

**Avv. Francesco Di Giulio**

Via Pia n. 2 - 00049 Velletri (RM)  
Tel. e fax 06.94369110 mob.: 3925155744  
studiolegaledigiulio@gmail.com  
[francesco.digiulio@oav.legalmail.it](mailto:francesco.digiulio@oav.legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**SEZ. ESEC. IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. Colognesi**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. 191/2022**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Professionista delegato **Avv. Francesco Di Giulio**, nominato dal G.E., vista l'ordinanza di delega del 12/09/2023 nella espropriazione immobiliare n. **191/2022** con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, e delega le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA CHE**

**il giorno 18 dicembre 2024 alle ore 09:00** tramite il portale Zucchetti Software Giuridico srl del Gestore della vendita telematica FALLCO ASTE ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Lotto unico

Prezzo base € **1.453.500,00**

Offerta minima € **1.090.125,00**

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **72.000,00**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1 Trattasi di un lotto composto da villa padronale con annesso un ampio lotto di terreno al cui interno sono state realizzate, come accessori, tre unità immobiliari (Foto da 1 a 76 della perizia di stima); il tutto recintato con importante recinzione in muratura e soprastante inferriata avente un unico accesso da via della Cavona n. 2. L'intero complesso così come descritto si presenta come un unico lotto di proprietà indivisa. All'interno del fondo troviamo: - un'abitazione padronale composta da tre piani più interrato, - un'abitazione del custode, articolata in un solo piano terra, - un ufficio ed un magazzino composti da solo piano terra. Il lotto in oggetto è situato a nord-ovest del Comune di Grottaferrata, costituito da un terreno, di pertinenza al fabbricato principale, avente una superficie di mq. 17.365,00 comprensivo di corte comune ed area di sedime dei fabbricati. La corte al netto dei fabbricati risulta di mq. 16.865,00. **Si sottolinea che** l'ampio parco in oggetto, intorno agli edifici, è un luogo di importanza archeologica, una delle aree archeologiche più importanti dei Colli Albani. Tutta l'area è ricca di resti di notevole interesse, ma la scoperta che ha suscitato più clamore è stata all'interno del lotto edificato e costituita dal ritrovamento, nell'anno 2000 (durante il lavoro di rimozione di un basamento di un traliccio elettrico) di un sepolcro denominato l'Ipogeo delle Ghirlande, sito n. 268 indicato sulla Carta Archeologica. Attualmente l'ingresso del sepolcro è ostruito da erbacce e arbusti che hanno coperto l'ingresso. Anche l'area, sito n. 268, dove venne ritrovato l'Ipogeo delle Ghirlande, è inagibile ed in uno stato di completo abbandono. Accantonate ad un casotto adiacente al sito sono presenti molte cassette di materiale ceramiche e cotto relative a scavi

