TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva
R.G.E. 27/2025
SECONDO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Maria Alessia Di Leva,** con studio in Via Monte Grappa, 14-Nettuno (RM) - Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Velletri ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 27/2025 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore di vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea spa il giorno

27 gennaio 2027 alle ore 9:30

e segg., avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Lotto unico
- prezzo base d'asta: € 161.250,00 (centosesantunomiladuecentocinquanta/00) tenuto conto del valore di stima del bene determinato ai sensi dell'art. 568 cpc.;
- offerta minima €120.938,00 (centoventimilanovecentotrentotto/00) pari al 75% del prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.
- offerta in aumento: € 8.063,00 (ottomilasessantatre/00) in caso di gara tra più offerenti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
LOTTO UNICO:
Bene N° 1
Villino a schiera con autorimessa e corte di proprietà, siti nel Comune di Anzio, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 870, Sub.36, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 870, Sub. 37, Categoria C6- Comune di Anzio in Via Nettunense 223/A*, Edificio "N", interno 8, Località "Falasche", facente parte del Condominio denominato "Residence Iride". L'immobile è costituito da un appartamento posto su due piani fuori terra oltre terrazza al piano secondo, un'autorimessa ed una corte a giardino di proprietà esclusiva. Nello specifico l'Abitazione è costituita: - Al piano terra da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 49,00 mq oltre accessori esterni quali le verande, la corte pavimentata ed a giardino. - Al piano primo da due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie abitativa di circa 50,00 mq lordi; N.B. È presente, inoltre, un vano in ampliamento oggetto di demolizione e ripristino. - Al piano secondo da un disimpegno nel vano scale, un lavatoio esterno in parte coperto a portico, ed un ampio terrazzo. Nello specifico l'autorimessa, posta al piano terra, risulta attualmente utilizzata come ampliamento dell'abitazione mediante apertura interna, ed anche per essa se ne prevede il ripristino alla destinazione d'uso originariamente autorizzata. La sua superficie lorda corrisponde a circa 20,30mq.

Regolarità edilizia:
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
N.B. Si rimanda alla perizia completa per le verifiche di sanabilità e ripristino delle porzioni di immobile risultanti abusive.
L'immobile è in uso e nella disponibilità del debitore e della sua famiglia.

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

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultimo co cpc, 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 inviata entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art 15 D.M. n.32/2015.

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo della 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 di acquisto è irrevocabile e deve riportare:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, lo stato civile, 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 corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà allegare certificato del registro delle imprese ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri;
- se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 amministratore di sostegno, 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.

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del professionista delegato alla procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) l'indicazione del prezzo offerto, (non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di esclusione (si vedano i novellati art.571, 572 e 573 cpc ai quali si riporta integralmente).

h) Il termine di versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a centoventi giorni (120 giorni) dalla data di aggiudicazione;

i) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta.

j) la data, l'orario e il numero 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 similare) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo carattere TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti in 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) copie del documento d'identità e 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 procedura 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 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 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 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 redatta con modulo separato;
i) dichiarazioni relative allo stato civile andranno effettuate con modulo separato.

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 da eseguirsi sul seguente **Aste Giudiziarie Inlinea spa IBAN: IT 06J 03268 22300 052849400448.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, 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 dei 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 TELEMATICA

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 possono 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 partecipano 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) 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 573c.p.c. con 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. cpc.

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 alla gara sull'offerta più alta, **che avrà durata di 4 (quattro) 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 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 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 d'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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della gara 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 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, rilasciata 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 NOMINARE UN TERZO. (art. 590-bis c.p.)

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, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato), oppure con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con l'indicazione del numero della procedura, mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidate dal G.E. (ai sensi e per gli effetti del DM 227/2015, dm 142/2012 Tab Notaio e Decreto G.E. Del 3 Agosto 2016) e che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. n. 385/93, (per gli immobili gravato da 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 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 versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario. Tale termine è perentorio e improrogabile. Ai sensi dell'art. 585, ult. co. c.p.c., come riformato dal D.Lgs. 149/2022 e dal successivo D.Lgs. 164/2024, entro il medesimo termine perentorio di 120 giorni fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve depositare la dichiarazione cd. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 per tutte le somme versate; in mancanza, il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587, co. 1 c.p.c. 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) o l'omesso deposito della dichiarazione antiriciclaggio 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 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 di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

10 PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO.

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al professionista delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. 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 Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del saldo prezzo. 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 prezzo base d'asta, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

11 INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione. I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal gestore e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione allo Sportello Informativo e di assistenza presso il Tribunale di Velletri. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del custode giudiziario nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La società Aste Giudiziarie Inlinea Spa avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it

3. pubblicazione -tramite il sistema "Rete Aste Real Estate "fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa- sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno (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 tipi, nonché link ovvero indicazioni 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. 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.astalegale.net**,** di titolarità di Astalegale.net S.p.A.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 06/06/2001, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) che la presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere risolta per alcun motivo, conseguentemente all'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 alla legge vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina di cui all'art.40 della Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, presentando 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 trascrizioni di pignoramenti, e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Custode giudiziario Avv. Maria Alessia DI LEVA

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla Vendita **Avv. Maria Alessia DI LEVA, con studio in Nettuno, Via Monte Grappa, 14 tel 06/45669241 dal lunedì al venerdì**

dalle ore 9.00 alle ore 13.00, o inviando una mail al seguente indirizzo info@studiolegaledileva.it – mariaalessia.dileva@oav.legalmail.it

Nettuno, lì 19 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Alessia DI LEVA

Firmato digitalmente da

Maria Alessia Di Leva

C = IT