

TRIBUNALE di VELLETRI
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 88/2022
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato avv. Luca Becucci, vista l'ordinanza del 29/06/2023 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Velletri Dott.ssa Di Serafino ha disposto la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, e vista l'ordinanza in pari data con la quale lo stesso G.E. ha delegato l'avv. Luca Becucci per le operazioni di cui all'art. 591 bis CPC,

AVVISA

che presso il proprio studio legale sito in Via Orti Ginnetti n. 39 a Velletri e tramite il portale www.astetelematiche.it del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il giorno **13 febbraio 2026** alle **ore 10.00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
E/O INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

come di seguito stabilito:

LOTTO UNO (1)

- prezzo base di **€ 174.000,00** (euro centosettantaquattro mila/00),
- offerta minima di **€ 130.500,00** (euro centotrentamila/cinquecento/00),
- in caso di gara (573 cpc) le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 9.000,00**.

DETERMINA

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

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate solo per via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) oppure dal procuratore legale (o avvocato) munito di procura speciale notarile (anche per persona da nominare e/o ex art. 579 CPC ultimo comma) redigendole tramite il modulo web denominato "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, 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 di posta elettronica certificata 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 di 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 per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della

Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 32/2016.

B) CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare:

- 1) il **cognome**, il **nome**, il **luogo**, la **data di nascita**, il **codice fiscale o partita IVA**, la **residenza** (e/o il domicilio) o la **sede legale**, lo **stato civile** ed il **recapito telefonico** del soggetto cui deve essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta). **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge.** Se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "Prima Casa", o di 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 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.
- 2) L'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura.
- 3) Numero di **ruolo generale** delle esecuzioni immobiliari ed anno della procedura, oltre al **numero del lotto in caso di più lotti.**
- 4) L'indicazione di **nome e cognome del Professionista Delegato** per le attività di vendita.
- 5) **Data e ora fissati nell'avviso** per l'inizio delle operazioni di vendita.
- 6) Il **prezzo offerto**, che a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita.
- 7) Il **termine di pagamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale).
- 8) L'**importo versato a titolo di cauzione**, in misura pari o superiore al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo nei termini stabiliti.
- 9) La **data, l'orario e il numero di CRO del bonifico eseguito** per il versamento della cauzione. Qualora il modulo WEB del Ministero non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali si devono 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 similare, composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi dai numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- 10) Il codice **IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma** oggetto del bonifico.
- 11) L'indirizzo della **casella di posta elettronica certificata** utilizzata per la vendita telematica, per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- 12) Recapito di **telefonia mobile** dove ricevere le comunicazioni previste.
- 13) La **dichiarazione espressa di aver preso visione dell'intera perizia** di stima.

C) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

- 1) Copia della **carta di identità** (o passaporto) in corso di validità e del **codice fiscale** della persona offerente (e anche del coniuge in caso di comunione legale dei beni).
- 2) La documentazione attestante il versamento (**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.

3) Se l'offerta è formulata da più persone va allegata anche la copia 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 o del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

4) Copia per immagine della **procura** (generale o speciale) nel caso di offerta presentata tramite un procuratore legale (avvocato).

5) Copia della **visura camerale** della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, oppure 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.

6) Se il soggetto offerente è minorenne copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e della persona che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

7) 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

8) Dichiarazione di aver preso **completa visione della perizia di stima**.

D) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO DEL BOLLO.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto cauzioni" intestato al gestore della vendita telematica "**Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**" da eseguirsi sul seguente **IBAN:**

IT06J 03268 22300 052849 400448 .

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente.

Il bonifico, con la 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 (marca da € 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/o all'esito dell'avvio della gara con più 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.

E) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20, comma 1, del DM 32/2015, il quale 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1) in caso di offerta unica:

qualora venga depositata un'unica offerta con prezzo pari o superiore al prezzo base, questa sarà accolta.

