STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO PISTOIA
AVV. ANNAMARIA VERDUCCI
Via Tacito, 5 00041 Albano Laziale (RM)
Tel. 06 9320484; 06 9320305. Fax: 06 9320484
PEC: paolo.pistoia@oav.legalmail.it
PEC: annamaria.verducci@oav.legalmail.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

PRIMA SEZIONE CIVILE –AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 110/24 R.G.E.I.

(cui è riunita la Proc. Esec. N. 487/24 R.G.E.I.)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Professionista Delegato alle operazioni di vendita Avv. Paolo Pistoia

……

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Paolo Pistoia, iscritto all'Ordine degli Avvocati presso il Tribunale di Velletri, con studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5, Professionista Delegato ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c. alla vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare N. 110/2024 R.G.E. Tribunale di Velletri (cui è riunita la proc. esec. R.G.E. N. 487/24) giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 10/09/2026,

AVVISA CHE

tramite il portale **www.astetelematiche.it** del Gestore delle vendite telematiche "*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.*", nominato dal G.E., **il 5 febbraio 2027 alle ore 15.00** procederà all'esame delle offerte e alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti **LOTTI:**

LOTTO 1

Diritto di proprietà di locale commerciale e del terreno circostante di 1.490 mq catastali ubicati in Ciampino (RM), Via Romana n. 8; il locale commerciale situato al piano terra, ha una superficie netta di mq 59,41, è composto di due ambienti, non collegati tra loro e privi entrambi di bagno, ed ha un'altezza netta interna di mt 2,85 circa. L'accesso al locale avviene attraverso un cancello di ferro, posto sulla via Romana e ubicato sul terreno circostante.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino al **foglio 20, p.lla 412 sub 501**, cat. C/1, cl. 1, consistenza 51 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 1.480,27, Via Romana n. 8, piano T. Confina per tre lati con la particella 19 e per un

lato con la particelle 248, entrambe appartenenti al foglio 20 del Comune di Ciampino, salvo altri e più aggiornati confini.

Il terreno circostante, avente una superficie catastale di mq 1.490, ha natura agricola, **non edificabile** e ad esso si accede da Via Romana n. 8. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Ciampino al **foglio 20 p.lla 19**, qualità classe Fu D Accert, superficie 10 are e 10 ca, e al **foglio 20 p.lla 14**, qualità vigneto, cl. 3, superficie 04 are e 40 ca, reddito dominicale € 9,42, reddito agrario € 2,97.

Confinante con Via Romana, con particelle 13, 246,248, 18, 289 e 20 tutte appartenenti al foglio 20 del Comune di Ciampino, salvo altri e più aggiornati confini.

Prezzo base d'asta determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.: 70.000,00 (euro settantamila/00).

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: **€ 52.500,00** (euro cinquantaduemilacinquecento/00, pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼).

Offerte in aumento in ipotesi di gara ex art. 573 c.p.c.: **€ 4.000,00** (euro quattromila/00).

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato.

LOTTO 2

Diritto di proprietà di villa indipendente, con annessa corte esclusiva di circa mq 1.999, costituita dagli interni n. 1 e n. 2, sviluppantesi ai piani T-1-2 e del terreno circostante di 2.839 mq catastali, siti in Castel Gandolfo (RM), Via Spiaggia del Lago n. 30.

La villa, in parte in ottime condizioni di manutenzione e in parte in fase di ristrutturazione, è ubicata in prossimità del lago di Castel Gandolfo a circa 50 mt da esso, è posta ai piani terra e primo, collegati tra loro con una scala interna, ed è dotata di accessi esclusivi pedonale e carrabile, oltre ad altro accesso posto su una piccola stradina ubicato sul confine ovest verso il lago di Castel Gandolfo.

La villa presenta le seguenti superfici nette interne: il piano terra è di circa mq 110,55 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c., un ripostiglio e una lavanderia posta nel vano scala, oltre un terrazzo di circa mq 79,41; sono annesse al piano terra anche tre cantine aventi una superficie netta interna complessiva pari a mq 117,54; vi è inoltre un'intercapedine avente accesso dalla corte esclusiva; il piano primo è di circa mq 111,40 ed è composto da tre soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c. ed un disimpegno, oltre a circa mq 17,21 dei tre balconi; risulta annesso al piano primo un unico locale in fase di ristrutturazione di circa mq 61,38. Si specifica che tutti gli ambienti ai piani terra e primo sono collegati tra loro. Vi

