

**Avv. Enrico Amicizia**

**Corso Trieste n. 77 – 00047 Marino (RM)**

**Tel. 06.93667686 – 06.93802443**

**enrico.amicizia@oav.legalmail.it – enrico.amicizia@studiolegalenegroni.it**

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONE n. 17/2023 RGE**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. RAFFAELLA CALVANESE**

**(ex Dr. Colognesi – ex Dr.ssa Di Serafino)**

Custode Giudiziario: **Avv. Enrico Amicizia** - Delegato alla Vendita: **Avv. Enrico Amicizia**

Il sottoscritto avvocato Enrico Amicizia, con studio in Marino (RM), Corso Trieste n. 77, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 14/5/2024, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo **n. 17/2023 RGE** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni;

visti gli Artt. 569; 571; 576; 591 cpc

**AVVISA**

Che presso la Sala Aste A.V.I.A.- Avvocati Vendite Immobiliari Associati - sita in Velletri (RM), Via Artemisia Mammucari, n. 129 e tramite il portale **www.astetelematiche.it** del Gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie in linea SpA** è stata fissata per il giorno:

**16 Gennaio 2025** alle **ore 11:30** e seguenti, la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**LOTTO UNICO**

**Prezzo Base € 1.680.000,00 offerte in aumento € 84.000,00**

**Offerta minima € 1.260.000,00**

Complesso immobiliare sito in Nettuno (RM) - Località Acciarella – SP 106B, n.10, costituito da terreni e fabbricati, accessibile con cancello carrabile da SP106B, n.10 (già Via Valmontorio n. 10), oltre ad altro accesso carrabile sempre da SP106B. Complesso completamente recintato, anche se alcuni tratti di recinzione su SP106B risultano mancanti. Fabbricati: una vecchia casa colonica padronale (part. 112) completamente in stato di abbandono, un magazzino (part. 111), ristrutturato e utilizzato per ricovero attrezzi; due edifici di piccole dimensioni (part. 113-114)- stalla e fienile,

molto fatiscenti e pericolanti- un fabbricato (part. 115) a destinazione fienile anch'esso fatiscente; un fabbricato a destinazione residenziale e ricovero bestiame (part. 117) realizzato negli anni, non in buono stato; un altro magazzino (part. 118) completamente in rovina, oltre altri piccoli fabbricati non accatastati (edif. A). Il resto del terreno è lasciato incolto. In catasto:

**Bene N° 1** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F. 36 part. 3 – qualità seminativo – classe 4 – superficie 120632 mq – RD 186,9 - RA 186,9 (confini: part. 110, part. 116, Poligono Militare, strada Foglino, 204, salvo altri). Destinazione: zona R verde pubblico part. 3 e Terreno agricolo vincolato part. 3;

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 part. 110 - qualità seminativo – classe 4 – superficie 112399 mq – RD 174,15 - RA 174,15 (confini: part. 3, part. 116, strada Foglino, 102, salvo altri). Destinazione: Terreno agricolo vincolato part.110;

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37 – P.LLA 116 (qualità seminativo – classe 4 – superficie 120632 mq – RD 186,9 - RA 186,9) – sempre part. 116 (qualità pascolo – classe 3 – superficie 38.72 mq – RD 1,2 - RA 1,2) (confini: part. 110, part. 3, Poligono Militare, 151, salvo altri). Destinazione: Terreno agricolo vincolato part.116 ;