Qualora l'unica offerta depositata sia inferiore al prezzo base (nei limiti di un quarto) allora si procederà con le seguenti modalità:

1a) se è stata presentata istanza di assegnazione dal creditore a norma dell'art. 588 cpc e seguenti, per un prezzo almeno pari a quello base, l'immobile sarà assegnato al creditore istante;

1b) se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc e seguenti l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

2) in caso di pluralità di offerte:

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

2a) 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;

2b) 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; e ancora per la minore dilazione indicata nel saldo prezzo; infine per la priorità temporale nel 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 breve, 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, l'immobile sarà assegnato al creditore istante ex art. 588 cpc e seguenti.

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 presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di quattro ore a partire dal suo inizio, con

proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o nei giorni festivi.

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

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

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

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di PEC o di PEC 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 PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

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

F) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

Nel caso in cui il procuratore legale (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.

G) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI TERZO (590 bis CPC)

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 i poteri necessari e le eventuali autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento è fatto in favore del creditore assegnatario.

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

H) 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 tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara).

Il gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati inerenti l'aggiudicatario e l'IBAN del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto aperto per il saldo prezzo, o c.d. "conto del saldo prezzo".

I) SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto del saldo prezzo" intestato alla procedura (detratto l'importo per cauzione già versato), mentre dovrà versare sul "conto spese vendita" gli oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno liquidati dal G.E. (ex DM 227/2015, DM 142/2012 Tab. Notaio e decreto G.E. del 03/08/2016) e che saranno comunicati all'aggiudicatario, unitamente alle coordinate bancarie, a cura del delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione.

Il creditore fondiario che intenda avvalersi del privilegio ex art. 41 T.U.B. (art. 41, commi 4 e 5 della Legge 01/09/1993 n° 385) deve rivolgere formale istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, quantificando il suo credito, specificandone le voci, indicando il grado ipotecario e precisando se ha corrisposto somme agli ausiliari del G.E.. Il creditore fondiario dovrà indirizzare la suddetta istanza per conoscenza anche al professionista delegato, indicando le modalità di pagamento e le coordinate bancarie. Il pagamento delle somme ex art. 41 TUB avverrà secondo le modalità stabilite dal G.E., mentre l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante bonifico, da effettuarsi secondo le modalità stabilite dal G.E. e comunicate dal professionista delegato.

In mancanza (di istanza e comunicazione) il pagamento integrale sarà effettuato con bonifico sul conto corrente della procedura vincolato all'ordine del G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante (previa formale istanza al G.E. e comunicazione al professionista delegato) le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati.

In questo caso l'originale della quietanza rilasciata all'aggiudicatario dall'istituto di credito dovrà essere consegnata tempestivamente al delegato, e l'eventuale somma residua dovrà essere versata sul "conto del saldo prezzo".

Il termine per il versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle competenze del delegato, è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario, termine perentorio ma soggetto a sospensione nel periodo feriale.

Il mancato versamento nel termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, che a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

L) PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca** di primo grado sull'immobile acquistato, egli **dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.**

Le somme dovranno essere erogate, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo,

direttamente dall'istituto mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, o mediante bonifico (o bonifici) eseguito (o eseguiti) sul conto corrente (o i conti, in caso di versamento dell'importo comprensivo delle spese di aggiudicazione) indicato (o indicati) dal delegato, intestato all'esecuzione e vincolato all'ordine del G.E..

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto (dal G.E.) per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca conformemente a quanto previsto all'art. 585 ultimo comma cpc.

Il delegato, nel predisporre la bozza di decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del G.E., inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € ... da parte dell'istituto ... 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 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari 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.

Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

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 cpc.

M) INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI.

I potenziali offerenti possono ottenere informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita dal Professionista Delegato, dal Custode, 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 rivolte direttamente al Custode Giudiziario nominato.

N) ONERI PUBBLICITARI.

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

- 1) inserimento dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale del CTU, corredato di fotografie e planimetrie, sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale del CTU, corredato di fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La società Astegiudiziarie avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.velletri.giustizia.it);
- 3) pubblicazione - tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Astegiudiziarie Inlinea S.p.a. - sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

4) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma.