effettuati nell'anno 2013. Altro sito di interesse archeologico è costituito da un rudere di mura ubicato sempre nel lotto in oggetto a lato Ovest della proprietà in prossimità del confine con via Anagnina, che risulterebbe essere i resti di un sepolcro emergente. Altri resti di strutture si trovano al di sotto della villa padronale, in ampie cavità situate sotto di essa e unite da una serie di cunicoli, che ne permettono agevolmente l'accesso, e costituenti un susseguirsi di ambienti delimitati da resti di antiche murature, caratterizzate da elementi archeologici, che inducono a ritenere che anche al di sotto della villa padronale ci potesse essere una significativa struttura di interesse archeologico, definita dalla soprintendenza forse resti di terme romane. Il lotto pignorato, nel suo insieme, ricade in zona di P.R.G. Agricola e di verde privato, dove i frazionamenti sono vietati per evitare lottizzazioni; ciononostante si fa notare che all'interno del predetto lotto esistono già quattro unità immobiliari distinte, separate e catastalmente individuate per cui sarebbe possibile attribuire ad ogni singola unità una corte di pertinenza al di sotto di mq. 5000, nel rispetto dell'art. 30 del DPR 380/01. Il perito, però, ritiene che le attuali caratteristiche del lotto rispecchiano la sua qualifica quale “unico lotto con parco esclusivo di una villa padronale con pertinenze” e che, quindi, suggerisce di mantenerne l'indivisibilità. Sul lotto di terreno esecutato, sono presenti i seguenti fabbricati: - La Villa padronale, interessata da recenti lavori di ristrutturazione bruscamente interrotti (Foto da 1 a 52), nel dettaglio è composta da: Piano Terra con ingresso, dove è sita una scala di collegamento con il primo piano, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno 1, bagno, disimpegno 2 con accesso verso la grotta sottostante, portico esterno antistante l'ingresso, ed un salone realizzato, senza autorizzazioni, mediante la chiusura di un preesistente portico, ed un altro portico adiacente al predetto salone abusivo (foto da n. 3 a n. 33 dell'elaborato peritale); Piano Primo con letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1, bagno 2, bagno 3, soggiorno, cabina armadio, disimpegno e sottoscala esterno; Piano Secondo con accesso da scala esterna, composto da disimpegno, bagno, letto; Piano Interrato non presente in nessuno dei grafici di progetto ma, sicuramente, preesistente alla costruzione della casa padronale e di tutti gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno. Vi si accede dal vano disimpegno 2, sito al piano terra, tramite un cunicolo che conduce ad una scala che discende sino alla quota della grotta composta da quattro cavità ed un cunicolo di collegamento (foto n. 14-20-21-22-23- 24) All'interno del cunicolo sono presenti i resti di tratti di antiche murature di epoca remote e, quindi, di interesse archeologico (foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33 dell'elaborato peritale) per cui il perito ha chiesto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio la vendibilità del bene, o se esistevano diritti di prelazione; la Soprintendenza ha risposto con nota del 18/07/2023 in allegato n. 14, che per poter procedere all'esercizio della prelazione del bene oggetto di tutela vi sia prima la trasmissione del Decreto di trasferimento. L'Abitazione del custode, costituita da un solo piano terra composto da: cucina, soggiorno, letto, bagno, un ripostiglio, ed un portico antistante l'ingresso alla cucina. L'Ufficio, costituito da un piano terra composto da due locali identificati come uffici: Ufficio 1, Ufficio 2; e due bagni: W.C. 1, W.C. 2. Il Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino ed un ripostiglio e altro piccolo magazzino realizzato senza Autorizzazioni Edilizie (foto n. 71-72 dell'elaborato peritale). Limitrofo alla Villa padronale si trova un Locale Interrato da cui si ha accesso da una rampa esterna adibito per la prima porzione a garage, con retrostante disimpegno che dà accesso a n. 6 locali, un bagno ed un ripostiglio, il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie (foto da n. 53 a n. 66 dell'elaborato peritale). L'intero complesso dove sono ubicate le quattro unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via della Cavona n. 2 strada collegata con via Anagnina, tramite un cancello che ne garantisce l'accesso carrabile; all'interno del lotto è presente una viabilità interna appena accennata con staccionate che ne perimetrano dei tratti, ma quella che dà accesso a tutti gli edifici non ha una pavimentazione realizzata ma si sviluppa su manto erboso consolidato. L'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato in catasto al: - Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, piano terra, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). - Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6; elaborato All. n. 9). -

Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7, elaborato All. n. 9). - Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8; elaborato All. n. 9). Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere archeologico, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlande" comprende anche le particelle: - Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). Il tutto per una superficie tra terreno e area di sedime dei fabbricati di mq. 17.365,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 85, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 3, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 89, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 374, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 375, Qualità Incolto sterile - Fg. 1, Part. 432, Qualità Seminativo

