Avv. Benedetta Albini
via Donizetti 10
Albano Laziale (RM) 00041
pec: avv.benedettaalbini@legalmail.it
mail: albini.avv@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Anna Luisa Di Serafino

Procedura Esecutiva n° 404/2025

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Benedetta Albini
Tel. 331.8770760 mail: albini.avv@gmail.com

***

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(1° esperimento asta telematica)

***

Il sottoscritto Avv. Benedetta ALBINI, del foro di Velletri, con studio in Albano Laziale (RM), via Donizetti n. 10, Cod. Fisc. LBNBDT89S60E958S6, Professionista Delegato (referente della procedura) alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri – Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino – ex art. 591 *bis* con ordinanza del 01/10/2026, nel procedimento esecutivo avente n. di RGE 404/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA CHE

tramite il portale https://www.astetelematiche.it del Gestore delle vendite telematiche ASTE GIUDIZIARIE in linea S.p.A., il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 11:30** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni meglio descritti nella perizia del CTU Geom. Americo Annarilli, di cui tutti gli acquirenti devono prendere visione.

LOTTO UNICO

• Diritto di piena proprietà (1/1) di immobile facente parte di villino a schiera ubicato a Monte Compatri (RM), via Lago di Sabaudia n. 15, edificio 3, interno 15 composto dall'appartamento, che si articola in un piano terra e primo per complessivi 9, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio 11 Particella 411 Subalterno 48 (graffato 115) Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 91 mq, rendita catastale € 568,10 e dal locale garage sito al piano seminterrato identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio 11 Particella 411 Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 3, consistenza mq 40, Superficie Catastale 48 mq, Rendita Catastale € 132,21.

L'appartamento al piano terra è composto da salone, cucina abitabile e annessa corte pertinenziale di 30 mq ed un bagno; al piano primo da due camere da letto e un bagno; al piano mansarda si trova un'unica stanza con bagno. Il locale garage sito al piano seminterrato è composto da due locali.

Sulla regolarità edilizia: La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'immobile, nel suo complesso, risulta essere stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 96 rilasciata dal Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Montecompatri in data 25/01/1996. Successivamente in data 01/10/1997 veniva presentata, ai sensi della Legge 662/1996 art. 2 comma 60 punto 11, una diversa distribuzione interna senza alterazione di superfici e volumi.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE PER UNA LIEVE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEL LOCALE AL PIANO SEMINTERRATO ED AL PIANO PRIMO

Si rimanda in ogni caso al menzionato elaborato peritale in atti per le ulteriori informazioni relative allo stato dei luoghi, ai titoli autorizzativi, alle eventuali necessità di ripristino nonché eventuali abusi, irregolarità, vizi, oneri, conformità degli impianti, vincoli nel mutamento della destinazione ed al rispetto della normativa igienico-sanitaria.

Stato di occupazione: occupato dai debitori esecutati unitamente al proprio nucleo familiare

al prezzo base d'asta di € 163.000,00= (Euro Centosessantatremila/00=),

offerta minima € 122.250,00= (Euro Centoventiduemiladuecentocinquanta/00=).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00= (Euro Millecinquecento/00=).

ORARIO APERTURA BUSTE: giorno della vendita alle ore 11:30 presso lo studio del Professionista Delegato sito in Albano Laziale, via Donizetti n. 10

DETERMINA

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

1. **MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

   Le offerte di acquisto potranno essere formulata 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 comma c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita 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 all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

   L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

   In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

   Le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati (offerenti o procuratore legale o avvocato dotato di procura speciale o notarile) saranno dichiarate inammissibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico di certificatori accreditati e trasmessa a mezzo posta elettronica certificata. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di 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. 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 munito di autorizzazione del Giudice Tutelare a partecipare alla vendita.

   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 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'avviso di vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzioni, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio da rendere relativamente a tale importo ai sensi del D.Lgs 149/2022; in caso di rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta e incamerata alla 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); nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) comporto 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 numero 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;

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 un avvocato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentate 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 rappresentate e 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 ad almeno il dieci percento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd "CONTO CAUZIONI" intestato al Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. da eseguirsi sul seguente IBAN: **IT 06 J 03268 22300 052849400448**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente e dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione antiriciclaggio prevista dal D.Lgs 149/2022 e dal successivo D.Lgs 164/2024.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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' dispone che il professionista delegato autorizzi 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 questa 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 (beninteso: 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sincrona di seguito disciplinata,

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

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da individuarsi, in subordine, secondo; il maggior prezzo offerto; quindi la maggior cauzione prestata; o 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 valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. IN sintesi: ove siano state presentate istanza 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 2 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 via 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 quattro (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 periodi di prolungamento ma comunque fino a un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 o 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 valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanza di assegnazione

All'esito della gara il professionista provvederà a redire 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 l'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 autenticata 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 mancata, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti eventualmente i necessari poteri ed 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 tre (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 all'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 PER IL 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) oppure con assegno circolare intestato al delegato con l'indicazione del numero della procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 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 versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato per l'attività da eseguire in favore dell'aggiudicatario che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi poi aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve rendere dichiarazione cd. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007 per tutte le somme versate, in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587, co. 1 c.p.c. con incameramento della cauzione versata.

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, fermo l'onere di fornire detta comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante, in ogni caso 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 c.p.c. solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore pari alla 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 né è autorizzata l'assistenza di soggetti terzi privi di titolo idoneo (procura speciale notarile) che può essere rilasciata solo a favore di un avvocato.

I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato, dal Gestore 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 visibilità 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 da 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del termine per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it . La società Aste Giudiziarie avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it ;

3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.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, il valore d'asta, 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 il link ovvero l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
5. pubblicazione dell'avviso, 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 -, di titolarità di Astalegale.net S.p.A.;

RENDE NOTO

A. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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. Benedetta Albini.

Per ogni informazione sull'incanto, rivolgersi all'Avv. Benedetta Albini, con studio in Albano Laziale, via Donizetti n. 10, tel: 06.9309481 – Mail: albini.avv@gmail.com

Albano Laziale, 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Benedetta Albini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009