

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZ. ESEC. IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

PROCEDURA ESECUTIVA  
R.G.E. 387/2024

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato **Avv. Raffaella Dorigo**, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione nella espropriazione immobiliare n. **387/2024** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA CHE

tramite il portale [www.astelematiche.it](http://www.astelematiche.it) del Gestore della vendita telematica Astegiudiziarie in Linea Spa in data **15 dicembre 2025 alle ore 15:30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

#### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1  
I beni in esame sono ubicati nel Comune di Grottaferrata, provincia di Roma, in Via Vecchia di Marino n. 42 I, località Squarciarelli. Quest'ultimo sorge immediatamente a sud-est del centro cittadino di Grottaferrata, sul crocevia stradale che da Frascati porta a Marino, in direzione nord-sud, e da Roma e Grottaferrata porta a Rocca di Papa, in direzione ovest-est. In particolare i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nelle immediate vicinanze dei confini del Comune di Marino e limitrofi a quelli di Rocca di Papa. Non molto distante, passando per il crocevia di Squarciarelli, si trova la strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione, che garantisce rapido collegamento con Roma, oltre che con le linee bus Cotral di trasporto extraurbano. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su massimo 2 piani, come prescritto dalle norme tecniche di attuazione comunali, mentre i servizi commerciali/artigianali sono assenti. Questi ultimi, invece, sono disponibili a circa 850 m di distanza, nel crocevia principale di Squarciarelli. I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un villino bifamiliare, (individuato dalla particella 1527) e presenta un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto: i fronti hanno tutti affacci ed esposizione Est/Ovest/Sud; il fronte Nord/Ovest coincide con la parete in aderenza, comune all'altra porzione di villino bifamiliare confinante. Ai beni di interesse si ha accesso da un doppio cancello, pedonale e carrabile, posto su Via Vecchia di Marino, distinto dal civico n. 42 I; dal cancello pedonale, attraversando una porzione pavimentata del giardino di pertinenza, in leggera pendenza, si accede, mediante un'area anch'essa pavimentata, al piano terra. Il giardino, in sede di sopralluogo, presentava verde rigoglioso, da tosare ma, sostanzialmente, ben tenuto; delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione, ben cresciuta su recinzione che delimita

