

Avv. Claudia Lenci  
Via Lando Conti, n. 19  
00049 Velletri (RM)  
Tel. 06.62286850- 339.2859974  
Pec avvclaudialenci@postecert.it  
claudialenci@icloud.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

***SEZ. ESEC. IMMOBILIARI***

***G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino***

***PROCEDURA ESECUTIVA***

***R.G.E. 500/2024***

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Terzo esperimento**

Il Professionista delegato **Avv. Claudia Lenci**, nominato dal GE, 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 09/10/2025 nella espropriazione immobiliare n. **500/2024** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del Gestore della vendita telematica FallcoAste (Zucchetti Software Giuridico srl) il giorno **08/10/2026, ore 9,30** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Lotto Unico

Prezzo base € **65.531,25**

Offerta minima € **49.148,44**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **3.276,56**.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'immobile (appartamento) ubicato ad Anzio (RM), Via Amilcare Cipriani, 27, piano T e precisamente:

Descrizione dei luoghi: (come da ordinanza di delega) *L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio (RM), località Sacida, in Via Cipriani, n. 27. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). Sono presenti in ogni caso a circa 2 Km in linea d'aria dalla suddetta unità immobiliare insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva. In ogni caso la zona in cui ricade lo stabile appare attualmente promiscua, fermo restando che nelle immediate vicinanze sorge un ampio complesso con insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva a non più di 2/3 Km in linea d'aria. Zona urbanizzata, con presenza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza di una fermata ferroviaria posta sulla Via Nettunense da cui l'immobile dista non più di 2/3 Km denominata stazione di Padiglione. La porzione abitativa di cui in oggetto*

*così l'area pertinenziale esterne attualmente si presentano in marginale stato di conservazione e di manutenzione.*

*La porzione abitativa è di fatto da ritenersi limitatamente agibile ed abitabile appare in sufficiente stato di conservazione così come l'area cortilizia esterna sulla quale risultano poste a dimora alcune alberature di medio basso fusto ma nel complesso il giardino appare in completo stato d'abbandono o quanto meno privo di qualsiasi intervento manutentivo periodico.*

*Esternamente lungo tutto il perimetro esterno le pareti perimetrali non presentano particolari problemi di natura statica non sono evidenti fenomeni di fessurazione come pure distaccamenti e/o sgretolamento della malta cementizia posta a rifinitura delle muratura perimetrale portante, allo stesso modo dal sopralluogo interno della porzione abitativa sono emersi fenomeni di umidità provenienti dal sottosuolo per capillarizzazione e per percolazione dal piano di copertura, così come meglio testimoniato dalla documentazione fotografica. Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, part. 350-187, sub 509, categoria A/3, graffato 505.*

Consistenza: Unità abitativa sita in Anzio (RM), Via A. Cipriani, n. 27, int. 1/A, piano T, censita al Catasto del citato Comune al Foglio 5, p.lla 187 sub. 509 (abitazione) graffata all'area cortilizia esterna di uso comune esclusivo al Foglio 5, particella 350, sub 505, Categoria A/3, cl. 2, vani 4, Rendita € 444,15. Superficie convenzionale complessiva di 123,04 tra interno ed esterno; porzione abitativa avente superficie lorda di circa mq 67,85 e una superficie utile interna di circa mq 48,59 con una superficie non residenziale esterna di circa mq 244,43 costituita più esattamente da area cortilizia di uso esclusivo al P.T. in corrispondenza dei tre lati dello stabile. A margine dell'ingresso pedonale e carrabile è presente una porzione di area giardinata definita catastalmente come area di uso comune o meglio BCNC alle due rispettive porzioni immobiliari derivate dall'intervento di frazionamento e restauro conservativo. Tale superficie risulta interposta alle rispettive aree cortilizie di uso esclusivo, avente esclusivamente la funzione di accesso alle rispettive corti esclusive. La suddetta unità immobiliare risulta ricompresa all'interno di un unico stabile nel quale trovano dislocazione ulteriori due unità abitative. Nello specifico, l'unità si sviluppa su un unico livello-piano terra e risulta composta da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto con annessa area cortilizia di uso esclusivo.

