

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. 80/2019 RGE

Giudice dell' Esecuzione: **Dr.ssa ANNA LUISA DI SERAFINO**

Custode Giudiziario: **Avv. Enrico Amicizia**

Delegato alla Vendita: **Avv. Enrico Amicizia**

Il sottoscritto Avvocato Enrico Amicizia, con studio in C.so Trieste n. 77, Marino (RM), vista l' ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data **20.1.2026**, con cui è stata disposta la vendita del compendio pignorato nel procedimento esecutivo **n. 80/2019 RGE**, promosso da **UNIONE di BANCHE ITALIANE SPA** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni;
visti gli Artt. 569; 571; 576; 591 cpc

AVVISA

Che presso lo studio dell' Avv. Enrico Amicizia (studio legale Negroni), C.so Trieste 77, Marino (RM) e tramite il portale **www.astetelematiche.it** del Gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie in linea SpA** è stata fissata per il giorno:

1° Ottobre 2026 alle **ore 9:30** e seguenti, la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO

Prezzo base € 180.000,00

(Offerta Minima € 135.000,00)

offerte in aumento € 10.000,00

Descrizione dell' immobile

LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta in Lariano (RM), Via di Colle Fontana n 11/A, int. 14, su tre livelli:

seminterrato, terra, primo. Il tutto censito in catasto come segue: **F. 25, p.lla 739 sub 8**, Cat. A/7, Classe 3°, vani 4, Rendita € 371,85, confinante con strada condominiale a più lati, porzione int. 13, porzione int. 16, salvo altri (abitazione e corte); **sub 7**, Cat. C/6, Classe 3°, consistenza mq. 13/superficie catastale 14 mq., Rendita € 29,54, Confinante con porzione int. 13, porzione int. 14, salvo altri (box auto piano terra); **sub 15**, Cat. C/6, Classe 2°, consistenza mq. 14/superficie catastale 15 mq., Rendita € 26,75, confinante con sub 14 e 10, salvo altri (box auto seminterrato).

Il CTU ha rilevato diversi abusi edilizi e difformità (sostanziali e non marginali) dello stato dei luoghi rispetto al Progetto depositato ed approvato (realizzazione di manufatti, ampliamenti di superficie, diverse destinazioni d'uso e distribuzione dei vani), con regolamentazione, ripristino ed aggiornamenti catastali a cura e spese dell'aggiudicatario; il tutto come meglio illustrato nella Perizia, cui si rimanda e che riguardano tutti e tre i piani. In PRG: zona D, sottozona D1 di completamento. Il CTU ha accertato che il bene in interesse ricade all'interno di un complesso imm.re ben più ampio, nel quale trovano collocazione altri manufatti simili per caratteristiche e dimensioni, riunitosi formalmente sotto statuto consortile, in relazione a tutte le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso. In relazione a tale Consorzio, in Perizia (cui si rimanda) si dà atto che vi siano vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario. Nella zona in cui è ricompreso il complesso e la stessa unità Imm.re eseguita sono soggetti a vincoli di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39). Per la Regolarità Edilizia, il CTU dichiara che l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n° 30 del 23/06/2006 per l'autorizzazione alla realizzazione del corpo di fabbrica costituito da un Villino con tipologia "Quadrifamiliare" identificato formalmente sull'elaborato progettuale come Lotto n° 7. Inoltre il CTU non ha rilevato : A) la presenza in atti di comunicazioni "Inizio e Fine lavori"; B) nella pratica si è riscontrata la presenza del deposito al Genio Civile con autorizzazione all'esecuzione delle opere, ma non vi è alcuna documentazione comprovante l'ultimazione nonché certificato di collaudo statico, nonostante per tale atto sia stato nominato un tecnico; C) sussiste nella pratica atto di Fidejussione Assicurativa n° 28815/8 a garanzia degli oneri Concessori dovuti a saldo per una somma pari a circa €. 11.680,47; D) in considerazione degli atti e della documentazione mancate non risulta conseguentemente richiesta, nè tanto meno rilasciata, alcun tipo di certificazione che accerti ed autorizzi l'agibilità del manufatto ed in particolare della porzione eseguita. In parte nella disponibilità dell'esecutato ed in parte occupato da terzi senza titolo. Il tutto come meglio descritto in CTU. Il bene verrà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Nello stato di fatto e diritto in cui si trova ed occupato con contratti non opponibili.

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.

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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

L'offerente 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;
- 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
 - h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

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

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%)

del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al

Gestore della vendita telematica- **Aste Giudiziarie 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;

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;

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;

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 della presente 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, laddove il professionista voglia affidare ad Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. l'incarico di curare l'adempimento relativo alla pubblicazione sul PVP, si autorizza sin d'ora la Cancelleria ad effettuare il censimento nel registro Siecic del legale rappresentante della Società;

2. pubblicazione dell'avviso, 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. La Società avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e 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, 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;

Altri adempimenti pubblicitari disposti dal G.E. ex art. 490 c.p.c.: pubblicazione dell'avviso, 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.fallcoaste.it, di titolarità di **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

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, 16.6.2024

Avv. Enrico Amicizia