la proprietà; presenza di un pergolato, un forno/barbecue, un pozzo d'acqua d'arredo ed una casina in legno per attrezzi. Nel giardino insistono, inoltre, un albero d'alto fusto, alcune palme nane. Il portone di ingresso è posto sul fronte Sud/Est del piano terra; dal piano terra si raggiunge tramite scala a doppia rampa il piano 1°. Lo stesso corpo scala si sviluppa per raggiungere anche il piano interrato ma, a seguito di una tramezzatura realizzata successivamente, tale accesso è stato interrotto ricavandone un ripostiglio. Il locale soggiorno presenta ampie aperture sui tutti i fronti, che prospettano sul giardino di proprietà, e lo rendono ben illuminato ed arieggiato. Tale ambiente ospita anche un camino la cui canna fumaria emerge dal filo esterno del fabbricato, non interessando, quindi, il passaggio al piano superiore. Il piano è composto, inoltre, da una camera da letto, dotata di porta/finestra con accesso al giardino, dalla quale, in difformità dalla planimetria catastale d'impianto, è stata tolta una porzione a beneficio del bagno adiacente. Quest'ultimo è dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet) ed un'ampia doccia. La cucina si presenta notevolmente ampliata rispetto alla planimetria catastale. Tale ampliamento è stato ottenuto demolendo la preesistente parete perimetrale e realizzandone un'altra, al limite del filo eterno del volume edilizio, ad occupare, interamente, l'area a portico preesistente. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'area perimetrale esterna del piano terra risulta essere, per tutto il suo sviluppo, pavimentata. Il piano primo è, sostanzialmente, un sottotetto, di altezza massima di 2,20 m, le cui pendenze ne limitano l'utilizzo. E' composto da due ampie soffitte, una dotata di balcone, ed una lavanderia; attualmente viene utilizzato come zona notte, discordemente da quanto individuato catastalmente, destinando la lavanderia a bagno; gli ambienti sono comunicanti tra loro tramite piccolo disimpegno a conclusione del corpo scala. Il piano interrato, è composto da un ambiente unico, catastalmente destinato a cantina, ma attualmente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura, un ripostiglio ed un w.c. interconnessi da un piccolo disimpegno. Perimetralmente gli ambienti sono delimitati da una intercapedine, agevolmente ispezionabile. Nel piano interrato, adiacente e comunicante con l'ambiente unico predetto, è anche presente un ampio locale, catastalmente destinato a garage ma, di fatto utilizzato quale residenza. Sulla parete che prospetta verso la rampa carrabile, S/O, in luogo della porta basculante che avrebbe dovuto garantire l'accesso dei veicoli, è stata realizzata, più arretrata, una parete con un'ampia finestra e porte-finestra a beneficio dell'areazione ed illuminazione ambiente ora destinato a zona notte. L'abitazione è rifinita con materiali di buona qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a finitura opaca, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in legno e vetro camera dotati di grate in ferro, e persiane in metallo. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso la corte di pertinenza in un piccolo vano tecnico. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità e gas. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 504, Categoria C6 Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica, in riferimento al PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 998 del 19/12/1972; pubblicata su BUR del Lazio n.5 del 5/3/1973, dalla Tavola Zonizzazione si evince che l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato, ha destinazione D2, estensiva, (Tavola n. 1). Le relative Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico prescrivono, per l'area in esame, che la fabbricazione sarà di tipo isolato e con limiti, contenuti, di fabbricabilità (0,3 mc/mq), di altezza (6,5 m) nonché distacchi minimi consentiti dal ciglio stradale e dagli altri edifici, nonché il rapporto tra superficie dei lotti ed area coperta (1/10). Il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera della G.R. n. 1922 del 21.05.1976 e succ. ve modifiche ed integrazioni, prescrive, art. 33, che i piani interrati, "non possono essere adibiti ad abitazione" perciò è in difetto il cambio di destinazione d'uso operato nel piano interrato. Tuttavia la Legge R.L.21/2009 (piano casa) ne autorizza la fattibilità quale recupero vani accessori. Tale area è, inoltre, interessata P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del

2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021 – foglio n. 388: • tav. A 30 - Sistema ed ambiti di paesaggio – L'area interessata ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani". • Tav. B 30 – Beni paesaggistici – L'area interessata ricade in zona: beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale; bellezze panoramiche aree di interesse archeologico già individuate aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari fascia di rispetto • Tav. Tav. C30 – Beni del patrimonio naturale e culturale - L'area interessata ricade in zona: "Tessuto urbano".  
Prezzo base **€503.000,00**. In caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 26.000,00**.  
Offerta valida da **€377.250,00**. Occupato.  
Difformità come in perizia alla cui integrale lettura si rinvia per la esatta apprensione di ogni dato tecnico/amministrativo.

## **D E T E R M I N A**

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](mailto: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'invalidità 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 Astegiudiziarie in Linea Spa da eseguirsi sul seguente IBAN IT 06 J 03268 22300 052849400448. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

**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.

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 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 dovrà versare alla procedura il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato) nonché ogni onere per compensi, fiscali e tributari, ivi compresi le spese e gli onorari per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione e secondo le modalità che verranno indicate dal Professionista delegato; le somme corrisposte verranno imputate secondo il seguente ordine: spese, compensi e prezzo.

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 prezzo la parte del prezzo corrispondente del credito dell'Istituto così come individuato dal delegato. L'aggiudicatario in tal caso dovrà consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

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. Raffaella Dorigo R.G. 387/2024". Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, previa

consegna da parte del notaio rogante al professionista delegato di copia di assenso della iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione, 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.

#### ONERI PUBBLICITARI

Il presente avviso in uno alla ordinanza ed alla relazione di stima sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) con inserimento sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Reteaste.it](http://Reteaste.it), nel sistema "Rete Aste Real Estate" (fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa) sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://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) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di titolarità di Astalegale.net S.p.A..

#### 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. Raffaella Dorigo

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Raffaella Dorigo, con Studio in Velletri  
Via XXIV Maggio 36/B, tel. 069637265, e-mail [custodie.dorigo@gmail.com](mailto:custodie.dorigo@gmail.com)

Velletri, 02.10.2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Raffaella Dorigo**

