

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

*SEZ. ESEC. IMMOBILIARI*  
*G.E. DOTT.ssa Raffaella Calvanese*  
*PROCEDURA ESECUTIVA*  
*R.G.E. 97/2024*

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato **Avv. Monica Taddei**, nominato dal G.E., vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 04.03.2025 nella espropriazione immobiliare n. **97/2024** per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

## AVVISA CHE

presso lo studio dell'avv. Monica Taddei in Velletri, corso della Repubblica n. 43, e tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. **il giorno 27 novembre 2026 alle ore 11:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**LOTTO UNICO**

Prezzo base € **250.000,00 (duecentocinquantamila/00)**

Offerta minima € **200.000,00 (duecentomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € **10.000,00 (diecimila/00)**

**LOTTO UNICO : descrizione lotto**

Lotto unico: lotto di terreno sito in Pomezia, località Campo Jemini, via delle Margherite s.n.c., con sovrastante fabbricato in corso di costruzione. Trattasi di fabbricato da adibire a civile abitazione, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro mediante due aree coperte da adibirsi a parcheggio, come da progetto autorizzato dal Comune di Pomezia. L'intero fabbricato è composto da **n. 4 BENI** come di seguito meglio identificati.

**BENE n. 1:** Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in "corso di costruzione"; è precisamente oggetto del seguente **BENE 1:**

Unità immobiliare "in corso di costruzione" distinta con l'interno 1, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

- Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;
- Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;
- Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 2, interno 1, in categoria F/3 "in corso di costruzione".

Confinante con:

- al piano S1/interrato con: unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi se altri;
- al piano terra con: area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi altri;
- al piano primo con: distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), salvi se altri.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**BENE n. 2:** Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in "corso di costruzione"; è precisamente oggetto del seguente BENE 2:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale distinta con l'interno 2, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio e lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub 3, interno 2, in categoria F/3 in corso di costruzione

2) Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 3 - interno 2; e censita in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6, in categoria F/3 in corso di costruzione.

Confinanti rispettivamente con:

1) L'unità Immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 2 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub 3 ed articolata su tre piani confina con:

- al piano S1/Interrato con unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano terra con area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), Unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6), salvi se altri;

- al piano primo con unità immobiliare in corso di costruzione intero 1 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 2), unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 4), e distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri;

2) L'unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, posta a piano terra e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub 6, confina con: unità immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7), unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3) di cui è pertinenza, distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**BENE n. 3:** Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle Margherite snc, composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1-Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 3:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 3, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., con scala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio, lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo.

Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 4, interno 3, in categoria F/3 in corso di costruzione.

2)Unità Immobiliare in corso di costruzione posta al piano terra, con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio, ed è pertinenza dell'unità immobiliare abitativa distinta con il foglio 33 particella 2934 sub. 4 - interno 3; distinta in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7, in categoria F/3 in corso di costruzione.

Confinanti rispettivamente con:

1) L'unità Immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 3 e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 4 ed articolata su tre piani confina con :

- al piano S1/Interrato con unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5), salvi se altri;

- al piano terra con area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5), Unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 7), salvi se altri;

- al piano primo con unità immobiliare in corso di costruzione intero 2 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 3), unità immobiliare in corso di costruzione intero 4 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 5), e distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri;

2)L'unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta" da adibirsi a parcheggio per l'interno 3, posta a piano terra e censita in catasto al foglio 33 particella 2934 sub. 7, confina con:

unità Immobiliare in corso di costruzione con destinazione d'uso "area coperta e scoperta da adibirsi a parcheggio per l'interno 2, (in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 6),

unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub.-3) di cui è pertinenza, distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.lla 2934 sub. 1- BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, salvi se altri

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**BENE n. 4 :** Porzione immobiliare facente parte di un compendio immobiliare attualmente "in corso di costruzione" da adibire a civile abitazione, sito nel Comune di Pomezia (RM), con accesso da Via delle

