

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI***Prima Sezione Civile- Area concorsuale***Fall. n. 90 / 2005****ORDINANZA DI VENDITA
CON DELEGA A PROFESSIONISTA****Il GD**

Vista l'istanza del curatore, che ha chiesto disporsi la vendita dell'immobile: *"in unico lotto, di: Immobile ad uso residenziale denominato "Villa le Palme", sito nel Comune di Anzio (Roma), con doppio accesso, da Via Antonio Gramsci, 100 e da Riviera Giuseppe Zanardelli, 129, composto da piano terra e primo piano collegati da scala interna, avente superficie complessiva di mq 302,50, escluse aree scoperte, con terreno circostante e piscina, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Roma) al foglio 22, particella n. 50, graffata con la particella n. 313, Categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita euro 2.001,27, al prezzo base d'asta di euro 1.050.000,00, fissando il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza di un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre..."*, **precisando al riguardo:** *"che, la Curatela è oggi proprietaria dell'unità immobiliare sita in Anzio, Via Antonio Gramsci, 100 – Riviera Giuseppe Zanardelli, 129, denominata "Villa le Palme", iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Roma) al foglio 22, part. 50 graffata con la part. 313, Categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita euro 2.001,27, con annesso giardino di circa mq 2000;*

che, infatti, in data 03/12/2020 è stata annotata ai RR.II. (Reg. Gen. 52556 - Reg. Part. 7722), a margine della trascrizione dell'atto di citazione (Reg. Gen. 82186 - Reg. Part. 41178 del 31/10/2007), la Sentenza del Tribunale di Velletri n. 1347/2013, con la quale si dichiarava la nullità per simulazione assoluta dei contratti di compravendita del suddetto immobile in data 11/11/2004 e 20/10/2005 tra i

e tra quest'ultima e la 1
e ciò in virtù della Sentenza n. 21633/2019 della Corte di Cassazione, che ha definito il contenzioso;
che, in forza dell'Ordine di liberazione del Giudice Delegato del 06 febbraio 2025, eseguito in data 11 marzo 2025, l'immobile in questione è attualmente libero da persone e cose;

che, di recente, le signore *già occupanti senza titolo del citato immobile, hanno avanzato davanti al Tribunale di Velletri separate azioni giudiziali convenendo la Curatela l'una, per ottenere il possesso dell'immobile e, l'altra, per veder riconosciuta la proprietà dell'immobile medesimo a titolo di usucapione;*

che, detti giudizi attualmente sono in corso e che, tuttavia, non ostacolano la vendita del compendio immobiliare in oggetto;

che, con perizia del 29/05/2025 l'Architetto Mauro Middei ha valutato l'immobile in questione euro 1.050.000,00;

che, è interesse della Curatela procedere alla vendita dell'immobile in oggetto in costanza dei suddetti giudizi."

Considerato il Curatore ha chiesto ed argomentato *“di disporre la vendita senza incanto dell'immobile in oggetto, peraltro più vantaggiosa, secondo gli artt. 570 e ss c.p.c., delegando ex art. 591 bis c.p.c. ad un notaio avente sede nel circondario del Tribunale di Velletri ed iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., il compimento delle operazioni di vendita secondo le modalità di cui al terzo comma dell'art. 569 c.p.c. e fissando modalità di gara tra gli offerenti sia telematiche, attraverso un gestore delle vendite pubbliche, che presso lo studio del notaio delegato (c.d. sincrona mista), prevista dall'art. 22 D.M. 32/2015”*.

recepite le conclusioni del Curatore, basate sulla relazione dell'esperto, sia quanto ad individuazione e descrizione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mercato;

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

Dell'immobile che segue

LOTTO UNICO: *“Immobile ad uso residenziale denominato “Villa le Palme”, sito nel Comune di Anzio (Roma), con doppio accesso, da Via Antonio Gramsci, 100 e da Riviera Giuseppe Zanardelli, 129, composto da piano terra e primo piano collegati da scala interna, avente superficie complessiva di mq 302,50, escluse aree scoperte, con terreno circostante e piscina, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio (Roma) al foglio 22, particella n. 50, graffata con la particella n. 313, Categoria A/7, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita euro 2.001,27 meglio descritto nella CTU dell'arch Middei, cui si rimanda*

al prezzo base di

€ 1.050.000,00

Alle condizioni di seguito:

La vendita avverrà a corpo e non a misura, come descritto nella citata perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, secondo le regole delle vendite giudiziarie, senza alcuna garanzia, inclusa quella in merito alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale. In particolare, l'aggiudicatario dovrà dare atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo all'esercizio dei propri diritti in caso di evizione e per la garanzia per i vizi dell'immobile di cui agli artt. 2921 e 2922 cod. civ. In caso di vizi, evizione, mancanza di qualità (anche in relazione alla agibilità e regolarità urbanistica, catastale, o difformità della cosa venduta) e di quantità (anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi o altro), anche non riportati all'interno della perizia di stima, non potrà pretendersi dalla Curatela il risarcimento dei danni subiti, la risoluzione del contratto, la restituzione e/o la riduzione del prezzo pagato o il rimborso delle spese; ciò anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 e ss cod. civ. ed alle garanzie ivi previste alle quali espressamente l'aggiudicatario rinuncia dando idonea ed espressa garanzia di manleva e di esonero da ogni responsabilità di ogni natura e genere, anche concernente evizioni o molestie, e per l'esistenza di pesi, gravami, vincoli e diritti od altro che possano far valere terze parti, anche non note.

Il compendio immobiliare in oggetto verrà ceduto al miglior offerente attraverso vendita senza incanto, applicando gli artt. 570 e ss c.p.c., in modalità cosiddetta “sincrona mista”,

DELEGANDO

alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. il Notaio Carlo Pennazzi Catalani, con studio in Velletri, Piazza Cairoli, 37, e la Aste Giudiziarie in linea spa, quale gestore delle vendite telematiche

iscritto nel registro ex art. 3 del D.M. 32/2015, secondo le modalità appresso specificate assegnando termine di mesi ventiquattro per lo svolgimento delle operazioni di vendita:

- La vendita verrà preceduta dalla pubblicazione dell'avviso e dell'ordinanza di vendita e della CTU corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi degli artt. 490 c.p.c. e sul portale www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima dell'inizio della gara. La pubblicità sarà visibile anche sul sito web del Tribunale di Velletri.
- Nel predetto avviso di vendita verrà data adeguata notizia della provenienza alla Curatela dell'immobile in oggetto e dell'esistenza dei giudizi di cui sopra, con richiamo alle relative conseguenze di legge (art. 111 cpc), evidenziando la posizione della Curatela rispetto agli stessi: "... l'aggiudicatario sarà tenuto a proseguire quale successore a titolo particolare ai sensi dell'art. 111 c.p.c., e di cui si assumerà ogni onere di spesa, manlevando la Curatela stessa da ogni responsabilità in ordine all'esito dei giudizi medesimi".
- La documentazione di cui ai citati giudizi sarà visibile presso il curatore previa sottoscrizione di impegno alla riservatezza.
- L'offerta irrevocabile d'acquisto telematica o analogica, completa degli allegati, dovrà essere accompagnata da cauzione pari al 10% della base d'asta, il cui prezzo del primo esperimento è fissato pari al valore di stima di euro 1.050.000,00 (unmilioneecinquantamila), rilancio minimo diecimila euro.
- Ove non venga presentata alcuna offerta, si dichiarerà deserta l'asta ed il prezzo base della nuova asta sarà ribassato di $\frac{1}{4}$ (25%).
- Il Notaio delegato, con l'ausilio del curatore fallimentare, procederà alla notificazione dell'ordinanza che dispone la vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.
- La partecipazione alla vendita competitiva implica, per il partecipante, il riconoscimento espresso di tutto quanto indicato nella perizia di stima relativa all'immobile in oggetto e di quanto sarà previsto nell'avviso di vendita che riporterà i termini di cui alla presente ordinanza, con espressa dichiarazione di accettazione e di aver visionato tutta la documentazione richiamata e con rinuncia a sollevare qualunque eccezione e/o contestazione.
- La proposta d'acquisto verrà considerata irrevocabile secondo lo schema di cui all'art. 1329 cod. civ., quindi, dovrà ritenersi ferma per tutto il tempo della procedura e, comunque, sino all'aggiudicazione definitiva, e l'eventuale revoca deve intendersi senza effetto.
- Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma superiore al prezzo minimo, ossia in misura non inferiore ad un quarto, il giudice delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (art. 572, III comma, c.p.c.).
- Le operazioni d'asta si espletano presso lo studio del Notaio Carlo Pennazzi Catalani ed in via telematica, a decorrere dall'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita.
 - Il bene in oggetto verrà aggiudicato al prezzo più alto.
 - L'aggiudicazione sarà provvisoria e non avrà valore di contratto.
 - L'offerente non aggiudicatario vedrà immediatamente restituita la cauzione.
 - La vendita è condizionata all'integrale pagamento del prezzo offerto e delle spese (ad es. fiscali, oneri al delegato alla vendita, custode, ecc.), che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il prezzo e le spese dovranno essere versate entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ossia decorso il termine di dieci (10) giorni entro il quale il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita.
- Al fine di cui sopra, il curatore informerà il giudice delegato degli esiti della gara d'asta depositando la relativa documentazione.
- Il giudice delegato potrà sospendere in ogni momento la vendita o l'asta per ogni ragione o causa e, comunque, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi od il prezzo offerto sia ritenuto notevolmente inferiore a quello giusto.

