

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Esecuzione n. 285/2024

AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA
III ESPERIMENTO

Il Professionista delegato Avv. Barbara Papini, nominato dal G.E. con ordinanza del 28.05.2025 nella procedura esecutiva in epigrafe, vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dell'immobile pignorato e delegato le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA CHE

presso il venditore e tramite il portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., il giorno **16 dicembre 2026 ore 11.45**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 142,000,00

Offerta minima: € 106.500,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 7.100,00

DESCRIZIONE DEL BENE:

Piena proprietà della porzione di villetta bifamiliare ubicata ad Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1. – Identificata al Catasto al Fg. 27, Part. 932, Sub. 2, Categoria A7 e Fg. 27, Part. 932, Sub. 4, Categoria C6.

Porzione di fabbricato facente parte di un villino bifamiliare sito in Anzio (località Lavinio), in Via delle Bouganville 10, disposto su tre piani, di cui due fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso garage e cantina.

Nello specifico l'immobile è così composto:

- al piano terra da un ingresso rialzato, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una stanza ed un bagno, per una superficie lorda di circa 65,00 mq abitativi, oltre ad un ampio portico ed un balcone aventi complessivamente 23,70 mq circa di superficie lorda coperta;

- al piano primo da un corridoio, un piccolo disimpegno, tre camere da letto, un vano armadio oltre, due bagni per una superficie abitativa lorda di circa 70,00, oltre ad un balcone di circa 13,00 mq di superficie lorda scoperta;

- al piano seminterrato, con unico accesso dalla rampa esterna, da due vani garage e cantina tra di loro comunicanti, da un piccolo ripostiglio e un piccolo locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 73,60 mq.

Completa la proprietà un giardino esclusivo, in parte pavimentato, in parte tenuto a verde con alberature di piccolo e medio fusto, in parte occupato da rampa di accesso al piano S1, avente una superficie di circa 300,00 mq.

Destinazione urbanistica ed edilizia:

L'immobile ricade all'interno delle Zone "B - AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO", Sottozona "B/1 - Zone Sature" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio (RM), Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2004, n. 1259.

Regolarità edilizia come da elaborato peritale.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato unitamente al nucleo familiare.

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

La descrizione completa del bene, i dati catastali, la sua consistenza, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia e urbanistica e ogni altra informazione utile sono dettagliatamente riportati nella relazione di stima redatta dall'esperto, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e che può essere consultata sui siti internet indicati nel presente avviso.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Gestore delle vendite telematiche FallcoAste (Zucchetti Software Giuridico) che vi provvederà tramite il portale di propria titolarità denominato 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 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@giustiziacerit.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..

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

A pena d'invalidità 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, salvo i casi previsti dalla legge, e dovrà riportare:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre.

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, deve essere allegato certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

- b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** l'indicazione del referente della procedura;
- f)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- 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 che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- j)** la data, l'orario e il numero di CRO/TRN 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 di bonifico)
- 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 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 del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge in caso di comunione legale dei beni);
- b)** 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)** eventuale procura speciale o generale in copia per immagine, se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- d)** 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e)** copia della visura camerale aggiornata della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato,
- f)** se il soggetto è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare,
- 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 "conto cauzioni" intestato a Zucchetti Software Giuridico, Gestore della vendita telematica al seguente **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**

Il bonifico, con causale "versamento cauzione R.G.E. 285/2024", dovrà essere effettuato in modo che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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.

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

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 "Pagamenti di bolli digitali" seguendo le istruzioni nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento 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 ed all'esito 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. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2025 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" dispone che il professionista delegato autorizzi 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 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:

In caso di offerta unica:

Se pari o superiore al prezzo base, sarà accolta.

Se invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (nei limiti di 1/4), 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 da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

In caso di pluralità di offerte:

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

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

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita al quale sono stati invitati a connettersi almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro mediante SMS. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta che avrà una durata di **4 ore** dal suo inizio, con proroga

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

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**, la gara sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, fino a 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.

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 valore 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

L'avvocato che abbia formulato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni** successivi 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 dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto degli eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. 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, c.d. "conto saldo prezzo".

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" oppure con assegno circolare intestato al professionista 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) l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

dall'art. 2855 c.c. così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo che deve ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene è di **120 giorni** dall'aggiudicazione. Tale termine, deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto del saldo prezzo e delle spese nel termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c ult. Co. C.p.c nello stesso termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve rendere dichiarazione cd "antiriciclaggio" di cui al D.Lgs. 231/2007.

Sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di 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 all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati 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 anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con 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 c.p.c. 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 nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

a. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della

Avv. Barbara Papini
Via Pietro Fantozzi n. 2
00049 Velletri (Rm)
Tel 06 99579834
Pec: barbara.papini@oav.legalmail.it

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;

b. 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 avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

c. 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 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;

d. 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;

e. pubblicazione dell’avviso dell’ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito **www.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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

Per poter visitare il compendio pignorato consultare il Portale del Ministero delle Vendite Pubbliche al fine di contattare il Custode Giudiziario Avv. Barbara Papini; con avvertimento che ogni maggiore informazione, anche circa le modalità delle vendite, potranno essere assunte direttamente presso lo studio del professionista delegato alle vendite sito in Velletri, Via Pietro Fantozzi n. 2; Tel. 06 99579834 e-mail: **papini.barbara@libero.it**, nonché presso il gestore della vendita telematica FallcoAste (**www.fallcoaste.it**).

Velletri 5 ottobre 2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Barbara Papini