Confini: su due lati esterni affaccia in corrispondenza con distacco su altra area cortilizia di uso esclusivo censita al Fig. 5, part. 350, sub 503, su un lato in aderenza con altra porzione abitativa censita al fig. 5, part. 187, sub 510 e rispettiva corte identificata con la part. 350, sub 507, sul lato esterno con strada comunale denominata via A. Cipriani.

Per quanto riguarda la Regolarità Urbanistica, così come l'esistenza di pesi, vincoli e servitù si rimanda a tutto quanto meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU, Ing. Giancarlo Carapellotti. Di fatto per lo stabile nella sua costituzione all'origine non risulta depositata nessuna pratica edilizia che ne attesti la regolarità, lo stesso è da ritenersi risalente subito dopo il periodo post-bellico. La costruzione è antecedente al 1967 anche se non vi è alcun riscontro storico. Il fabbricato comprendeva di fatto una porzione abitativa con annesso locale magazzino posto in aderenza. In merito alla porzione eseguita la stessa in origine risultava

essere parte di una unica porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale. E' stata presentata una D.I.A. ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i. Piano Casa per le opere e gli interventi di ampliamento e frazionamento dell'unità abitativa costituendo così di fatto due unità indipendenti tra loro censite ed individuate in loco al civico 27 int. 1/a ed int. 1/b regolarmente denunciate presso il Catasto Urbano. Richiesta di ampliamento e frazionamento presentata in data 17/11/2016 prot. 53056. L'unità immobiliare è priva di certificazione attestante l'agibilità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/Ape; non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico. Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima.

Stato di occupazione: LIBERO.

## **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 MODALITA' ASINCRONA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato gestore delle vendite telematiche FallcoAste il quale vi provvederà tramite il portale di propria titolarità denominato [www.Fallcoaste.it](http://www.Fallcoaste.it)

### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo 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, 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 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente/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;

i) 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;

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;
- 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 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. 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 FallcoAste-Zucchetti Software Giuridico da eseguirsi sul seguente **IBAN IT IT71X0306911884100000010203**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si avvisa che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione in misura pari almeno al decimo del prezzo offerto. 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. 149/2022 e dal successivo D.lgs. 164/2024.

**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 esecutati.

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 all'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" oppure con assegno circolare intestato al delegato con l'indicazione del numero della procedura.

I conti correnti dove l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (c.d. "conto saldo prezzo") e le spese e gli oneri a carico del medesimo aggiudicatario (c.d. "conto spese vendita-Conto aggiudicazione") saranno comunicati 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.

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 conseguente all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 585 e 586 cpc, come riformati dal D. Lgs. 149/2022 e dal successivo D.Lgs. 164/2024, l'aggiudicatario dovrà depositare entro il medesimo termine perentorio di 120 giorni, o in quello inferiore indicato nell'offerta, la dichiarazione antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 per tutte le somme versate in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato 587, co. 1 cpc, con incameramento della cauzione versata.

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 sopra indicato dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal D.M. 227/2015 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 registrazione trascrizione e voltura catastale. L'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente alla

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. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione 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 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 valore del bene, 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.

#### **ONERI PUBBLICITARI**

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. inserimento a cura del professionista delegato della 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, 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 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, 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. 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](http://www.fallcoaste.it), di titolarità di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Il professionista delegato

### **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.

La vendita riguarda i beni immobili analiticamente e meglio descritti nella perizia redatta dal CTU Ing. Giancarlo Carapellotti, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

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. Per tali notizie si fa riferimento alla relazione di stima;

d) che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili;

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

f) che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni.

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della perizia di stima.

Custode Giudiziario Avv. Claudia Lenci. Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi all'Avv. Claudia Lenci, con studio in Velletri (RM), Via Lando Conti, n. 19, Tel. 06.62286850 – mob. 339.2859974 mail [claudialenci@icloud.com](mailto:claudialenci@icloud.com)

Velletri, li 22 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Claudia Lenci

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudia Lenci', written in a cursive style.