**Bene N° 4** - Fabbricati rurali ubicati a Nettuno (RM) - Località Acciarella - SP106B, n.10 – F.37: part. 117 – sub 501 – cat. D10 – R. 4393,8 – graffato 502 e 503; part. 115 – sub 501 – cat. D10 – R. 4393,8; part. 118 – sub 501 – cat. D10 – R. 4393,8; -113– sub 502 – cat. D10 – R. 4393,8; -112– sub 502 – cat. D10 – R. 4393,8 – graffato 501; -111– sub 501 – cat. D10 – R. 4393,8; -114– sub 501 – cat. D10 – R. 4393,8 (confini: part. 110, part. 116, Poligono Militare, strada Foglino, salvo altri.). Destinazione: Fienile part. 113 - Magazzino part. 111 - Fienile part. 115 - Magazzino part. 118 - Fabbricato rurale – Abitazione part. 112 - Terrazzi part. 112 - Stalla part. 114 - Tettoia part. 114 - Fabbricato rurale – Abitazione e ricovero bestiame part. 117 - Portico part. 117 - Ricovero bestiame part. 117. **Osserva il CTU che:** i terreni risultano ancora intestati anche all' usufruttuario, deceduto il 20/05/1988 ma per effettuare la voltura per riunione di usufrutto serve il certificato di morte del predetto. Il CTU ha richiesto via pec sia al comune che all'avvocato dell'esecutata tale documento, ma momentaneamente non è reperibile. Il CTU ha provato cmq ad inviare richiesta di voltura tramite geometra abilitato al Desktop telematico, con autocertificazione sulla morte a sua firma, ma la stessa non è stata accolta in quanto deve essere presentata dal dichiarante titolare di diritti: dovrà quindi provvedere l' aggiudicatario. I fabbricati sono intestati solamente alla sola esecutata. Il fabbricato distinto con la part. 111 non è conforme alla planimetria catastale, per diversa distribuzione interna.

Il fabbricato distinto con la part. 112 non è conforme alla planimetria catastale, per dimenticanza di qualche apertura di finestre. I fabbricati distinti con le part.lle 113-114-115-117 sono conformi alla planimetria catastale. **Osserva ancora il CTU:** l' esecutata ha fatto pervenire al CTU documenti riguardante la presenza di uranio impoverito e presenza di residui bellici nella zona. Oltre a relazione sulle risultanze delle indagini svolte dalla commissione parlamentare di inchiesta istituita con deliberazione del Senato del 16/03/2010 dove a pagina 89 si parla degli accertamenti nella zona di Nettuno oltre ad altre zone e **si legge che in nessuno dei siti osservati è risultata la presenza di tracce, anche minime, di munizionamento all'uranio impoverito** oltre a un resoconto stenografico del 12/04/2017 dove alle pagine 15-16 si legge che al Poligono di Nettuno si effettuano test e prove non solo del munizionamento ma anche delle canne che vengono prodotte... con procedure che prescrivono come devono essere fatti questi tiri... e per il lotto IMI testato a Nettuno non si è data risposta. Per la presenza di residui bellici è riportato in CTU anche un preventivo di spesa per servizi di bonifica da ordigni bellici.

**STATO d' OCCUPAZIONE:** attualmente l'immobile è utilizzato da terzo con contratti d' affitto di seguito riportati, **OPPONIBILI ALLA PROCEDURA:**

**1) contratto di locazione di terreno agricolo:** terreno agricolo in Comune di Nettuno, loc.tà Acciarella, Via Valmontorio 10, così censito al Catasto Terreni del Comune di Nettuno:

-foglio 37, p.lla 111, are 02 86; -foglio 37, p.lla 112, are 01 55; -foglio 37, p.lla 113, are 00 38; -foglio 37, p.lla 114, are 00 37; -foglio 37, p.lla 115, are 01 12; -foglio 37, p.lla 117, are 3 02 44; -foglio 37, p.lla 118, are 02 74; e manufatti rurali categoria D/10 a servizio dei suddetti fondi rustici: -foglio 37, p.lla 111, sub 501; -foglio 37, p.lla 112, sub 501-502; -foglio 37, p.lla 113, sub 502; -foglio 37, p.lla 114, sub 501; -foglio 37, p.lla 115, sub 501; -foglio 37, p.lla 117, sub 501-502-503; -foglio 37, p.lla 118, sub 501. **durata:** 8 anni con inizio dal 10.10.2019 (naturale scadenza al 9.10.2027), rinnovabile tacitamente. **IL LOCATORE CONTRATTUALMENTE HA RINUNCIATO ALLA FACOLTÀ DI DARE DISDETTA ALLE PRIME DUE SCADENZE DI RINNOVO** (art. 2); **registrazione:** in data 9.10.2019, opponibile alla procedura;