Margherite snc composto da due corpi di fabbrica costituiti da due unità abitative ciascuno, poste su tre livelli, piano S1- Interrato, piano Terra e piano Primo, oltre a due aree coperte e scoperte destinate a parcheggio anch'esse in corso di costruzione; è precisamente oggetto del seguente BENE 4:

1) Unità immobiliare in corso di costruzione distinta con l'interno 4, da destinarsi a civile abitazione articolata su tre piani:

-Piano S1 - Interrato: costituito da un unico locale (oltre all'intercapedine) accessibile soltanto mediante scala interna con partenza dal piano terra, con all'interno un piccolo ripostiglio;

-Piano Terra da cui si accede dalla corte comune mediante portico, e composto da cucina soggiorno, W.C., conscala di accesso al piano primo;

-Piano Primo da cui si accede mediante scala interna con partenza dal piano terra, e composto da disimpegno, camera da letto doppia, stenditoio, lavatoio oltre ad un balcone ed un terrazzo. Il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 2934 sub. 5, interno 4, in categoria F/3 in corso di costruzione.

Confinante con:

- al piano S1/interrato con: unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano terra con: area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub. 2-3-4-5-6-7) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri;

- al piano primo con: distacco su area comune (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE) su più lati, unità immobiliare in corso di costruzione intero 3 (in catasto foglio 33 p.la 2934 sub. 4), salvi se altri.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile nella perizia di stima risulta che:

- il fabbricato quadrifamiliare (attualmente in corso di ultimazione) è stato inizialmente realizzato in virtù di PERMESSO di COSTRUIRE n. 210, rilasciato dal Comune di Pomezia in data 29/11/2007
- in data 17/03/2010 sempre a nome della SOC.TA' IMMOBILIARE IL BORGO S.R.L., è stato rilasciato dal Comune di Pomezia, PERMESSO di COSTRUIRE, a seguito di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, n° 27, (P.E. n. 8077/10).
- a seguito di richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi e documentazione effettuata dall'Area Genio Civile di Roma è stato trasmesso al CTU il Certificato di Collaudo Statico del fabbricato redatto in data 02/09/2008, presentato presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Roma in data 05/08/2008 protocollo n.156049, redatto a seguito di Denuncia al Genio Civile Posizione n. Z34/6362 protocollo n. 46111 del 10/03/2008

Dal RAFFRONTO tra il progetto allegato al P.d.C. in VARIANTE n. 27 del 17/03/2010 ed IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI effettuati dal C.T.U. sono emerse per tutte le quattro unità immobiliari abitative, delle difformità come meglio descritte nell'elaborato peritale cui si rimanda.

Alcune difformità possono essere sanate con la normativa urbanistica vigente, in quanto trattasi di opere interne (diversa disposizione degli spazi interni) e opere esterne (diversa disposizione delle finestre) quest'ultime realizzate però su tamponatura perimetrale e non su struttura portante, per cui non è stata lesa la statica del fabbricato.

Il muro divisorio tra le due aree di parcheggio (sub. 6 e 7), presumibilmente realizzato come tamponatura a seguito di indicazione derivante dal calcolo strutturale.

Laddove sono state riscontrate invece le difformità delle altezze ai piani primo relative ai vani accessori "stenditoi e lavatoi", le stesse non posso essere sanate in quanto comportano aumento di volume, pertanto occorre ripristinare l'altezza di progetto autorizzato pari a ml. 2,00, fermo restando la destinazione d'uso originaria "non abitabile", presumibilmente con la realizzazione di un idoneo soppalco, in quanto difficoltoso da un punto di vista "strutturale" demolire le quattro porzioni di tetto in cemento armato.

