

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**SEZ. ESEC. IMMOBILIARI****G.E. DOTT.SSA ANNA LUISA DI SERAFINO**ASTE
GIUDIZIARIE®
PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. 364/2022ASTE
GIUDIZIARIE®**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Professionista delegato **Avv. Cinzia De Paolis**, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 05.06.2025 nella espropriazione immobiliare n. **364/2022** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA CHE

tramite il portale www.fallcoaste.it del Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl in data **29 ottobre 2025 alle ore 13:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

ASTE
GIUDIZIARIE®
VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONAASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di terreno ubicato a Colleferro (RM) - Via Domenico Perfumo, Ang. Via Adriano Olivetti, distinto al Catasto terreni Foglio 5, particelle 200 e 201, già Foglio 5 particella 187 e precisamente:

"Il bene oggetto della procedura esecutiva è un terreno pianeggiante, sito nel Comune di Colleferro e distinto al N.C.T. al foglio 5, con le particelle nn. 200 e 201 (entrambe già n. 187), di complessivi ha 3 are 28 ca 37; qualità catastale: bosco alto di classe U (cfr. Visure in All. n. 1), ma di fatto costituito da terreno incolto con diversi arbusti raggruppati al centro dell'appezzamento, con rari alberi di medio fusto ed una significativa presenza di ginestre sul fronte prospiciente Via Olivetti (cfr. foto). Il lotto di terreno in oggetto, localizzato a circa 1 km. dal casello A1 (dell'autostrada Milano Napoli), ricade, in parte, in un'area dove è programmata la realizzazione di attività logistico-industriali e direzionali-commerciali, nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana-Polis, con Zone per Attrezzature Urbane Generali DI.CO., e parte ricadente nel Piano Particolareggiato Progetto S.L.O.I. avente destinazione a Parcheggio Pubblico e ad Attrezzature DI.CO. (cfr. Grafici in All. n. 4)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 201, Qualità Bosco ad alto fusto, Classe U - Fg. 5, Part. 200, Qualità Bosco ad alto fusto, Classe U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla lettura del C.D.U. rilasciato dal Comune di Colleferro in data 22/08/2024, con prot. n. 34844 (in All. n. 4), risulta che le particelle 200 e 201 (ex 187), distinte in Catasto alla sezione censuaria Colleferro/Segni Scalo al Foglio 5, sono ricomprese parte nel Programma di Riqualificazione Urbana-Polis in variante al PRG con

destinazione a "ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI DI-CO" come disciplinate dall'art 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG e parte del Piano Particolareggiato progetto S.L.O.I., con destinazione parte a "PARCHEGGIO PUBBLICO" e parte ad attrezzature "DI-CO" come disciplinate dagli artt. 8 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto Piano Particolareggiato; ART. 28 (ZONE PER ATTREZZATURE URBANE GENERALI) Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in: 1) zone per attrezzature comuni; 2) zone per attrezzature generali;

3) zone per attrezzature tecniche e tecnologiche; 4) zone per attrezzature cimiteriali. 1) Zone per attrezzature generali. Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e territoriale. Tali attrezzature, rientrando tra quelle previste come zone F) agli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, non sono computabili né computate, (così come quelle al punto 2 del presente articolo) agli effetti della dotazione minima, inderogabile per spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968. Tali zone sono destinate ad attrezzature socio-sanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive, militari. In tali zone il P.R.G. si attua per l'intervento urbanistico preventivo (progetto planivolumetrico di coordinamento) applicando i parametri di cui agli artt. seguenti. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, sempre restando all'interno delle destinazioni d'uso previste al presente articolo, rispetto alle previsioni cartografiche del P.R.G., così come i relativi parametri, ma solo con deliberazione del Consiglio Comunale, e in presenza di comprovate esigenze di natura generale, fermo restando che l'indice di utilizzazione $U_t = 6.000 \text{ mq/ha}$ non potrà in ogni caso essere superato. La superficie minima di intervento S_m potrà essere ridotta rispetto a quanto previsto dalle norme di cui agli artt. seguenti solo nel caso in cui ci sia indicato esplicitamente negli elaborati cartografici. In tal caso l'intera area destinata ad attrezzature generali andrà sottoposta ad un unico intervento (progetto planivolumetrico di coordinamento). In tutte le zone per attrezzature generali ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse: in tal caso la residenza va computata all'interno dell'applicazione dei relativi parametri di zona di cui agli articoli seguenti. CO - Per attrezzature commerciali si intendono quelle destinate ai mercati rionali, al commercio al dettaglio, ai supermercati, ai centri commerciali, alle mostre al pubblico ecc. Sono previsti i seguenti parametri;

- Parcheggi pubblici (anche su più piani) = $80 \text{ mq}/100 \text{ mq Su}$. I parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme;
- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$;
- Superficie minima di intervento = $S_m = 4.000 \text{ mq}$;
- Rapporto di copertura = $Q = 35 \% \text{ di } S_t$;
- Altezza massima = $H = 10,50 \text{ mt}$;
- Indice di visuale libera = $VI = 1$;

- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% della superficie territoriale. Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla Legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge. Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate e approfondite con deliberazione del Consiglio Comunale ed in sede di adozione del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11.06.1971 n. 426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge. DI - Per attrezzature direzionali si intendono quelle destinate alle attività direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, etc. Le attività di carattere pubblico devono essere comprese all'interno di una quota non inferiore al 35% del totale dell'intervento; di conseguenza le attività di carattere privato risultano poter coprire una quota non superiore al 65% del totale dell'intervento. E'

esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia. Sono previsti i seguenti parametri: = Parcheggi pubblici (anche su pi piani) = 80 mq/100 Mq di Su. 1 parcheggi pubblici sono gi comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 6 delle presenti norme; " Superficie minima di intervento = Sm = 15.000 mq; = Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 6.000 mqa/Ha; " Rapporto di copertura = Q = 35% di St; = Altezza massima = H = 22 mt; = indice di visuale libera = VI = 1; " Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di St. Stralcio Norme Tecniche di Attuazione -Piano particolareggiato progetto S L.0.1.- località Piombinara ART 8 — ZONE PER SERVIZI PRIVATI DIREZIONALI COMMERCIALI RICREATIVI E RICETTIVI Tali zone comprendono le aree edificabili destinate dal piano ad insediamenti produttivi e sono destinate alla realizzazione di edifici per l'esercizio delle seguenti attività: - commercio al dettaglio, supermercati, centri commerciali, mostre al pubblico, ecc, secondo la tipologia prevista dall'art 24 della L.R. n°24/99. - direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, uffici, ecc. - sportive, sale di ritrovo, ristoranti, bar, clubs, sale da ballo, sale da gioco, ecc. al servizio dell'area Industriale. - alberghi, pensioni, motel, ecc, con eventuali bar, ristoranti e servizi turistici connessi, di supporto alle attività produttive. L'utilizzazione dei singoli lotti dovrà rispettare i seguenti indici: Sf - Quella indicata nella cartografia di Piano. Np-3 Q-50 VI - 0.40 Df - 10,00 mt Ds - 10,00 mt Dc — 5,00 mt H - 12,00 mt P -10

1p-10 All'interno del lotto dovranno essere reperiti spazi di Uso pubblico destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi nella seguente proporzione: - spazi di uso pubblico : 40% della Su realizzabile nel lotto - parcheggi : 40% della Su realizzabile nel lotto Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegni a realizzare gli spazi di verde pubblico e parcheggi e a mantenere, con le relative manutenzioni, tali destinazioni d'uso. ART.10 - ZONE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI Le zone destinate a parcheggio pubblico per autovetture e autocarri saranno realizzate sulla base di specifici progetti esecutivi in rapporto alle specifiche esigenze dell'utenza. PRESCRIZIONI E VINCOLI: I terreni di cui alle suddette particelle 200,201 (ex 187), risultano sottoposti a Vincolo Idrogeologico e R.D.L. 3267/23; ULTERIORI PRESCRIZIONI E VINCOLI Ai sensi della carta archeologica del Comune di Colleferro approvata, quale strumento regolamentare, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 25.07.1997... "per ogni intervento edilizio di nuova edificazione... dovrà essere presentato un progetto di indagine riguardante l'area di intervento, volto alla verifica di eventuali reperti archeologici e alla loro salvaguardia... da inoltrare per competenza specifica alla Soprintendenza unitamente alla dovuta richiesta di parere." USI CIVICI I suddetti terreni non sono soggetti a diritto di uso civico"

Si rinvia alla lettura integrale della perizia per l'apprensione di ogni dato tecnico/amministrativo.

Prezzo base € 1.209.600,00

Offerta minima € 907.200,00

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 60.480,00

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' 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 co. c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile 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 deve essere sottoscritta da uno dei genitori o da legale da essi nominato, previa autorizzazione.

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.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione.

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;

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 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 perentorio), con obbligo contestuale di depositare la dichiarazione antiriciclaggio;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 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;
- 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) dichiarazione antiriciclaggio ai sensi del D. Lgs. N. 231/07.

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 IBAN **IT71X0306911884100000010203**. 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 € 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 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 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: 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 con avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

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.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. 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 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 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, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare alla procedura il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato) nonché ogni spesa per compensi, oneri fiscali e tributari, ivi compresi le spese e gli onorari per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni secondo le modalità che verranno indicate dal Professionista delegato.

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), sarà disposto il versamento anticipato di una somma provvisoria nella misura individuata dal delegato in favore dell'Istituto creditore sentito il parere del delegato.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le precisazioni di cui al superiore punto, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Cinzia De Paolis Es. n. 364/2022**". Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc 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 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.

Il presente avviso in uno alla relazione di stima risultano pubblicati: sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet www.astegiudiziarie.it con inserimento sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it, nel sistema “Rete Aste Real Estate” (fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa) sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, sul servizio “Social Media Marketing” (fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa) all’interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale sui principali Social Media (facebook ed Instagram), sul sito internet www.fallcoaste.it di titolarità di Zucchetti Software Giuridico S.r.l..

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- e) che la liberazione dell’immobile sarà curata dal Custode Giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, salvo esonero da parte dell’aggiudicatario.

Custode Giudiziario Avv. Cinzia De Paolis

Per ogni informazione sull’incanto, rivolgersi all’Avv. Cinzia De Paolis, con Studio in Velletri Piazza Mazzini 27, tel. 069642330, e-mail c.depaolis@studiolegalempr.it
Velletri, 09 luglio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia DE PAOLIS