**2) contratto di locazione di terreno agricolo:** terreno agricolo in Comune di Nettuno, così censito al Catasto Terreni del Comune di Nettuno:

-foglio 36, p.lla 3, are 12 06 32; -foglio 37, p.lla 110, are 11 23 99; -foglio 37, p.lla 116, porzione AA di are 3 00 00 e porzione AB di are 00 38 72. **durata:** 8 anni con inizio dal 1°.3.2021 (naturale scadenza al 28.2.2029), rinnovabile tacitamente. **IL LOCATORE CONTRATTUALMENTE HA**

**RINUNCIATO ALLA FACOLTÀ DI DARE DISDETTA ALLE PRIME DUE SCADENZE DI RINNOVO** (art. 3); **registrazione:** in data 9.10.2019, opponibile alla procedura;

**CANONE dei due contratti:** con scrittura privata datata 16.11.2019, le parti hanno concordato, dal 2024, un aumento del canone, **per ambo i contratti complessivamente intesi, di € 11.000,00 annuali**, da versare entro l'anno corrente alla locazione. Lo scrivente ha comunicato disdetta dal contratto, ma su ciò vi è contestazione da parte del conduttore, alla luce della rinuncia contrattuale- del locatore- di dare disdetta alle prime due scadenze. **L' AGGIUDICATARIO DOVRA' QUINDI, QUALORA VOGLIA CONTESTARE LA DURATA DELLA LOCAZIONE, AFFRONTARE UN PROBABILE CONTENZIOSO. ALLA LUCE DI CIO' NON VI SARA' ATTIVITA' DI LIBERAZIONE AD OPERA DEL CUSTODE.**

**NORMATIVA URBANISTICA:**

**TERRENI:** per effetto del PRG approvato con deliberazione di G.R. n° 568 del 22/05/1973, confermato dalla variante approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12/02/1985, le particelle 110-116-117,115,118,113,112,111,114 del foglio 37 e quota parte della part. 3 del foglio 36 ricadono in zona "S/3", mentre la rimanente quota parte della part. 3 del foglio 36 ricade in zona "R", di cui alla normativa trascritta in CTU (Art. 34 -ZONA AGRICOLA VINCOLATA - ART. 31 - ZONA R - VERDE PUBBLICO), cui si rimanda. Le particelle 3 e 110 risultano parzialmente interessate da viabilità e relativa fascia di rispetto. Per il medesimo compendio immobiliare si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), comma 1, lettere c) e d) - beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

**FABBRICATI:** il CTU ha rinvenuto due licenze che riguardano l'immobile distinto attualmente al catasto con la part. 117 e i due capannoni distinti al catasto alla 18 di 26 part. 118 e part. 111:

- Nulla osta per esecuzione Lavori Edili del 1956 a nome di Di Pietro Guido e Michele (fratelli) per la costruzione di un centro pastorizio, comprendente N. 4 locali al piano terreno ed un locale ad uso legnaia con grafico allegato; - Licenza Edilizia N° 1185 del 14/12/1960 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e ricovero di bestiame ovino composto di N° 7 vani ed accessori in località Acciarella e grafico allegato. Nel grafico sono presenti anche due capannoni. Per quanto riguarda il fabbricato distinto in catasto alla part.112 è stato presentato nel 1995 un progetto di ampliamento e riqualificazione del casale, autorizzato con Concessione n. 95 del 12/04/1995 e

rinnovato con concessione N. 193 del 14/04/1998. Tale progetto non è stato mai realizzato e l'edificio è rimasto allo stato ante operam. Per quanto riguarda gli altri fabbricati distinti in catasto alla part. 113-114-115 il CTU non ha trovato nessuna documentazione urbanistica. Essendo il primo piano urbanistico di Nettuno del 1939 per il centro storico e legittimità ante 67 per le restanti aere, dalle le foto aere scattate in quell'area ed esaminate dal CTU è emerso che nessun fabbricato era presente. Inoltre il CTU fa presente che nei vari atti di passaggio della proprietà non si fa mai menzione di nessun fabbricato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

