

di.benedetti.
studio.legale.

Velletri, Via Virginia Vezzi, 19.
Tel. / Fax 06.96.32.281

Genzano, Via F.lli Rosselli, 34.
Tel. / Fax 06.93.64.901

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 113/2024 – G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(PRIMO ESPERIMENTO)**

Il Professionista delegato **Avv. Emanuele Di Benedetti**, del Foro di Velletri, con studio in Velletri (RM), alla Via Virginia Vezzi, 19 (PEC: emanuele.dibenedetti@oav.legalmail.it; tel: 069632281; C.F.: DBNMNL82S11D972L):

– vista l'ordinanza emessa in data 29/01/2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dell'immobile oggetto della procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Velletri, Sezione Espropriazioni Immobiliari, rubricata al n. RGE 113/2024, con delega al sottoscritto professionista delle relative operazioni ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

AVVISA CHE

tramite il portale denominato www.fallcoaste.it del Gestore della vendita telematica FallcoAste, il giorno

21 GENNAIO 2026 ore 10:00

avrà luogo l'esame delle offerte e la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** dell'immobile come di seguito meglio descritto ed alle condizioni che appresso si specificano:

LOTTO UNICO. Piena proprietà delle unità immobiliari site in Pomezia (RM), Località Santa Palomba, Via Delle Arti, 3/B, costituite dall'appartamento al piano primo, interno 8, e dal posto auto scoperto posto al piano terra. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina non abitabile, disimpegno, cameretta-studio, camera da letto, balcone con accesso dal locale soggiorno e finestre ad esso prospettanti di cucina e cameretta-studio, situato al primo piano di un complesso edilizio denominato L2 sviluppato in linea costituito da otto corpi di fabbrica uniti e collegati in gruppi di due da vani scala che distribuiscono per ogni piano quattro appartamenti, che si sviluppa in un piano interrato destinato a box e cantine, cinque piani fuori terra, oltre ad un piano attico. Il posto auto scoperto è situato in adiacenza ad analogo fabbricato denominato L1. Entrambi i complessi edilizi L1 ed L2, affiancati, ricadono all'interno di una "enclave" residenziale del Comune di Pomezia ad alta densità comprendente altre tipologie in linea e a torre, circoscritta da una viabilità di servizio gravitante lungo Via Della Solfatara, in posizione decentrata sia dal centro del capoluogo che dalle immediate espansioni residenziali ad esso adiacenti. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 1, Particella 406, Sub. 72, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 3,5, Superficie Catastale 59 mq., Rendita Catastale Euro 397,67 (l'appartamento) e al Foglio 1, Particella 407, Sub. 203, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale mq. 13, Rendita Catastale Euro 61,36 (il posto auto scoperto). Sono previsti incombeni diretti alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla redazione dell'APE, come dettagliatamente descritti in sede di perizia di stima – e relativi allegati – redatta dall'Arch. Dimitri Ticconi, alla quale integralmente si rimanda anche per la verifica del titolo di provenienza, dello stato di conservazione, delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile, dei confini, della corrispondenza catastale, della regolarità edilizia, della normativa urbanistica, dei vincoli ed oneri condominiali, nonché delle difformità riscontrate. Occupato dalla parte eseguita e dal figlio di maggiore età.

Prezzo base: euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero);

Offerta minima: euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento virgola zero zero);

Offerte in aumento: non inferiori ad euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).

Si rimanda all'elaborato peritale (e relativi allegati) redatto dall'Arch. Dimitri Ticconi per tutto ciò che attiene alla dettagliata descrizione ed alla individuazione del bene immobile, nonché per tutte le indicazioni inerenti lo stato conservativo dello stesso, la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi, le planimetrie catastali in atti e le previsioni di progetto autorizzate, le valutazioni sull'aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, la sanabilità di eventuali abusi - con relativi costi - il rispetto della normativa urbanistico-edilizia, la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e i contenuti delle Concessioni in Sanatoria riscontrate, l'esistenza di vincoli e/o oneri condominiali, la ricostruzione delle provenienze ventennali, l'esistenza di trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'unità immobiliare, l'eventuale esistenza di pesi, oneri, abusi edilizi, vincoli paesaggistici, ambientali, sismici o idrogeologici e difformità a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, nonché per l'esame del titolo di provenienza. **Si segnalano, in particolare, le seguenti circostanze indicate dal CTU:**

