Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT.490,570 E 591 BIS C.P.C

Il professionista delegato Avv. Letizia Cimini, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 15/02/2026 nell'esecuzione immobiliare rubricata al n. R.G.E. 245/2024 per le operazioni di cui all'art.591 bis c.p.c. visti gli artt.591 bis e 576 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 02.02.2027 ore 10.00 presso il proprio studio sito in Velletri, Corso della Repubblica n.22, procederà alla vendita telematica asincrona tramite il portale "www.astetelamatiche.it", gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie in Linea S.p.a, del compendio pignorato appresso descritto

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Lotto UNICO:

Piena proprietà di Villa ubicata a Pomezia (RM) - Via Campo Jemini 19/A, piano T-1-S1 costituita catastalmente da abitazione (subalterno 505), locale autorimessa (subalterno 4), locale ad uso ufficio (subalterno 5), locale deposito (subalterno 6), locale deposito, esterno all'abitazione (subalterno 7), con corte esterna di 5.598,00 mq.

Il piano terra ed il piano primo si presentano suddivisi in n. 3 abitazioni autonome e indipendenti.

Identificato al catasto Terreni di detto Comuna al Fg. 33, Part. 1086, Qualità Ente urbano. Identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 33, Part. 1086, Sub. 505, Categoria A7, classe 4, Cons. 20,5, Sup. 532mq, R.C. 3493,83 € - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 4, Categoria C6, classe 4, cons.190, sup. 208 mq, R.C.

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

€716,33- Fg. 33, Part. 1086, Sub. 5, Categoria A10, classe 1, vani 5, R.C. €1.588,10 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 6, Categoria C2, cl.4, cons.136, sup.141 mq, R.C. € 597,02 - Fg. 33, Part. 1086, Sub. 7, Categoria C2, cl.2, cons. 39, sup. 46mq, R.C. €124,88. Difformità interne e irregolarità da sanare con oneri e ripristini. Occupato

PREZZO BASE D'ASTA: € 724.000,00; OFFERTA IN AUMENTO: € 36.200,00 OFFERTA VALIDA € 543.000,00.

Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è il 15/06/2026 ore 23.59;

Richiesta visite

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, sito pvp.giustizia.it. Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il professionista delegato e custode, Avv. Letizia Cimini, con studio in Velletri. C.so della Repubblica n.22, mail: letiziacimini@gmail.com

Il tutto alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

1) **MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA**

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

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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

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 al momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.15, comma 5 del D.M. n.32/2015 (l'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del D.M. n.32/2015).

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità dai genitori, tutori o amministratori di sostegno, con allegata autorizzazione del Giudice Tutelare, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica;
- l'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni fiscali prima del deposito saldo prezzo.
- nel caso in cui l'offerente agisca quale rappresentante di altro soggetto ovvero persona giuridica occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo del prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (qualora il modulo web non consentisse di inserire lettere o caratteri speciali, possono riportarsi solo i numeri riportati sulla contabile);
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia e dei documenti allegati:

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- Copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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

- L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita: IT 06 J 03268 22300 052849400448. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente 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 € 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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

servizi telematici : http: // pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica " Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo", presente sul portale.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

5) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

  Ai sensi dell'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche " altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati.

  - Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito "www.astetelematiche.it", accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta; eventuali ritardi non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

- Le deliberazioni sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica

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

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

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

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

b) In caso di pluralità di offerte

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

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

ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto, poi la maggior cauzione prestata e successivamente la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

In conclusione, in presenza di istanza di assegnazione, se a seguito di gara non sia stato raggiunto un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 e ss c.p.c.;

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

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 via SMS;
- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.
- Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;
- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti, in modo da consentire agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti, ovvero per un totale di ulteriori 120 minuti.
- Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati;
- 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;

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

- Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- Tali strumenti di comunicazione sono l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
- In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.
- All'esito della gara il professionista delegato provvederà a redigere apposito verbale e ad inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (ART.590 C.P.C.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8) RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (cioè nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del c/c, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto corrente aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. " conto saldo prezzo".

9) SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura, detratto l'importo per cauzione già versato, mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. ai sensi e per gli effetti del DM 227/2015, DM 142/2012 Tab. Notaio e Decreto G.E. del 03.08.2016, che

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Dlgs.10.09.1993 n.385(mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il termine per il deposito, sia del versamento del saldo del prezzo che degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Tale termine deve ritenersi perentorio e come tale non può essere prorogato.

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

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

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

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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

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 dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art.2770 comma 2 c.c.

10) PAGAMENTO PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo 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 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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

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 ACQUIRENTI

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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

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 tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

Il testo dell'inserzione sul periodico, che sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, conterrà unicamente i seguenti dati: a) Tribunale, numero di ruolo della procedura; b) modalità della gara telematica; c) numero lotto; d) ubicazione dell'immobile; e) tipologia del bene; f) diritto reale posto in vendita (ove differente dalla vendita dell'intera proprietà); g) descrizione sommaria del bene; h) stato di occupazione; i) prezzo base; j) offerta minima (in Euro); k) data e orario della vendita; l) portale del gestore su cui si svolgono le operazioni di vendita; m) nominativo del professionista delegato; n) nominativo e recapito telefonico del custode giudiziario; o) siti internet dove è pubblicata l'ordinanza, l'avviso di vendita, la relazione di stima, ecc.

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2, 3 e 4 dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti per i servizi forniti dalla stessa, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere, i documenti da pubblicare su internet ed i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura.

Il professionista delegato dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:

•caricare la documentazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e trasmettere la documentazione da pubblicare ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

• verificare la correttezza della pubblicità su internet e sul quotidiano, richiedendo il più presto possibile alla Società eventuali modifiche da effettuare;

• inserire sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Il professionista delegato acquisirà il giorno prima della vendita direttamente dall'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche il certificato di

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

pubblicazione sul PVP, che contiene anche i dati relativi alla pubblicità sui siti internet ex art. 490 c.2 c.p.c.

Entro la data fissata per la vendita acquisirà inoltre i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità tramite gli strumenti pubblicitari ex art. 490 c. 3 c.p.c.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità dovute non saranno lavorate da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

In caso di esaurimento del fondo spese, come appresso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui stabilito - non inferiore a quarantacinque giorni - quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza, anche ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., ove ricorra disinteresse del ceto creditorio a dare impulso alla procedura.

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.

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini
00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

Per ogni ulteriore informazione sulla vendita, rivolgersi allo Studio Legale del Professionista delegato Avv. Letizia Cimini in Velletri, Corso della Repubblica n.22, tel. 06/9636228 o via mail al seguente indirizzo letiziacimini@gmail.com.
Custode Giudiziario Avv. Letizia Cimini.

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

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini

00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909

Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00, al numero: 0586/20141;
E-mail: assistenza@astetelematiche.it.

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

Il professionista delegato
Velletri lì 20/11/2026

Il Professionista delegato
Avv. Letizia Cimini

Studio Legale
Avv. Letizia Cimini

00049 VELLETRI (RM), Corso della Repubblica n. 22
C.F. CMN LTZ 75H48L719R – P.I. 02804950596
PEC LetiziaCimini@oav.legalmail.it
T. 06.9636228 F. 06,96006909