

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Esecuzione Immobiliare n. 395/2023 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista delegato Dott. Carlo Kustermann, con studio in Genzano di Roma (RM) alla Via Colle Fiorito n. 2, in forza di delega conferitagli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri ex art. 591 bis c.p.c. in data 12 marzo 2024

**AVVISA**

che il giorno **23 ottobre 2024** alle ore **11.00** procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)** ai sensi degli artt. 570 e seg. c.p.c. e del D.M. n. 32/2015, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti.

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNICO:**

Garage ubicato ad Albano Laziale (RM) alla Via Goffredo Mameli n. 21 al piano seminterrato - identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 317, Sub. 501, Categoria C6, della superficie di Mq. 35.

Il tutto come meglio specificato nella perizia in atti depositata dall'esperto Arch. Claudia Guidi, pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

**Prezzo base: € 51.000,00 (cinquantunomila/00 euro)**

**Offerta minima: € 38,250,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00 euro) - pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Eventuale rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00 euro)**

**Inizio gara: 23 ottobre 2024 ore 11.00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza accedendo al sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

\* \* \*

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA:**

**Gestore della vendita telematica:** Astalegale.net

**Portale del gestore della vendita telematica:** www.astalegale.net

**Incaricato delle operazioni di vendita:** il Professionista Delegato Dott. Carlo Kustermann

**MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 23:59 del giorno precedente non festivo e con esclusione altresì del sabato (pertanto entro le ore 23:59 del 22.10.2024) a quello fissato per l'udienza di vendita telematica (23.10.2024 ore 11.00) esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) previa registrazione e munite di allegati richiesti, pena l'inefficacia dell'offerta.**

**Le offerte si intendono depositate quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità,** deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta alternativamente:

- 1) mediante sottoscrizione della stessa con firma elettronica avanzata ed invio a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente;
- 2) ovvero mediante trasmissione diretta attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio è avvenuto richiedendo ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 6, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE:**

L'offerta deve contenere:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo). In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in

conformità alle regole tecniche delineate. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario ed il numero di CRO (codice di riferimento dell'operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- 11) **il codice IBAN del conto sul quale è sta addebitata la somma oggetto di bonifico.** E' onere dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile in sede di valutazione sull'ammissibilità delle offerte. In caso di mancato riscontro dell'accredito l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato;
- 12) indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio il codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-alpha-2code dell'International Organization for Standardization. **All'offerta devono essere allegati** in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (**cioè copia della contabile di avvenuto pagamento**) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- b) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge in caso di offerta presentata da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni

(è fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- d) se l'offerente è minorenni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) se l'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se l'offerente è una società o persona giuridica copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p.c.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Prima di effettuare l'offerta di acquisto, l'offerente deve versare anticipatamente a titolo di **cauzione** un importo pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente a mezzo bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a **Astalegale.net** al seguente **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

Il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, recante la causale "Proc. Esecutiva n. 395/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito delle somme avvenga entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (in questo caso entro il 22.10.2024 ore 23:59). Nel caso in cui nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente suddetto, nel giorno precedente l'udienza di vendita telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.**

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo *ex lege*, attualmente pari ad euro 16,00 (sedici/00 euro), in modalità telematiche, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio ad hoc "pagamento di bolli digitali", attraverso carta di credito o bonifico bancario. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

**L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara** verrà effettuato tramite il portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute

almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e la verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

**La gara avrà la durata di 4 (quattro) ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

#### **OPERAZIONI DI VENDITA – AGGIUDICAZIONE:**

A seguito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato, nell'ipotesi di unica offerta ammissibile e valida, aggiudicherà il bene all'offerente nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia, invece, inferiore rispetto al prezzo base d'asta, il professionista aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso il professionista delegato pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione; nel secondo caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali. Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex artt. 588 e 589 c.p.c. si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita. Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista delegato avvierà la gara tra gli offerenti con le modalità della vendita telematica asincrona.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva di eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. L'esito della gara, anche ove già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

**L'aggiudicatario dovrà depositare** mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza e/o in caso di indicazione di un termine superiore, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale, né prorogabile, né dilazionabile e/o rateizzabile). Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), quantificato forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio ove necessario, alternativamente mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato (ai fini della verifica della tempestività del pagamento si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico), oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993

cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal DPR n. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà **versare direttamente all'Istituto mutuante creditore**, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, previa indicazione dell'importo da parte del professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ai fini del versamento diretto il fondiario comunicherà all'ausiliario, a mezzo posta elettronica certificata, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà effettuato senza ritardo. Il professionista delegato notificherà senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Qualora la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine di dieci giorni indicato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (per la cui tempestività si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario verrà **considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.**

Qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano depositate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, sommato alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, **l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge: tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario.**

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 ed 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 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 ovvero anche se occulti non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. La liberazione dell'immobile è a cura e spese della procedura in persona del custode. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

# **DOTT. CARLO KUSTERMANN**

COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite dell'immobile è l'Istituto Vendite Giudiziare S.r.l. di Roma.

**La partecipazione alla vendita implica: lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul quotidiano "Lo Strillone" di Latina.

Genzano di Roma, 30 luglio 2024.

*Dott. Carlo Kustermann*