- **Quanto alla corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi, le planimetrie catastali in atti e le previsioni di progetto autorizzate:** viene evidenziata la sostanziale sovrapposibilità tra planimetria catastale in atti, stato effettivo dei luoghi e previsioni progettuali autorizzate dai titoli di legittimità amministrativa, urbanistico-edilizia, a meno delle sensibili difformità che in appresso seguono: 1) Il vano attualmente destinato a cameretta/studio è chiuso verso il soggiorno-pranzo come anche da previsioni progettuali autorizzate, contrariamente alla planimetria catastale in atti dove lo stesso è raffigurato comunicante; 2) Il disimpegno che conduce alla cameretta/studio e alla camera da letto è separato dal soggiorno-pranzo da un tramezzo e vano porta, conformemente alla planimetria catastale in atti ma diversamente dalle previsioni progettuali autorizzate, dove il disimpegno è privo di tale tramezzo e infisso porta; 3) Ringrosso della spalletta in corrispondenza del vano d'ingresso per effetto della presenza di un pilastro strutturale; 4) Il vano disimpegno è interessato dalla locale presenza di un ringrosso murario per effetto di un pilastro strutturale; 5) Il balcone è interessato dalla locale presenza di un ringrosso murario per effetto di un pilastro strutturale, peraltro anche indicato nelle previsioni di progetto autorizzate (cfr. pagg. 6 e 7 CTU).

- **Quanto alle valutazioni sull'aggiornamento delle planimetrie catastali in atti:** ai fini dell'identificazione delle difformità da assoggettare ad eventuale aggiornamento della planimetria catastale in atti, si precisa quanto in appresso segue: riguardo la difformità di cui al superiore punto 1), occorre precisare che la stessa opera tra la planimetria catastale e lo stato di fatto come regolarmente autorizzato dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizia, pertanto se ne deve operare l'aggiornamento secondo il rilievo dello stato dei luoghi condotto dallo scrivente Esperto Stimatore; riguardo la difformità di cui al superiore punto 2), la stessa opera tra la planimetria catastale conforme allo stato di fatto, ma difforme dalle previsioni di progetto autorizzato dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizia, dove il tramezzo con vano porta tra disimpegno e soggiorno-pranzo è assente. La suddetta difformità può rimanere in essere, e dunque non richiedendo l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, salvo porre in essere un'attività di regolarizzazione amministrativa postuma; riguardo le difformità di cui ai superiori punti 3), 4) e 5), esse configurano una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi e prescindono da attività amministrativa di regolarizzazione postuma. Pertanto, l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale in atti è attività facoltativa a non obbligatoria. Fermo restando quanto innanzi argomentato, in sede di aggiudicazione o successivamente sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, riferendosi ai rilievi dello stato dei luoghi allegati alla relazione di stima - e sempre che nel frattempo non siano intercorse ulteriori variazioni - mediante presentazione di istanza DOCFA (cfr. pag. 7 CTU).

- **Quanto alla normativa urbanistica:** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20/11/1974. Il complesso edilizio nel quale è ubicato l'immobile in esecuzione ricade all'interno della zona D "Espansione Residenziale" della tavola di zonizzazione del suddetto PRG. Le norme di attuazione carattere generale e particolari rinviano rispettivamente agli artt. 5 e 9 delle NTA. Sul piano dell'operatività urbanistica l'intervento edificatorio in parola è stato assoggettato a preventiva formazione di un piano di lottizzazione convenzionata tra amministrazione comunale e soggetti privati attuatori, come da convenzione stipulata per atti del Notaio Cesare Marini di Roma in data 22/11/1979, Rep. n. 81923 Racc. 35005 (cfr. pag. 11 CTU).

- **Quanto alla regolarità edilizia:** il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli: Concessione Edilizia n. 97/93 del 20/12/1993 su domanda del 07/05/1993 prot. n. 18756 pratica

6171 e nuovi tipi aggiornati del 29/10/1993 prot. n. 42636; Concessione Edilizia n. 97/93 Bis del 07/06/1996 per variante in corso d'opera su domanda del 22/11/1994 prot. n. 47519 pratica 6171; Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato depositato presso il Genio Civile della Regione Lazio in data 24/04/1996 prot. n. 82257; Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Pomezia in data 24/04/2007 prot. n. 34729 (cfr. pag. 11 CTU).

