

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZ. ESEC. IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA ANNA LUISA DI SERAFINO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. 68/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato **Avv. Fabio Gentili**, nominato dal G.E., vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 21.12.2023 nella espropriazione immobiliare n. **68/2023** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c., nonché il provvedimento del 07.05.2026

AVVISA CHE

Presso il proprio studio in Velletri, Via Lata n. 217/E, e tramite il portale www.spazioaste.it del Gestore della vendita telematica Astalegale.net il **giorno 01.10.2026. alle ore 10,30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1-2-3

LOTTO 1

BENE N. 1

Negoziò ubicato a Pomezia (RM) – Via Orazio 51, piano T.

Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Orazio 51, in zona centro città.

L'immobile è posto al piano terra, presenta vetrina su strada al civico 51 e si compone di unico ambiente, attualmente in comunicazione mediante la rimozione del w.c. previsto, con altro locale commerciale bene n°2 della procedura. La superficie di spettanza del locale commerciale, comprensiva del w.c. indicato nella planimetria catastale ed attualmente rimosso, è di mq 41,86 (S.U.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 2 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 44,00 mq sup.cat. 53 mq e R.C. € 1.027,13.

Locale commerciale in buono stato di manutenzione, libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare lo stato di originario censimento, per separare le utenze e gli impianti da altro locale comunicante, nonché di accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001 e SCA per Agibilità, ai fini della regolarizzazione edilizia, con costi a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: N.D

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 2, Categoria C1.

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

Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del

25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici.

BENE N. 2 Negozio ubicato a Pomezia (RM) - Via Boezio 14-16, piano T.

Locale commerciale ubicato nel Comune di Pomezia, in Via Boezio 14-16, in zona centro città. L'immobile è posto al piano terra, presenta due vetrine su strada con accesso dal civico 14 e si compone allo stato odierno di ampio ambiente commerciale ad uso espositivo, zona cassa bancone, retrolocale ad uso deposito con annesso w.c. e sul lato est di ulteriore area di passaggio con camerini. Nello stato attuale, è messo in diretta comunicazione con il locale commerciale di cui al bene n°1 della presente procedura, a causa di rimozione di tramezzi di confine, mentre risulta diviso da altro locale commerciale confinante di proprietà terzi con accesso al civico 49 di via Orazio.

La superficie di spettanza del locale commerciale a se stante, indicata nella planimetria catastale è di mq 99,46 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg.11 part.lla 757 sub 5 - Cat. C/1 cl. 4° consistenza 100,00 mq sup.cat. 110 mq e R.C. € 2.334,39.

Locale commerciale in buono stato di manutenzione, attualmente libero ed in custodia giudiziaria da parte del professionista nominato; necessità di ripristini interni per riconfigurare il bene allo stato di censimento, nonché per separare le utenze e gli impianti da altro locale attualmente comunicante; presenta difformità edilizie non sanabili secondo la legislazione edilizia vigente e pertanto è stimabile a "valore d'uso" e necessità di costi ad onere e cura dell'aggiudicatario per separazione funzionale degli impianti e ripristino della condizione divisionale della planimetria di censimento.

Classe Energetica: N.D.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 5, Categoria C1.

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

Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici

LOTTO 2

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano S1.

Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.

Il posto auto ha una superficie netta di 15,20 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 508 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.

Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria.

Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 508, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona

D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici

LOTTO 3

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via Orazio 57/A, piano T.

Posto auto coperto, sito nel Comune di Pomezia in Via Orazio 57/A, in centro città.

Il posto auto ha una superficie netta di 14,84 mq (S.n.r.), si trova al piano seminterrato di un edificio condominiale e vi si accede da rampa carrabile.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al Fg 11 part.lla 757 sub 509 - piano S1 - Cat. C/6 cl. 2° Consistenza 13 mq sup.cat. 15 mq e R.C. € 35,58.

Occupato dall'esecutata ed allo stato attuale inutilizzato, sottoposto a custodia giudiziaria.

Classe Energetica: non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 757, Sub. 509, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dove sorge l'immobile si trova nel centro della città, come da zonizzazione del PRG del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974. Nello specifico la zona rientra nel Piano Particolareggiato "Pomezia Centro": zona 63 di 76 D di espansione residenziale. Tale strumento attuativo è stato approvato con D.C.C. N°85 del 25/10/1995, con Norme Tecniche di Attuazione ufficialmente deliberate con D.C.C. N°13 del 10/02/2009, a seguito di precedente presa d'atto del 23/10/2007.

