

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*G.E. Dott.ssa Raffaella CALVANESE*

PROCEDURA ESECUTIVA – R.G.E. 147/2024

---

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### *Secondo Esperimento*

---

Il sottoscritto **Dott. Maurizio FANTACCIONE**, Commercialista in Ciampino (RM) – Viale J. F. Kennedy n. 11, vista l'ordinanza con cui il G.E. del Tribunale di Velletri dott.ssa RAFFAELLA CALVANESE ha autorizzato le operazioni di vendita del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva nr. **147/2024**, e visti gli artt. 570 e segg. come novellati dalla Legge di riforma, ai sensi e per gli effetti degli artt. 591-bis e 576 c.p.c.,

### AVVISA CHE

**il 24 giugno 2026 alle ore 09:30**

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., avrà luogo l'esame delle offerte e la:

### VENDITA SENZA INCANTO

**con Modalità Telematica Asincrona**

delle seguenti unità immobiliari site in **Comune di ARDEA (Roma) – Loc. Tor Bruno – Via Montagnano n. 54 Edificio 18**, così distinte:

---

**LOTTO 1** – Prezzo base d'asta: **€ 90.240,00** – Rilanci: € 4.500,00 – Offerta minima: € 67.700,00

La piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

**Bene 1 – Appartamento** di mq 139,33, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, individuato con l'interno 1, con annessa corte esclusiva e accesso carrabile e pedonale esclusivi, oltre quota pari ad 1/5 del diritto di proprietà su appezzamento di terreno in area urbana (Fgl. 23 Part.IIa 376 Sub. 615 e 511) pertinenziale e comune agli altri lotti. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARDEA al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 622, Categoria A/2, Cl. 3, Vani 6,5, R.C. € 805,67.

**Bene 2 – Posto Auto** di mq 20, scoperto al piano terra, distinto con il numero interno 1. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 627, Cat. C/6, Cl. 4, R.C. € 256,00.

**LOTTO 2** – Prezzo base d'asta: **€ 92.625,00** – Rilanci: € 4.630,00 – Offerta minima: € 69.500,00

La piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

**Bene 3 – Appartamento** di mq 139,33, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, individuato con l'interno 2, con annessa corte esclusiva e accesso carrabile e pedonale esclusivi, oltre quota pari ad 1/5 del diritto di proprietà su appezzamento di terreno in area urbana (Fgl. 23 Part.IIa 376 Sub. 615 e 511). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARDEA al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 623, Categoria A/2, Cl. 3, Vani 6,5, R.C. € 805,67.

**Bene 4 – Posto Auto** di mq 20, scoperto al piano terra, distinto con il numero interno 2. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 628, Cat. C/6, Cl. 4, R.C. € 352,22.

**LOTTO 3** – Prezzo base d'asta: **€ 78.750,00** – Rilanci: € 4.000,00 – Offerta minima: € 59.000,00

La piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

**Bene 5 – Villino** di mq 139,33, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, individuato con l'interno 3, con annessa corte esclusiva e accesso carrabile e pedonale esclusivi, oltre quota pari ad 1/5 del diritto di proprietà su appezzamento di terreno in area urbana

(Fgl. 23 Part.IIa 376 Sub. 615 e 511). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARDEA al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 624, Categoria A/2, Cl. 3, Vani 6,5, R.C. € 805,67.

**Bene 6 – Posto Auto** di mq 20, scoperto al piano terra, distinto con il numero interno 3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 629, Cat. C/6, Cl. 4, R.C. € 272,12.

**LOTTO 4 – Lotto già aggiudicato nel primo esperimento di vendita – non oggetto del presente avviso.**

*Il Lotto 4 (appartamento interno 4, Sub. 625 + posto auto Sub. 630, Comune di Ardea – Via Montagnano n. 54 Edificio 18) è stato aggiudicato nel corso del primo esperimento di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 147/2024 e non è pertanto oggetto del presente secondo esperimento.*

**LOTTO 5 – Prezzo base d'asta: € 83.500,00 – Rilanci: € 4.175,00 – Offerta minima: € 62.625,00**

La piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni:

**Bene 9 – Appartamento** di mq 139,33 catastali, facente parte di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su piano terra, primo e secondo, individuato con l'interno 5, con annessa corte esclusiva e accesso carrabile e pedonale esclusivi, oltre quota pari ad 1/5 del diritto di proprietà su appezzamento di terreno in area urbana (Fgl. 23 Part.IIa 376 Sub. 615 e 511). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di ARDEA al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 626, Categoria A/2, Cl. 3, Vani 6,5, R.C. € 805,67.

**Bene 10 – Posto Auto** di mq 20, scoperto al piano terra, distinto con il numero interno 5. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Fgl. 23, Part.IIa 376, Sub. 631, Cat. C/6, Cl. 4, R.C. € 288,18.