è infine un ambiente al piano secondo di circa mq 50,44 netti interni e un'altezza media di mt 2,10.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Gandolfo al **foglio 4 p.lla 66 sub 1 e 3 graffati,** cat. A/7, cl. 5, consistenza 12 vani, superficie catastale totale 309 mq, totale escluse aree scoperte 305 mq, rendita € 1.673,32, Via Spiaggia del Lago n. 30, piano T-1-2 e al **foglio 4 p.lla 66 sub 2 e 4 graffati,** cat. A/7, cl. 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 177 mq, rendita € 766,94, Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 2, piano T-1. La villa confina nell'insieme (fabbricati e corte esclusiva) con la piccola strada comunale della Spiaggia del Lago, con le particelle 62, 136, 80, 63, 134, 129 e 257, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, salvo altri e più aggiornati confini.

Il terreno circostante la villa, avente una superficie catastale di mq 2.839, ha natura agricola, **non edificabile** e ad esso si accede da Via Spiaggia del Lago n. 30. Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel Gandolfo al **foglio 4 p.lla 62**, qualità vigneto, cl. 3, superficie are 19 ca 63, reddito dominicale € 15,71, reddito agrario € 10,64; al **foglio 4 p.lla 134**, qualità seminativo, cl. 3, superficie are 04 ca 53, reddito dominicale € 1,64, reddito agrario € 1,05; al **foglio 4 p.lla 136**, qualità seminativo, cl. 3, superficie are 04 ca 23, reddito dominicale € 1,53, reddito agrario € 0,98.

Confini: le particelle 62 e 136 sono confinanti, nell'insieme, con la piccola strada comunale della Spiaggia del Lago, con le particelle 94, 809 e 66, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, mentre la particella 134 confina con la Via Spiaggia del Lago e con le particelle 129, 66, 80 e 63, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, salvo altri e più aggiornati confini.

Prezzo base d'asta determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.: € 830.000,00 (euro ottocentotrentamila/00).

Offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: **€ 622.500,00** (euro seicentoventiduemilacinquecento/00, pari al prezzo base della vendita ridotto di ¼).

Offerte in aumento in ipotesi di gara ex art. 573 c.p.c.: **€ 42.000,00** (euro quarantaduemila/00).

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA

Le offerte di acquisto, per ogni singolo lotto, 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 (PVP).

Le offerte provenienti dal soggetti diversi da quelli suindicati saranno dichiarate inammissibili.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato **entro le ore 23.59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte** e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 del citato D.M .

A pena d'inammissibilità **l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata**; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli altri 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 verranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). L'offerta di acquisto dovrà essere **munita di bollo** (attualmente pari ad € 16,00) il cui pagamento dovrà essere effettuato 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 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali al fine della tassazione del decreto di trasferimento.

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 dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque superiore a 120 gg. dalla data dell'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di **cauzione**, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto. In caso di rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata dalla procedura;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico). Si specifica che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo nella 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 del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini).

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e copia dell'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) **dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;**

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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

L'offerente dovrà versare, a pena di inefficacia dell'offerta, a titolo di cauzione **una somma pari almeno al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto cauzioni"** intestato al Gestore della vendita telematica "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." sul seguente **IBAN: IT 06 J 03268 22300 052849400448.**

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente e dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione antiriciclaggio prevista dal D.Lgs 149/22, per la quale ci si potrà avvalere dell'apposito modulo pubblicato unitamente al presente avviso.

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 predetta tempestiva, 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 "*Pagamenti di bolli digitali*" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) **in caso di offerta unica**: qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto), si opera come segue: i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante; ii) se non state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) **in caso di pluralità di offerte:**

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

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

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano

istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche in seguito alla 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 c.p.c.

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

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

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

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

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione

alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'esito della gara il professionista provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590 bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e 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 assegnatario.

8. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del conto corrente,

provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto saldo prezzo".

9. SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare **il saldo prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione prestata** in sede di domanda di partecipazione, mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della procedura oppure con assegno circolare intestato al delegato con l'indicazione del numero della procedura, mentre dovrà versare sul "conto spese" **gli oneri a carico dell'aggiudicatario**: in base a quanto disposto dal D.M. 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. L'aggiudicatario altresì sarà tenuto 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 co. 2 c.c.

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.

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 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo indicazione di termine inferiore nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario. Tale termine è da considerarsi 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 oneri accessori (così come sopra indicati) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante.