L'area di insediamento è classificata come zona sismica 2b e su di essa non insistono vincoli storici, ambientali ed archeologici

Gli immobili sono liberi e vengono venduti per la piena proprietà.

Prezzo base € 174.000,00.

Offerta minima € 130.500,00

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **9.000,00.**

LOTTO 4

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Viale Nuova Florida 96, interno 2, piano S1-T-1.

Appartamento in villino, ubicato nel Comune di Ardea in Viale Nuova Florida 96, nel comprensorio denominato "Nuova Florida", circoscritto tra le due strade provinciali SP95b e SP109b.

L'immobile è porzione di una costruzione bifamiliare costituita da tre piani, S1-T-1°, è contraddistinto con l'interno n.2 e presenta proprio accesso e corte esterna. Al piano terra, l'immobile si articola in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, per una superficie utile netta di mq 61,22 (S.U.), oltre spazi porticati per mq 46,20 (S.n.r.) e corte scoperta di pertinenza per ulteriori 548,00 mq (S.n.r.). Il piano primo, collegato da scala interna dal soggiorno, si compone invece di: camera da letto, cabina armadio, bagno e disimpegno, per utili mq 38,40 (S.U.), oltre due distinti balconi per altri mq 15,00 (S.n.r.). Il piano seminterrato infine, è destinato a cantina e lavatoio, ovvero ad accessori diretti ed indiretti per ulteriore superficie calpestabile di mq 106,40 (S.n.r.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al Foglio 47 particella 3755 sub 2 e 4 graffiati - piani S1-T-1 - Cat. A/7 cl. 3° consistenza vani 8,0 sup.cat. 180 mq e R.C. € 1.074,23.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; presenta conformità catastale ed urbanistica e recentemente è stata oggetto di lavori di efficientamento energetico con Superbonus 100%.

Classe Energetica: "A".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 3755, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4.

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

Destinazione urbanistica: L'area di edificazione dell'immobile, ricade nel Piano Particolareggiato "Nuova California", approvato con Delibera del C.C. del Comune di Ardea N° 14 del del 02/03/1992 ed eseguito in zona B di completamento del P.R.G.

Sull'area di insediamento non sussistono inoltre vincoli storici, ambientali ed archeologici. L'area infine è classificata come sismica di categoria 2b.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e da familiare convivente. Viene venduto per la piena proprietà.

Prezzo base € 303.000,00.

Offerta minima € **227.250,00**

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **15.000,00.**

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori munito di autorizzazione del giudice tutelare a partecipare alla vendita.

L'offerente nella propria domanda 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 al fine della tassazione del decreto di trasferimento.

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

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

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio da rendere relativamente a tale importo ai sensi del D. Lgs. 149/22. In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata alla procedura.
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico); nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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.

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

4. MODALITÀ 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 Astalegale.net da eseguirsi sul seguente IBAN **IT 75A0326822300052136399670**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente e dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione antiriciclaggio prevista dal D. Lgs. 149/22.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

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

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

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

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

b) In caso di pluralità di offerte:

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

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

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

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

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

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

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

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà **l'unico canale ufficiale** per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS

non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al 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 il saldo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione prestata in sede di domanda di partecipazione mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura, 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 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), sarà in ogni caso il G.E. a stabilire il versamento di una somma provvisoria a favore dell'Istituto creditore assunto il parere del delegato.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato per l'attività da eseguire in favore dell'aggiudicatario che tutti gli oneri

fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, potrà essere prorogato solo in presenza di documentati ed oggettivi impedimenti al rispetto del termine decadenziale.

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

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

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

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

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'aggiudicatario, se ritiene di avvalersi del delegato per le attività successive alla emissione del decreto di trasferimento è tenuto a corrispondere a questi le competenze relative a tale attività. Altresì, sarà tenuto ad applicare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del

professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al 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 né è autorizzata l'assistenza di soggetti terzi privi di titolo idoneo (procura speciale notarile) che può essere rilasciata solo a favore di un avvocato.

I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore della vendita telematica e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

e) che salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Custode Giudiziario Avv. Fabio Gentili

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Fabio Gentili, con Studio in Velletri, Via Lata n. 217/E, tel. 069630963 – 335408596 Mail avv.fabiogentili@gmail.com.
Velletri, 19.05.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Gentili