- **Quanto alla corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi e i contenuti dei titoli edilizi:** è stata riscontrata la sostanziale sovrapposibilità tra lo stato dei luoghi e le previsioni di progetto autorizzate dai titoli di legittimità amministrativa urbanistico-edilizia in parola, a meno della sensibile difformità in appresso dettagliata: il disimpegno che conduce alla cameretta/studio e alla camera da letto è separato dal soggiorno-pranzo da un tramezzo e vano porta, conformemente alla planimetria catastale in atti ma diversamente dalle previsioni progettuali autorizzate dove il disimpegno è privo di tale tramezzo e infisso porta. Si assume prudenzialmente l'ipotesi che tale sensibile, e scarsamente significativa, difformità tra stato dei luoghi e contenuti dei titoli di legittimità amministrativa si possano riferire all'esecuzione di opere successive al rilascio dei medesimi. Nella situazione odierna la modifica in argomento avrebbe necessitato di una CILA ai sensi dell'art. 6-bis comma 1, DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Trattandosi di opere già eseguite, ne è possibile la sanatoria postuma ai sensi del predetto art. 6-bis, comma 5 – con incombenti a cura del soggetto aggiudicatario – che comporta oneri sanzionatori, oltre spese tecniche di presentazione della pratica tecnico-amministrativa a cura di professionista abilitato e delle spese di istruttoria (cfr. pag. 12 CTU).

Si evidenzia, inoltre, che il CTU dà atto che l'isola residenziale di cui fa parte il fabbricato all'interno del quale è posta l'unità immobiliare di cui trattasi cade tra il territorio non urbano a destinazione agricola e le zone interessate da insediamenti a carattere artigianale, industriale, terziario per la logistica e la trasformazione alimentare, nonché un impianto di depurazione comunale. L'ambito insediativo di immediata pertinenza della lottizzazione residenziale è carente sia sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie che secondarie. A riguardo, i servizi pubblici e/o d'interesse pubblico alla persona (uffici pubblici, scuole, uffici privati, commercio diffuso, banche, etc.), sono raggiungibili solo mediante automezzi privati e/o trasporti pubblici. Si segnalano i collegamenti adiacenti con il sistema insediativo Metropolitano di Roma, Pontino e del litorale laziale delle Strade Statali Ardeatina, Laurentina e Pontina, nonché della vicina stazione ferroviaria.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Le offerte provenienti da soggetti differenti da quelli suindicati (offerenti o procuratore legale o avvocato dotato di procura speciale notarile) saranno dichiarate inammissibili.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e

trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. 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, D.M. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è cittadino di Stato non facente parte dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, l'offerta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, anche al fine dell'eventuale necessità di verificare la condizione di reciprocità. L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario dell'amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. In ipotesi di offerta presentata per conto o in nome di una società o di un ente, dovrà essere specificata la denominazione, la sede, la partita IVA e il codice fiscale della società, nonché del soggetto che detiene i poteri di rappresentanza e di firma e sarà altresì necessario allegare all'offerta copia del documento di identità del legale rappresentante della società, nonché copia del certificato della Camera di Commercio aggiornato dal quale si evincano la costituzione della società ed i poteri conferiti.

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, 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 prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura, a pena di inefficacia dell'offerta, pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico); nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

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

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

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

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia, anche per immagine, della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e copia dell'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma, a pena di inefficacia dell'offerta, pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato a Zucchetti Software Giuridico, Gestore della vendita telematica, da eseguirsi sul seguente **IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203**.

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.

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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato ".xml" scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

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

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

- i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
- ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

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

- i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo i seguenti criteri: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che **avrà durata di 4 (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 dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla

manca la 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 (centoventi) 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 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 Professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 (tre) 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, 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 prestatato), mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario, che saranno comunicati ad esso aggiudicatario, unitamente alle relative coordinate bancarie, a cura del delegato entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione.

In base a quanto disposto dal D.M. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al Professionista 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.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 (centoventi) 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.

In forza di quanto previsto dall'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dovrà essere consegnata al Professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo e, inoltre, l'aggiudicatario dovrà fornire al medesimo Professionista delegato, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà darne comunicazione al Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione; 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. 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, terzo comma, c.p.c., il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al 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/Professionista delegato, dal Gestore della vendita telematica e negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri.

Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e le

stesse sono di esclusiva competenza del Custode giudiziario nominato.

ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

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. 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 "www.casa.it", "www.idealista.it", "www.bakeca.it" e "www.subito.it", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul periodico LO STRILLONE.

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti con costi regolati come sopra;
- 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.

Il Custode giudiziario è stato nominato nella persona dell'Avv. Emanuele Di Benedetti.

Per ogni maggiore informazione sull'incanto rivolgersi all'Avv. Emanuele Di Benedetti, con Studio in Velletri (RM), Via Virginia Vezzi, 19, tel. 069632281.

Velletri, lì 31 ottobre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Emanuele Di Benedetti

Emanuele
Di Benedetti
Avvocato

