offerta, **a pena di inefficacia** della stessa, un assegno circolare o equivalente postale non trasferibile intestato a "**Fall. n. 75/2017 Trib. Velletri**" 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 € 70.000,00 già offerto, in ipotesi di mancanza di ulteriori offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso, verrà accolta l'offerta di € 70.000,00 (euro settantamila) già pervenuta e il diritto sull'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 € 5.000,00 (euro cinquemila/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 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 "**Fall. n. 75/2017 Trib. Velletri**" 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 prestata sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso il Curatore, 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 diritto**

Il trasferimento del diritto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante stipula notarile avanti al notaio scelto dalla Curatela.

La vendita è soggetta alle imposte previste dalla legge; tali oneri fiscali unitamente ai compensi notarili per il trasferimento del diritto sull'immobile saranno versati dall'aggiudicatario contestualmente all'atto notarile di trasferimento, nella misura indicata dal notaio stesso.

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 presente e 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 diritto sul bene.

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 del diritto sull'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 diritto acquistato, successivamente all'aggiudicazione.**

Resta salva e impregiudicata la possibilità che il Giudice Delegato disponga, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., la sospensione della vendita per gravi e giustificati motivi fino al trasferimento del diritto di godimento dell'immobile. Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108, co. 1, L. Fall., su istanza degli interessati, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione sulla vendita, può impedire il perfezionamento della stessa, qualora il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello di mercato.

Gli organi della procedura si riservano, a loro 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 del diritto, 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 alla perizia di stima dell'Esperto, alle fotografie e alle planimetrie dell'immobile almeno 30 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](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità, 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) e s.m.i.

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

Albano L. / Velletri, 16/09/2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Paolo Pistoia

(firmato digitalmente)