AVVISA

Che l'**aggiudicazione** del bene, avvenuta con o senza incanto, **obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, a versare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato**, mediante bonifico sul conto corrente dell'esecuzione vincolato all'ordine del G.E. e secondo le modalità che saranno indicate dal professionista delegato.

Che (ex art. 591 Bis CPC, comma 2, n° 11) **sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese successive** o dipendenti **per il trasferimento degli immobili**, ivi comprese le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura e compenso spettante al professionista (per le operazioni successive alla vendita), e che le stesse spese, di importo presumibile pari a circa il 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio) ed il cui ammontare sarà comunicato all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno essere depositate nello stesso termine del saldo prezzo.

Che l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere pagato secondo le modalità di cui sopra, salvo che il procedimento si basi su credito fondiario.

Che il creditore fondiario che intenda avvalersi del privilegio ex art. 41 T.U.B. (art. 41, commi 4 e 5 della Legge 01/09/1993 n° 385) deve rivolgere formale istanza al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, quantificando il suo credito, specificandone le voci, indicando il grado ipotecario e precisando se ha corrisposto somme agli ausiliari del G.E.. Il creditore fondiario dovrà indirizzare la suddetta istanza per conoscenza anche al professionista delegato, indicando le modalità di pagamento e le coordinate bancarie. Il pagamento delle somme ex art. 41 TUB avverrà secondo le modalità stabilite dal G.E., mentre l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento di quanto ancora necessario a raggiungere il saldo prezzo mediante bonifico, da effettuarsi secondo le modalità stabilite dal G.E. e comunicate dal professionista delegato.

In mancanza (di istanza e comunicazione) il pagamento integrale sarà effettuato con bonifico sul conto corrente della procedura vincolato all'ordine del G.E..

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà pagare all'istituto mutuante (previa formale istanza al G.E. e comunicazione al professionista delegato) le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati.

Che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel comune di Velletri.

Che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'Istituto mutuante non garantisca, entro il termine fissato, l'erogazione del mutuo.

Che se il versamento del prezzo, con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il Conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (art. 587 CPC) il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto; se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

RENDE NOTO

- 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 06/06/2001 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.

- 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.

In conseguenza 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.

- Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06/06/2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura del professionista delegato, ma a spese dell'aggiudicatario.

AUTORIZZA

i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 CC, anche con forme alternative e diverse da quelle indicate, purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.

PRECISA

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà (1/1) dei seguenti compendi immobiliari:

LOTTO 1: Villetta in **Via Tuscolana n. 48 a Frascati (RM)**, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e composta da giardino esclusivo, cantina e ingresso con vano scala al piano terra; ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, un bagno, due balconi ed un terrazzo al piano primo; soffitta al piano secondo. Si accede da un cancello carrabile e pedonale da area esterna adiacente.

Appartamento censito in Catasto Fabbricati al Foglio 22, P.lla 60, Sub. 501, Cat. A2, Vani 7,5, mq 172,00, Rendita Catastale € 1.142,66 ; il giardino è censito in Catasto Terreni al Foglio 22, P.lla 261, Classe 3, qualità Vigneto, Reddito Dominicale € 8,10, Reddito Agrario € 2,63. Confina a nord con la P.lla 372, a sud con area urbana di manovra distinta alla P.lla 539, Sub 503, comune alle unità immobiliari della P.lla 60, e ai sub 504-505-506-507 (posti auto scoperti), ad ovest con la P.lla 207, e ad est con la P.lla 60, Sub 506, salvi altri. sub 504-505-506-507 (posti auto scoperti), ad ovest con la P.lla 207, e ad est con la P.lla 60, Sub 506, salvi altri. L'immobile è occupato dall'esecutata.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del CPC, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39. Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi al **Professionista Delegato e Custode Giudiziario** avv. Luca Becucci, con Studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n° 39, Tel. 06 962.48.91.

Velletri, li 04 novembre 2025

Il Professionista delegato Avv. Luca Becucci