

*Avv. Matteo Potini*  
*Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)*  
*Tel. / Fax 069627380*  
*matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it*

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**G.E. DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE**  
**R.G.E. n. 61/2025**

**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Matteo Potini, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 26.2.2026 nell'esecuzione immobiliare rubricata al n. R.G.E. 377/2024 per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., visti gli artt. 591 bis e 576 bis c.p.c.

**AVVISA CHE**

**Tramite il portale denominato SPAZIO ASTE - [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del Gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.a., il giorno 23 luglio 2026 alle ore 10:00 avrà luogo l'esame delle offerte e la**

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Lotto 1:** appartamento ubicato a Valmontone (RM), Via Filippo Turati n. 11, interno 3, piano 2, inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva; il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello con accesso da Via Filippo Turati n. 11, catastalmente privo di numero civico, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1660, subalterno 502, categoria A2 e identificato al Catasto Terreni al foglio 22, particella 2759, qualità vigneto e al foglio 22, particella 2760, qualità vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di nuda proprietà (1/1) e di usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: civile abitazione.

Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Stato di occupazione: libero nella disponibilità della parte esecutata.

**Prezzo base: € 132.000,00**

**Offerta minima: € 99.000,00**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 7.000,00**

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

**Lotto 2:** appartamento ubicato a Valmontone (RM), Via Filippo Turati n. 11, interno 4, piano 2, inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva; il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11, catastalmente privo di numero civico, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1660, subalterno 6, categoria A2 e identificato al Catasto Terreni al foglio 22, particella 2759, qualità vigneto e al foglio 22, particella 2760, Zc. 02, qualità vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di nuda proprietà (1/1) e di usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: civile abitazione.

Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Stato di occupazione: libero nella disponibilità della parte eseguita.

**Prezzo base: € 135.000,00**

**Offerta minima: € 101.250,00**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 7.000,00**

**Lotto 3:** mansarda ubicata a Valmontone (RM), Via Filippo Turati n. 11, interno 5, piano 3, inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra; l'accesso all'unità avviene dal vano scala comune posto al secondo piano, mentre la stessa si sviluppa interamente al piano terzo ed ultimo dell'edificio; l'immobile è dotato di area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva; gli ambienti interni presentano altezze variabili, con un'altezza minima pari a 2,62 m e un'altezza massima di 3,10 m, in funzione dell'andamento della copertura; il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11, catastalmente privo di numero civico, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1660, subalterno 503, categoria A2 e identificato al Catasto Terreni al foglio 22, particella 2759, Zc. 02, qualità vigneto e al foglio 22, particella 2760, Zc. 02, qualità vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di nuda proprietà (1/1) e di usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica: civile abitazione.

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

**Prezzo base: € 139.000,00**

**Offerta minima: € 104.250,00**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 7.000,00**

Richiesta visite:

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, sito [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it). Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode Giudiziario nominato IVG di Roma con sede in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, telefono 0683751500 e presso il professionista delegato Avv. Matteo Potini, con studio in Velletri, Viale G. Oberdan n. 16, [matteo.potini@gmail.com](mailto:matteo.potini@gmail.com), telefono studio 069627380;

Il tutto alle seguenti

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

##### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA**

Ogni offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), escluso il debitore, dovrà depositare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. Il "Manuale Utente" per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo "[pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it), sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte depositate da soggetti diversi da quelli indicati saranno dichiarate inammissibili.

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)**

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

L'offerta si intende depositata al 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.

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

A pena di 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 di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.15, comma 5 del D.M. n.32/2015 (l'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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, 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;
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità dai genitori, tutori o amministratori di sostegno, con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica;
- l'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni fiscali prima del deposito saldo prezzo.

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

- nel caso in cui l'offerente agisca quale rappresentante di altro soggetto ovvero persona giuridica occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo del prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web non consentisse di inserire lettere o caratteri speciali, possono riportarsi solo i numeri riportati sulla contabile);
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

- espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e dei documenti allegati:

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

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- 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;
- 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;
- Copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- 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;
- 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;
- 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;
- Espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

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

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

- L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul c.d. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.a.** con coordinate **Iban IT75A0326822300052136399670**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'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 € 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 inviata il pacchetto dell'offerta generata 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 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.

Ai sensi dell'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il delegato autorizzi

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

- Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito "www.astetelematiche.it", 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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta; eventuali ritardi 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.

- Le deliberazioni 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;

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

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

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:

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 state istanze di assegnazione;

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto, poi la maggior cauzione prestata e successivamente 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 conclusione, in presenza di istanza di assegnazione, se a seguito di gara non sia stato raggiunto un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.;

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle 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 via 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 consentire 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, ovvero 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;

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

- 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 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 miglior 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 delegato provvederà a redigere apposito verbale e ad 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 C.P.C.)**

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

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 eventuali 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 (cioè 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 all'intestatario e l'IBAN del c/c, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto corrente aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto saldo prezzo".

#### **9) SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE**

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. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Dlgs.10.09.1993 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 consegnare tempestivamente al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato.

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.

Ai sensi dell'art. 585, ult. co. c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve rendere dichiarazione cd. "antiriciclaggio" contenente le informazioni dell'art. 22 del D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007.

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o dell'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.

#### **10) PAGAMENTO 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 del prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto 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

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

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 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.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 gli impegni 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.

#### **11) INFORMAZIONI PER I POTENZIALI ACQUIRENTI**

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di mantenimento. I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore 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:

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

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 avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Reteaste.it](http://Reteaste.it);
3. pubblicazione consentita anche 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 tramite il servizio "Social Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società sui principali social media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
5. pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU, 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 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di [Astalegale.net](http://Astalegale.net) S.p.a.

#### **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.

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

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

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi al Professionista delegato Avv. Matteo Potini con studio in Velletri, Viale G. Oberdan n. 16, tel. 069627380, matteo.potini@gmail.com

Custode Giudiziario: IVG di Roma con sede in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, telefono 0683751500.

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00, al numero: 0586/20141;

**Avv. Matteo Potini**  
**Viale G. Oberdan, 16 - 00049 Velletri (RM)**  
**Tel. / Fax 069627380**  
**matteopotini@tiscali.it - matteo.potini@legalmail.it**

E-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito [Https://pvp.giustizia.it](https://pvp.giustizia.it), è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Velletri, lì 29 aprile 2026

Il Professionista delegato

Avv. Matteo Potini

(f.to digitalmente)