

**TRIBUNALE DI VELLETRI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 428/19 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino**

**Professionista Delegato: Avv. Annamaria Verducci**

.....

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Annamaria Verducci, iscritta all'Ordine Forense di Velletri (RM) con Studio in 00041 Albano Laziale (RM) tel. 06/9320305; email: annamariaverducci@alice.it; PEC: annamaria.verducci@oav.legalmail.it, Professionista Delegato ex art. 591 *bis* c.p.c., giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 14/01/2020, successivi Decreti di proroga del 24/10/2022 e del 14/12/2023, e nuova Ordinanza del G.E. di prosecuzione delle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona con delega a professionista del 03/06/2025, alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe;

visto il provvedimento emesso dal G.E. ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del Gestore delle vendite telematiche "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." nominato dal G.E. il **4 del mese di dicembre 2025 alle ore 15.00** procederà all'esame delle offerte e alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente bene costituente **LOTTO UNICO**:

**Villetta angolare** di un fabbricato composto di n. 4 villini in linea, con due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza, ubicata nel **Comune di Ariccia (RM) all'interno del comprensorio denominato "Monte Gentile"**, in Via dei Tigli n. 52, edificio 1, interno 1, distribuita su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

Il piano terra è composto di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera, vano scala di distribuzione ai livelli, portico e giardino annesso; il primo piano è composto di due camere, spogliatoio, bagno e due terrazzi a livello; il piano seminterrato è costituito da una cantina usata come sala hobby, cucina e bagno. A servizio della villetta vi è un **box auto**

posto al piano seminterrato, con accesso indipendente e comunicante con il resto dell'immobile tramite un ingresso interno.

I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza della villetta sono destinati a bosco ceduo.

La villetta è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia (RM) al foglio 4 particella 681 sub 1 e 2 graffiati, cat. A/7, classe 3 consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 209 mq, totale escluse aree scoperte 167 mq, rendita euro 1.031,62, Viale dei Tigli snc, piano S1-T-1 interno 1; il locale garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ariccia (RM) al foglio 4 particella 681 sub 3, cat. C/6, classe 5 consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita euro 76,13, Viale dei Tigli snc, piano S1 interno 1.

La villetta confina con il villino numero 2 e con le particelle 92, 115 e 117 del foglio 2 del Catasto Terreni. Il locale garage confina con intercapedine, terrapieno e rampa d'ingresso.

I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Ariccia (RM) al foglio 2 particella 94, qualità bosco ceduo, classe 3 superficie 08 are 50 ca, reddito dominicale euro 0,75, reddito agrario euro 0,18; e al foglio 2 particella 116, qualità bosco ceduo, classe 3 superficie 02 are 90 ca, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,06. Confinanti con villino interno 1 e con le particelle 75 e 116 del foglio 22 del Catasto Terreni.

L'immobile fa parte del "Consorzio Monte Gentile" ed è soggetto allo statuto e al regolamento che stabilisce le regole di condotta relative alle parti e ai servizi comuni dello stesso: strade di comprensorio, servizio di guardiania, manutenzione di parchi, servizio di raccolta rifiuti etc.

**PREZZO BASE** ai sensi dell'art. 587 c.p.c.: € **415.800,00** (euro quattrocentoquindicimilaottocento/00).

**OFFERTA MINIMA** ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € **311.850,00** (euro trecentoundicimilaottocentocinquanta/00) pari al prezzo base della vendita ridotto di 1/4).

**Rilancio minimo** in ipotesi di gara: € **21.000,00** (euro ventunomila/00).

**CAUZIONE: almeno il 20 % del prezzo offerto.**

DETERMINA

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

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

## 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate secondo le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Pertanto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP).