**Dal riscontro effettuato dal perito estimatore, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate numerose difformità e abusi. Sul punto si rimanda espressamente all'elaborato peritale e relativi allegati (pagg. 22 e 23).**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Destinazione urbanistica:** Il fabbricato, di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, risulta ricadente nel Comune di Grottaferrata con la seguente destinazione Urbanistica: - le p.lle 85, 89, 374, 375, ricadono in Zona Omogenea E, Verde privato vincolato, art.11 N.T.A.; - la p.lla 431 ricade in parte in Zona Omogenea Agricola, Art.lo 16 N.T.A., are destinate alle attività agricole, e parte in zona omogenea E Verde privato vincolato, art.11 N.T.A. Per le zone agricole si applica come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/1999 e s.m. e i.; - la p.lla 432 ricade in parte in Zona Omogenea e Verde privato vincolato, art.11 N.T.A., e parte in area di Sede stradale (Stralcio Normative in allegano n. 28). Inoltre il lotto risulta vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ed è sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art.lo 136 D.Lgs 42/04 lett. c, d: beni d'insieme , vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. E' sottoposto anche a vincolo archeologico come patrimonio identitario Regionale D.Lgs. 42/04: "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", e "beni lineari testimonianza di caratteri archeologici e storici" e relative fasce di rispetto ( stralcio norme All. n. 15 e Certificato destinazione Urbanistica All. n. 50). In aggiunta, è sottoposto anche a Vincolo da parte dell'ENAC art.lo n. 707 del codice della navigazione.

**Relativamente alla normativa urbanistica e la regolarità edilizia si rimanda espressamente all'elaborato peritale e relativi allegati e nello specifico pagg. (20, 21 e 22).**

**NOTE IMPORTANTI:** Come riportato sopra, si da atto che l'immobile in vendita è bene di interesse storico/culturale/archelologico. Con nota del 13.02.2024 inviata al professionista delegato e depositata agli atti dell'Esecuzione, il **Ministero della Cultura** Direzione Generale Archeologia, Belle Arti E Paesaggio, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio Per L'area Metropolitana Di Roma E Per La Provincia Di Rieti **ha comunicato che** "Si comunica che i resti archeologici rimessi in luce dell'ipogeo "delle Ghirlande", tomba ipogea databile fra la II metà del I sec. D.C. e la prima metà del II sec. D.C., appartenenti allo Stato ai sensi degli art. 2, 54, 88 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490, individuati al foglio 1 p.lla 431 (ex p.lla 29) in data 20/08/2002 sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante, ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490."

Con successiva nota ricevuta in data 08.03.2024 inviata, tra gli altri, anche al professionista delegato e depositata agli atti dell'Esecuzione il **Ministero della Cultura comunicava** "Comune di Grottaferrata (RM) Via Cavona 2, Via Anagnina km. 5,900 - Loc. Ad Decimum – "Complesso archeologico della via Latina", Area interessata da tutela diretta: Identificata al Catasto

*Fabbricati del Comune di Grottaferrata al foglio 1 part.lla 85, 431 sub. 1 (bene comune non censibile), 431 subb. 2, 3, 4 (solo sedime) ed al Catasto Terreni del Comune di Grottaferrata al foglio 1 part.lle 89, 374, 375, 432, 796, come da allegata planimetria catastale. Dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 e Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii. Tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1 e 3 lett. a) del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii. "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e dell'art. 14 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii."*

Con comunicazione mail del 15.07.2024, infine, il Ministero comunicava che il procedimento avviato con nota prot. 5633-P del 08/03/2024 si è concluso positivamente con emissione del Decreto di tutela diretta Rep. 108 del 29/05/2024, in corso di trascrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, il compendio pignorato viene sottoposto alla normativa del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e in particolare agli artt. 59 e 61 del succitato decreto cui si rimanda espressamente.

Il definitivo trasferimento del bene all'aggiudicatario, avverrà, pertanto, solo in caso di mancato esercizio da parte del Ministero competente nei termini previsti dalla normativa in materia (60 giorni) del diritto di prelazione, dopo che vi sia stata la denuncia/comunicazione al Ministero stesso del decreto di trasferimento (30 giorni).