A parere del CTU le difformità sopra riportate, possono essere sanate con S.C.I.A. a Sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R 380/ 2001, previo parere favorevole da parte dell'Ufficio Urbanistica del

Comune di Pomezia (RM) e del Genio Civile – Regione Lazio. Da tener presente che nella stessa Pratica Edilizia vanno inserite le opere di ripristino delle altezze al piano primo. Successivamente alla S.C.I.A. A SANATORIA sopra citata, dovrà essere presentata al Comune di Pomezia – Settore Tecnico – Sezione Edilizia Privata, richiesta di nuovo P.d.C. per le opere ancora da eseguire.

Nel caso di insufficienza o in esattezza delle notizie fornite dal CTU relativamente alla regolarità edilizia ed amministrativa degli immobili posti in vendita, tale da determinare la nullità del trasferimento ai sensi dell'art. 46, primo comma del D.P.R. n. 380/2001, ovvero ai sensi dell'art. 40, secondo comma Legge 28 n. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 47/85 entro centoventi giorni dalla NOTIFICA del decreto di trasferimento.

Tutto il compendio composto da unità immobiliari in corso di costruzione, si presenta in stato di abbandono e degrado, quindi in pessimo stato di conservazione e manutenzione; il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e visibile dalla documentazione fotografica.

Si precisa che, dal rilievo strumentale dello stato dei luoghi effettuato dal C.T.U., è emerso che rispetto all'estratto di mappa catastale relativa alla particella 2934 (già 1565 – particella variata dopo presentazione del T.M.), è stato evidenziato uno sconfinamento a danno della particella 1479 di mq. 35,00 circa, nonché uno sconfinamento a favore della particella 393 di mq. 55,00 circa. Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla CTU.

Grava sul terreno sul quale è stato edificato il fabbricato una servitù di passaggio come meglio specificato nella perizia di stima del CTU cui si rimanda.

## **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'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori

accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) 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 "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 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;
- 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 soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 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, 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.

#### **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 Astalegale.net SpA da eseguirsi sul seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670**. 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.

#### **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, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo sul "conto saldo prezzo" di pertinenza della 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. (ai sensi e per gli effetti del D.M. 227/2015, D.M. 142/2012 Tab. Notaio e Decreto G.E. del 3 Agosto 2016) e che saranno

comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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.

Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o 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, è tenuto altresì 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 in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

## **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 le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca conformemente a quanto previsto dall'art. 585 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**

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1. Inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletri.giustizia.it](http://www.tribunale.velletri.giustizia.it);
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bajeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul periodico Lo Strillone

### **RENDE NOTO**

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

**Custode Giudiziario** Avv. Monica Taddei. Per informazioni: [monicataddei@studiolegaletaddei.com](mailto:monicataddei@studiolegaletaddei.com) Tel 0687561782

Per poter visitare l'immobile **E'NECESSARIO** contattare il custode giudiziario, **Avv. Monica Taddei : [monicataddei@studiolegaletaddei.com](mailto:monicataddei@studiolegaletaddei.com) ; tel 06. 87561782** . Si precisa che le richieste delle visite dell'immobile posto in vendita dovranno necessariamente essere proposte tramite l'apposita funzione rinvenibile all'interno del Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo internet "[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)"

Per ogni informazione ulteriore sulla vendita, rivolgersi all'Avv. Monica Taddei, con studio in Velletri, Corso della Repubblica n. 43, il Martedì dalle 16:00 alle 18:00, tel. 06-87561782, mobile 3389685313 mail [monicataddei@studiolegaletaddei.com](mailto:monicataddei@studiolegaletaddei.com). E' possibile altresì consultare il sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), per visionare la consulenza tecnica d'ufficio, l'ordinanza di delega e le foto dell'immobile. Il presente avviso verrà inoltre pubblicato, per estratto, sul quotidiano "Il Messaggero", Edizione Nazionale, e verrà inserito, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di delega, sul sito [www.tribunaledivelletri.it](http://www.tribunaledivelletri.it) e [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Velletri, 03 luglio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Monica Taddei