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23.59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 del citato D.M.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli altri allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che verranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). L'offerta di acquisto dovrà essere munita di bollo (attualmente pari ad € 16,00) il cui pagamento dovrà essere effettuato in modalità telematica (salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000). Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti di bolli digitali" seguendo le istruzioni indicate nel

“vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

## 2. CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

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

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

- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l’anno e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l’indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nell’ordinanza di delega e nell’avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque superiore a 120 gg. dalla data dell’aggiudicazione;
- i) l’importo versato a titolo di **cauzione, in misura pari o superiore al 20% del prezzo offerto**. In caso di rifiuto all’acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata dalla procedura;

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

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

i) 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;

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

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

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

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

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

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

- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione ;
- g) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

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

### 3. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà versare, a pena di inefficacia dell'offerta, a titolo di **cauzione una somma pari almeno al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto cauzioni"** intestato al Gestore della vendita telematica "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." sul seguente **IBAN: IT 06 J 03268 22300 052849400448**.

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

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. **Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica, secondo la predetta tempestiva, l'offerta sarà considerata inammissibile.** L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000). Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti di bolli digitali" seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito

dal Gestore della vendita telematica, su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## 5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il 1° comma prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non 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 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

### **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

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

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

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

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

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

In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche in seguito alla gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti). Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo

giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

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

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

#### **6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia 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 dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## 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 (cioè nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, c.d. "conto cauzione e saldo prezzo".

## 9. SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il saldo prezzo sul conto di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) e dovrà versare sul diverso "conto spese-aggiudicazione" gli oneri a proprio carico comprensivi di tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché delle competenze del delegato, che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

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

In base a quanto disposto dal D.M. 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'aggiudicatario altresì sarà tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

**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 giorni dall'aggiudicazione** (salvo indicazione di termine inferiore nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario).

**Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato.**

Si fa espressa avvertenza all'aggiudicatario che soltanto dopo aver ricevuto il saldo prezzo secondo quanto liquidato dal G.E. il professionista delegato trasmetterà al Giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta.

**Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori (così come sopra indicati) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.**

#### 10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento per concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante

consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato.

Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di Credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al Professionista Delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il

professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo co. c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## 11. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

**Si precisa che per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione.** I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal professionista delegato (presso il quale potrà altresì essere assunta direttamente ogni maggiore informazione relativa alla vendita), dal custode giudiziario, dal Gestore della vendita telematica e, negli orari previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e le stesse sono di esclusiva competenza del **Custode Giudiziario** nominato dal G.E.

### **Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

### **Custodia dell'immobile**

Custode nominato in sostituzione del debitore è il Professionista Delegato **Avv. Annamaria Verducci**, con Studio in Albano L. (RM) Via Tacito n. 5 tel. 06 9320305, email: annamariaverducci@alice.it; PEC: annamaria.verducci@oav.legalmail.it.

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

### **Situazione urbanistico-edilizia degli immobili.**

Si rimanda integralmente a quanto indicato nella perizia estimativa redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, Arch. Maria Teresa Petrucci, ed in relazione alle eventuali irregolarità costruttive si da espresso avvertimento che, in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. 1 del citato testo unico ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata L. n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima.

#### **Formalità pregiudizievoli**

L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Sull'immobile risultano gravare, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le seguenti formalità pregiudizievoli (fatto salvo l'aggiornamento ipotecario al momento del deposito della minuta del Decreto di Trasferimento) delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta in data 27/05/2010 al n. 7675 di formalità;
- ipoteca volontaria iscritta in data 09/09/2013 al n. 5133 di formalità;
- ipoteca volontaria iscritta in data 03/08/2018 al n. 6852 di formalità;
- atto di pignoramento trascritto in data 11/09/2019 al n. 31361 di formalità.

.....

**La vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; essa è a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;** conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo.**

## 12. ONERI PUBBLICITARI

Il presente avviso viene pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., unitamente all'Ordinanza di Delega, alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal G.E., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità, tramite il sistema "Real Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it e Bakeca.it; nonché, mediante inserzione per estratto, sul periodico "Lo Strillone" di Latina.

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

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

Albano Laziale, 23/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Verducci  
(firmato digitalmente)