Si precisa, quindi, che sull'eventuale aggiudicatario una volta diventato definitivamente titolare del bene, graveranno tutti gli obblighi di conservazione e tutela previsti dal codice dei beni culturali, e quelli che il Ministero individuerà a seguito degli accertamenti in corso e quelli futuri che voglia operare; dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene, l'atto di trasferimento rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione dello Stato, (come espressamente previsto nel verbale di udienza disponente la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c); in pendenza del termine per detto esercizio non gli potrà essere effettuata la consegna della cosa; e infine, lo Stato, mediante l'esercizio della prelazione, potrà travolgere l'atto di trasferimento pronunciato a suo favore facendo però così sorgere in capo a lui il diritto alla restituzione di quanto versato.

Si rimanda, sul punto, alla normativa richiamata.

Valore di stima del bene: € 1.938.057,60.

L'immobile è occupato nella porzione della casa del custode dal custode e la moglie, mentre le altre porzioni al momento dell'accesso non risultavano occupate.

## **D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

**Le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati (offerenti o procuratore legale o avvocato dotato di procura speciale notarile) saranno dichiarate inammissibili.**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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). 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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente nella propria domanda di partecipazione dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali ai fini della tassazione del decreto di trasferimento.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto **UNITAMENTE ALLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO** da rendere relativamente a tale importo ai sensi del d. lgs 149/2022. In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata alla procedura;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della 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;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### **4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica (Zucchetti Software Giuridico srl - FALLCO ASTE da eseguirsi sul seguente **IBAN IT 71 X 030691188410000010203**). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente **E DOVRÀ ESSERE ACCOMPAGNATO DALLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO PREVISTA DAL D.LGS 149/22.**

**Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e 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 dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## **5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", dispone che il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

### **a) In caso di offerta unica:**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:

i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

### **b) In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona di seguito disciplinata;

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al 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), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli **offerenti partecipano telematicamente** attraverso la connessione al portale del Gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro tramite SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato **entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

## **6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura

speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

#### **7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **8. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI**

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, cd. "conto saldo prezzo".

#### **9. SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione prestata in sede di domanda di partecipazione mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" oppure con assegno circolare intestato al delegato con l'indicazione del numero della procedura. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), sarà in ogni caso il G.E. a stabilire il versamento di una somma provvisoria a favore dell'Istituto Creditore assunto il parere del delegato.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato per l'attività da eseguire in favore dell'aggiudicatario che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, potrà essere prorogato solo in presenza di documentati ed oggettivi impedimenti al rispetto del termine decadenziale.

Altresi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 co. 3 c.p.c., secondo cui "quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi", l'eventuale pagamento rateale del saldo prezzo dovrà essere richiesto a pena di inammissibilità in sede di domanda di partecipazione e comunque entro i successivi 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione e potrà riferirsi al solo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata comprensiva degli oneri fiscali da sostenere e quantificati dal Delegato, dovendosi in ogni caso corrispondere le spese e le competenze dovute per l'attività di vendita delegata, contestualmente alla domanda di ammissione al pagamento rateale del saldo prezzo;

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal D.M. 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'aggiudicatario, se ritiene di avvalersi del delegato per le attività successive all'emissione del decreto di trasferimento è tenuto a corrispondere a questi le competenze relative a tale attività. Altresì, sarà tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c..

## **10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO**

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, 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 al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di Credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep. \*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente 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 fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

## **11. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI**

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione né è autorizzata l'assistenza di soggetti terzi privi di titolo idoneo (procura speciale notarile) che può essere rilasciata solo a favore di un avvocato. I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore della vendita telematica e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri.

Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario nominato.

### **ONERI PUBBLICITARI**

Il Giudice dispone che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia su impulso del professionista delegato mediante:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto 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 sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it);
3. pubblicazione anche - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta;
4. l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
5. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma.

### **RENDE NOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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;

b) 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. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che 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.

Custode Giudiziario Avv. Francesco Di Giulio.

Per ogni informazione sulla vendita, rivolgersi all'Avv. Francesco Di Giulio, con Studio in Velletri Via pia n. 2, tel. 0694369110 - 392/5155744, Mail: [studiolegaledigiulio@gmail.com](mailto:studiolegaledigiulio@gmail.com).

Velletri, 10.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Di Giulio