I magazzini distinti in catasto alla part. 111 e 118 non sono conformi al progetto presentato, poiché sono entrambi di dimensioni diversi, modifiche interne per la part. 111 e copertura difforme per la part. 118. Per regolarizzare tale difformità cfr. CTU; Per quanto riguarda l'abitazione con ricovero del bestiame distinto in catasto alla part. 117 non è conforme al progetto presentato per diversa distribuzione interna e aperture di finestre. Inoltre parte del ricovero del bestiame non è più presente. Per regolarizzare tale difformità cfr. CTU; Per quanto riguarda la residenza distinta in catasto alla part. 112 appare essere conforme al grafico ante operam riportato nella concessione N. 95 del 12/04/1995. Tutti gli altri fabbricati non risultato legittimati con nessun titolo pertanto non verranno presi in considerazione nella stima.

### **VINCOLI ed ONERI**

Il terreno è sottoposto a Vincolo Paesistico poiché nella Tavola. B del PTPR - ricade in beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche dei Vincoli dichiarativi Tavola A del PTPR - ricade in Paesaggio Naturale Agrario del Sistema del Paesaggio Naturale. Il primo D.M. del vincolo risale al 22\_05\_1985 pertanto tutti gli immobili realizzati prima di questa data non necessitavano di nulla osta paesaggistico.

Il terreno oggetto della odierna procedura, è oggetto di concessione amministrativa n. 18754 del 2.11.2000 per "appostamento fisso di caccia" e attività venatoria all'interno del fondo, successivamente rinnovata con Determina della Regione Lazio – Direzione Agricoltura, Promozione della Filiera della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca del 4.10.2019 n. G13282 e scadrà nel mese di ottobre 2024.

Nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con vendita a rischio e pericolo del compratore.

Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica di stima.

### **DETERMINA**

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Gestore della Vendita Telematica **Aste Giudiziarie in linea SpA**, tramite il portale di propria titolarità denominato **www.astetelematiche.it**.

### **1. MODALITA' 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 comma, 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.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati.**

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 di casella di posta elettronica certificata;

in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di 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 la 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 minorenni, 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 dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procedura o la delibera che giustifichi i poteri;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed 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 prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (quindi dovrà essere almeno pari all'offerta minima);
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 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% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fin, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si

provveda a d inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico); nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

- 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 copia dell'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;



- f) se il soggetto offerente è minorenni, 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 **Astegiudiziarie in Linea SpA** da eseguirsi sul seguente IBAN **IT 06 J 03268 22300 052849400448**. 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.

**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", 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 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 (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 asincrona di seguito disciplinata;

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al prezzo base 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 prezzo base 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 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 prezzo base 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 dalla comunicazione del 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 assegnatario. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore assegnatario.

#### **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 decorrenti 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, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. e che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.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), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del

prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855

c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle competenze del delegato, è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario, termine perentorio e improrogabile ma soggetto a sospensione nel periodo feriale.

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.

#### **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. 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.

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 prezzo base d'asta, 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. 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**

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia 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 - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.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 e 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;

4. 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 e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura (ma non spese) del professionista delegato, solo se richieste dall'aggiudicatario, con un aggravio di spese a suo carico, in difetto di tale richiesta, tutte le pregiudizievoli rimarranno presenti sul bene e potranno essere cancellate autonomamente dall'aggiudicatario;

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. Enrico Amicizia.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Enrico Amicizia, con Studio in Marino (RM)

Corso Trieste n. 77 – Tel. 06/93667686 - 06/93802443 – fax 06/9385108 – e-mail

enrico.amicizia@studiolegalenegroni.it

Marino, 29/10/2024

Avv. Enrico Amicizia