Si fa espresso avvertimento che **ai sensi degli artt. 585 e 586 del c.p.c.**, così come riformati dal D.Lgs. 149/22 e dal successivo D.Lgs. 164/2024, **l'aggiudicatario dovrà depositare, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, per tutte le somme versate dichiarazione scritta di cui al D.Lgs. 231/07 (c.d. "dichiarazione antiriciclaggio)** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per

le dichiarazioni false e mendaci, in mancanza della quale 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.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

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 per 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 dovrà, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, consegnare al Professionista Delegato copia dell'atto di assenso della parte finanziata 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 co. 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.

11. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Si precisa che per partecipare alla vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione. I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal professionista delegato - presso il quale potrà altresì essere assunta direttamene ogni maggiore informazione relativa alla vendita - dal custode giudiziario, dal Gestore della vendita telematica e, negli orari 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 (PVP) e le stesse sono di esclusiva competenza del **Custode Giudiziario nominato Avv. Paolo Pistoia**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320484; 069320305; email: paolo. pistoia@alice.it ; PEC: paolo.pistoia@oav.legalmail.it

Custodia degli immobili

Custode nominato in sostituzione del debitore è il Professionista Delegato **Avv. Paolo Pistoia**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320484; 069320305; email: paolo. pistoia@alice.it ; PEC: paolo.pistoia@oav.legalmail.it

Per la visita agli immobili, oltre ad essere inoltrata apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, si dovranno prendere accordi con il suddetto Professionista inviando specifica richiesta, completa delle generalità e del recapito telefonico del richiedente, agli indirizzi di posta elettronica sopra indicati.

Situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

Si rinvia integralmente alla perizia estimativa redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, Geom. Fabrizio Fantozzi, pubblicata unitamente al presente avviso.

Si da espresso avvertimento che, in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. 1 del citato testo unico ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima.

Formalità pregiudizievoli

Gli immobili vengono venduti liberi esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo specifica preventiva autorizzazione del Giudice, caso per caso, per le altre formalità pregiudizievoli (sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento).

Sugli immobili risultano gravare, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le seguenti formalità pregiudizievoli (fatto salvo l'aggiornamento ipotecario al momento del deposito della minuta del Decreto di Trasferimento) delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, e precisamente:

Lotto 1

- ipoteca volontaria iscritta in data 08/11/2010 al n. 15362 di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data 03/02/2017 al n. 805 di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data 04/07/2022 al n. 6796 di formalità;
- atto di pignoramento trascritto in data 03/04/2024 al n. 35624 di formalità;
- atto di pignoramento trascritto in data 28/11/2024 al n. 47105 di formalità.

Lotto 2

- ipoteca volontaria iscritta in data 15/04/2009 al n. 6713 di formalità;
- ipoteca volontaria iscritta in data 05/04/2018 al n. 2640 di formalità;
- ipoteca volontaria iscritta in data 15/03/2019 al n. 1942 di formalità;
- ipoteca legale iscritta in data 04/07/2022 al n. 6796 di formalità;
- atto di pignoramento trascritto in data 28/11/2024 al n. 47105 di formalità.

……

La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa è a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) 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 del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Salvo espresso esonero da parte

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, la liberazione degli immobili sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupati dal debitore o da terzi senza titolo.

12. **ONERI PUBBLICITARI**

Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., unitamente all'Ordinanza di Delega e a copia della perizia di stima dell'Esperto nominato dal G.E., corredata di fotografie e planimetrie, sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" (PVP) del Ministero della Giustizia e sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità dei lotti in vendita anche sulla "*Vetrina Immobiliare Permanente*" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it; inoltre, tramite il sistema "Real Aste Real Estate", curerà la pubblicazione sui siti Internet *Casa.it*, *Idealista.it*, *Bakeca.it* e *Subito.it* di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione degli immobili posti 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.

Curerà altresì la pubblicazione, tramite il servizio "*Social Media Marketing*", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (*Facebook ed Instagram*).

Infine l'avviso di vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega e a copia della perizia di stima dell'Esperto nominato dal G.E., corredata di fotografie e planimetrie, sarà pubblicato sul sito internet *www.fallcoaste.it* di titolarità di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Si informa che il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR) e s.m.i.

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Albano Laziale, 25/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Pistoia

(firmato digitalmente)

Paolo
Pistoia
25.11.2026
11:43:15
GMT+02:00