---

## 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, dovrà essere inviato entro le ore **23:59 del giorno precedente** alla data fissata per l'esame delle offerte, tramite PEC all'indirizzo: [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 casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 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. 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 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 agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, deve essere allegata visura camerale attestante i poteri oppure procura o 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 referente della procedura (Dott. Maurizio FANTACCIONE, Professionista Delegato);
- 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, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'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 dell'acquisto;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (in caso di codice TRN a trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo carattere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo PEC 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) documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente addebitato;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella PEC;
- d) copia della procura speciale o generale nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, ove applicabile;
- h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E 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 c.d. "*conto cauzioni*" intestato al Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul seguente IBAN:

**IT 06 J 03268 22300 052849400448**

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 non venga riscontrato l'accredito entro la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente e dovrà essere accompagnato dalla **dichiarazione antiriciclaggio** prevista dal D.Lgs. 149/2022 e dal successivo D.Lgs. 164/2024.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, tramite il Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>, nell'area "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta in formato xml dovrà essere allegata alla PEC dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gestore, su ordine del professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente di provenienza.

## 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. 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, accedendo con le credenziali personali trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

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

### In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se 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., il bene verrà assegnato al creditore istante;
- ii. se non sono state presentate istanze di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, 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 e vi siano istanze di assegnazione;
- ii. ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (individuato in subordine: maggior prezzo offerto; maggior cauzione prestata; minore dilazione per il saldo prezzo; priorità temporale di deposito), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al prezzo base e vi siano istanze di assegnazione.

La gara asincrona avrà **durata di 4 ore** a partire dal suo inizio, con proroga automatica al giorno successivo non festivo qualora il termine cadesse di sabato o in giorni festivi. Ogni rilancio effettuato negli ultimi 10 minuti proroga la gara automaticamente di ulteriori 10 minuti, fino a un massimo di dodici prolungamenti (totale: 120 minuti aggiuntivi).

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC e SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio alla partecipazione: la piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita.

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

## 6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

## 7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore 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. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore 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 aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) entro **3 giorni lavorativi** dalla deliberazione finale sulle offerte. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trasferita sul c.d. "*conto saldo prezzo*" a cura del Gestore, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del conto corrente.

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

L'aggiudicatario dovrà eseguire, mediante bonifico bancario sull'IBAN del "*conto saldo prezzo*" che verrà comunicato, oppure mediante assegni circolari, il versamento del prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già versata, nonché gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. e comunicati al delegato entro **20 giorni dall'aggiudicazione**.

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario (art. 38 D.Lgs. 385/1993), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**Il mancato versamento** entro il termine di quanto complessivamente dovuto 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 227/2015: la metà del compenso spettante al Professionista Delegato **Dott. Maurizio FANTACCIONE** relativa alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che saranno comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione e che potranno essere recuperati in sede di progetto di distribuzione ai sensi dell'art. 2770, co. 2, c.c.

## 10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario 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.

L'appuntamento per la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) **entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione**, e non sarà prorogabile per nessun motivo, salvo forza maggiore.

## 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 dal Custode/Delegato, dal

Gestore della vendita telematica e, previo appuntamento, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri. Le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche.

## 12. ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. inserimento 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 e della relazione del C.T.U. su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la Società inserirà i lotti anche sulla Vetrina Immobiliare Permanente accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Reteaste.it](http://Reteaste.it);
3. pubblicazione tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti [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;
4. pubblicazione tramite il servizio "*Social Media Marketing*" di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui principali Social Media (Facebook e Instagram), almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine;
5. pubblicazione dell'avviso su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), di titolarità di Zucchetti Software Giuridico S.r.l., almeno **quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine.

---

## RENDE NOTO

- a) che 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. 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche 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 L. 47/1985 come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, 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;
- f) che l'aggiudicatario, entro il termine non superiore a centoventi (120) giorni fissato per il versamento del saldo prezzo, è obbligato ai sensi degli artt. 585 e 586 c.p.c. (come riformati dal D.Lgs. 149/2022 e dal successivo D.Lgs. 164/2024) a depositare la **dichiarazione antiriciclaggio** di cui al D.Lgs. 231/2007, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, per tutte le somme versate; in mancanza, il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587, co. 1 c.p.c. con incameramento della cauzione versata.

**EVIDENZE:** Si raccomanda la lettura integrale della perizia depositata agli atti della procedura nonché ritualmente pubblicata unitamente al presente avviso, soprattutto per ciò che concerne la situazione urbanistica, eventuali vincoli di varia natura nonché l'esistenza di oneri aggiuntivi presenti (ad es. quelli condominiali).

Per ogni più completa informazione sugli immobili, contattare il Custode Giudiziario: **IVG Roma S.r.l.**, sede operativa di Velletri, email: [immobiliarevelletri@ivgroma.it](mailto:immobiliarevelletri@ivgroma.it)  
Per ogni informazione sulla procedura, rivolgersi allo Studio del Delegato Dott. Maurizio FANTACCIONE,

Ciampino (RM) – Viale J. F. Kennedy n. 11, dalle ore 15:00 alle ore 17:00 previo appuntamento telefonico, oppure via email: [info@studiofantaccione.it](mailto:info@studiofantaccione.it).

---

Velletri, 17 marzo 2026

**Il Professionista Delegato**  
**Dott. Maurizio FANTACCIONE**  
*(firmato digitalmente)*