- In caso di sospensione della vendita o di mancato perfezionamento della stessa il partecipante alla gara d'asta o l'aggiudicatario provvisorio non avrà diritto ad alcun risarcimento del danno, indennizzo, o rimborso delle spese, né potrà rivalersi in altro modo presso la Curatela o verso alcuno.
- Il saldo del prezzo dovrà essere versato per mezzo di bonifico bancario od assegno circolare intestato a: "Fall. 90/2005 Tecno El Srl".
- Non è previsto il pagamento rateale del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione.
- Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato disporrà, con decreto, il trasferimento del compendio in oggetto in favore dell'aggiudicatario e la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.
- In assenza del pagamento entro il termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la cauzione verrà incamerata a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., salvo il maggior danno, e disposta una nuova vendita.
- Per quanto non espressamente previsto saranno applicabili le norme sull'esecuzione forzata ed in particolare sull'espropriazione immobiliare del codice di procedura civile, in quanto compatibili.

Il Notaio delegato alla vendita svolgerà le attività di cui all'art. 591 bis c.p.c. ed in particolare provvederà:

- a) ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a verificare la proprietà del bene – almeno nei limiti del ventennio – informando immediatamente il curatore di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- b) relativamente alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568 c.p.c., a riferirsi al prezzo come sopra determinato;
- c) agli adempimenti previsti dall'art. 570 (avviso della vendita) c.p.c.;
- d) a depositare ogni tre mesi un rapporto sull'andamento della procedura di vendita ed in caso di aggiudicazione un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte nell'ambito del quale sarà versata al curatore la relativa documentazione;
- e) a comunicare l'ordinanza di vendita del giudice delegato ai creditori iscritti;
- f) a redigere l'avviso di vendita, concordandolo con il curatore fallimentare, di cui sarà data pubblicità ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 c.p.c. in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c., contenente l'indicazione:
 - della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile;
 - del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - del luogo, della data e dell'ora fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
 - del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art. 571 c.p.c.;
 - dell'importo dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c.;
 - del termine non superiore a sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo e dell'obbligo ai sensi e per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c., come riformati dal d.lgs 149/2022 e dal successivo d.lgs 164/2024, di depositare entro il medesimo termine perentorio di sessanta giorni la dichiarazione antiriciclaggio di cui al d.lgs 231/2007 per tutte le somme versate, in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con incameramento della cauzione versata;
 - del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di gara tra gli offerenti;
 - delle modalità di presentazione delle offerte;
 - dei siti internet sui quali è pubblicata la relativa relazione di stima, oltre che del Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - delle modalità di visita del compendio in vendita;
 - del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;

- dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del notaio delegato;
- della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza da tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;
- che la vendita 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, che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecaria e dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; che, salvo espresso esonero, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario ove occupato da terzi senza titolo con costi a carico dell'aggiudicatario; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizione e delle iscrizioni pregiudizievoli;
- g) alle deliberazioni sull'offerta ex art. 572 c.p.c. ad agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- h) a fissare i termini per la presentazione delle offerte, per l'esecuzione del saldo prezzo ed ogni altra modalità di pagamento;
- i) ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione in misura pari al decimo del prezzo offerto;
- j) alle operazioni di vendita telematica e non e all'aggiudicazione provvisoria;
- k) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- l) alla redazione del relativo verbale di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e il deposito della procura speciale a favore del procuratore;
- m) alla fissazione del nuovo incanto e del termine di presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- n) ad ordinare al Gestore della vendita telematica di disporre la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultanti aggiudicatari;
- o) a comunicare all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle spese nell'immediatezza dell'aggiudicazione;
- p) a dare tempestivo avviso al giudice delegato, anche attraverso il curatore fallimentare, del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione;
- q) alla predisposizione della bozza di decreto di trasferimento;
- r) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed all'espletamento delle formalità di cancellazione pregiudizievoli conseguenti al decreto di trasferimento medesimo pronunciate dal giudice delegato;
- s) dare ogni altra notizia al giudice delegato ed al curatore fallimentare di ogni tentativo di vendita e, comunque, a fissare nuovo esperimento di vendita con prezzo base ribassato di $\frac{1}{4}$ (25%),

con l'indicazione dell'offerta minima, come previsto per legge, evidenziando quando si sono già eseguiti infruttuosamente quattro tentativi di vendita oppure il prezzo base si sia ridotto di oltre la metà prima del quarto esperimento di vendita.

Si comunichi al Curatore, che curerà gli adempimenti necessari a darvi seguito.

Velletri, 28.6.25

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL G.D.
Francesca Aratari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®