



ESTENTE DA BOLLO EX ART. 20 TARIFFA PARTE I D.P.R. 642/72  
TRIBUNALE DI VELLETRI

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 437/2023  
promossa da YODA SPV SRL  
LOTTO UNICO



## VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA



Il sottoscritto Avvocato Maria Laura Gentilezza, del Foro di Velletri, delegato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, per le operazioni di vendita del compendio di cui alla procedura esecutiva in oggetto, Ordinanza del 2 luglio 2024, avvisa che tramite il portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) del Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. il giorno 27 marzo 2026 alle ore 10.00, avrà luogo l'esame delle offerte e la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del Lotto Unico appresso descritto alle seguenti modalità e condizioni:

- si riporta di seguito quanto stabilito nell'Ordinanza di Vendita dal Giudice dell'Esecuzione -

le offerte dovranno essere presentate solo in via telematica dall'offerente o dal procuratore legale avvocato munito di procura speciale notarile anche per persona da nominare ed ex art. 579 u.c. c.p.c. utilizzando 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 sul 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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..

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli su indicati.**

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 in un elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di 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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

a.

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica) da uno dei genitori, munito di autorizzazione del Giudice Tutelare a partecipare alla vendita.

L'offerente nella propria domanda di partecipazione dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali al fine della tassazione del decreto di trasferimento.

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 (persone 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 giustifichino i poteri.

b.

l'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura;

c;

l'anno e il numero il 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 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 di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

i.

l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci per cento del prezzo offerto, unitamente alla dichiarazione antiriciclaggio da rendersi relativamente

a tale importo ai sensi del D. Lgs. 149/22, 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);

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.

**L'offerente dovrà inoltre dichiarare di aver preso visione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.**

a.

copia del documento di 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 delegati al 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 l'originale della procura speciale o

copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f.

se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 visione della perizia di stima;

g.

obbligo ai sensi e per gli effetti degli artt. 585 e 586 cpc come riformati dal D. Lgs. 149/22 di depositare la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D. Lgs. 231/07 per tutte le somme versate in mancanza della quale il decreto di trasferimento non sarà emesso e successivamente, nel perdurare di tale inadempienza, l'aggiudicazione revocata.

#### **4.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 cd “conto cauzioni” intestato al Gestore della Vendita Telematica Astalegal.net S.p.A. da eseguirsi sul seguente Iban: IT 75A 0326822300052136399670. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico dovrà essere unico ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, e dovrà essere accompagnato dalla dichiarazione antiriciclaggio prevista dal D. Lgs 149/22.

**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 Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 dei bolli digitali” seguendo le istruzioni indicate nel “Vademecum operativo” presente sul Portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Gestore della Vendita telematica su ordine del professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## 5.ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015, laddove il 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 esegutati.

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 certifica per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega relativa alla procedura in oggetto.

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 segg. 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 miglior offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore 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 miglior 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 valore 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 stagito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e segg. 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 indicata nell'offerta, con l'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 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 nell'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 di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino a un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale 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 posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicata dal soggetto partecipante e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e alla 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 comunicazione 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 miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore 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 in 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.**

Nelle ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia restato 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, rilasciata 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 RISERVARDI NOMINA DI UN TERZO (ART. 590-BIS C.P.C.).**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto in 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 resesi 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

decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (cioè nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'iban del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, cd "conto saldo prezzo".

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione prestata in sede di domanda di partecipazione mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" 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), sarà in ogni caso il G.E. a stabilire il versamento di una somma provvisoria a favore dell'Istituto di credito assunto il parere del delegato.

Il termine per il deposito del 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 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine, soggetto a sospensione nel periodo feriale, potrà essere prorogato solo in presenza di documentati ed oggettivi impedimenti al rispetto del termine decadenziale.

Altresì, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 cpc, secondo cui "quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi" l'eventuale pagamento rateale del saldo prezzo dovrà essere richiesto a pena di inammissibilità in sede di domanda di partecipazione e comunque entro i successivi 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione e potrà riferirsi al solo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione versata comprensiva degli oneri fiscali da sostenere e quantificati dal delegato, dovendosi in ogni caso corrispondere le spese e le competenze dovute per l'attività di vendita delegata contestualmente alla domanda di ammissione al pagamento rateale del saldo prezzo.

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 D.M. 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, se ritiene di avvalersi del delegato per le attività successive alla emissione del decreto di trasferimento è tenuto a corrispondere a questi le competenze relative a tale attività. Altresì sarà tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 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. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 u.c. 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 mutuanti 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. 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 (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. 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 termine per il saldo prezzo.

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 della metà rispetto al valore del bene, 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 visita devono essere prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del custode giudiziario nominato.

## 12. ONERI PUBBLICITARI.

Di ogni singolo esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1) inserimento a cura del professionista delegato dell'Ordinanza di Vendita, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del CTU, 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 dell'offerta;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'Ordinanza di Vendita e copia della relazione del CTU, 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.astegiudizirie.it](http://www.astegiudizirie.it). La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avrà cura di rendere contemporaneamente visibile la pubblicità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.velletre.giustizia.it](http://www.tribunale.velletre.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, Kijiji.it senza alcun costo aggiuntivo 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;

4) l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti Internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;



5) 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 Quotidiano Il Messaggero di Roma.

#### Descrizione dell'immobile:

“in Velletri (RM), via Colle dei Cavalli n. 17, villetta unifamiliare su due livelli, piano terra e primo con annessi terreno di mq. 5.533,00, magazzino della superficie netta di circa mq. 45,00, forno in muratura, gazebo in legno, locale tecnico utilizzato come centrale termica, deposito con bagno e portico; accesso al compendio con servitù di passaggio pedonale e carrabile su viale riportato in Catasto al foglio 107, particella 341, come da atto di compravendita riportato nella CTU;

composto da: al piano terra disimpegno, studio con soppalco, cucina, zona soggiorno, zona pranzo con bagno, dalla zona soggiorno si accede a scale che portano a un piccolo ripostiglio interrato; il piano primo, cui si accede con scale dal disimpegno del piano terra, è composto da due camere, un bagno, una camera matrimoniale con ripostiglio e balcone. Totale superficie convenzionale mq. 290,57.

Il tutto confinante con particelle 440, 341, 246, 333, 334, 343, salvo altri.

In Catasto Fabbricati è identificato con il foglio 107, particella 342, categoria catastale A/7, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 188,00, R.C. Euro 596,51, P. T-1.

Dalla Consulenza Tecnica d’Ufficio risulta Nulla Osta per l’esecuzione di lavori edili prot. n. 38165 del 18.11.1972, elaborato Grafico con P.E. n. 2577 del 25.05.1973 relativo alla Licenza Edilizia n. 16654 del 23.05.1973; richiesta Permesso di Abitabilità prot. 4188 del 21.12.1978, D.I.A. prot. n. 20912 del 14.05.1996 e D.I.A. prot. n. 46719 del 21.11.1997.

Il compendio edificato con Licenza Edilizia n. 16654 del 23.05.1973 presenta, da quanto riferito dal Consulente Tecnico, difformità, come riportate specificamente nella Consulenza Tecnica d’Ufficio e nelle planimetrie allegate, ove il Perito calcola le spese edili sia per il ripristino dello stato dei luoghi non legittimabili sia per legittimare le variazioni interne per le quali si dovrà presentare una SCIA in sanatoria. Il Perito detrae le spese, gli oneri, i diritti e le oblazioni per dette opere e relative pratiche dal prezzo base del bene.

Il compendio è occupato dalla parte eseguita e coniuge.

Prezzo base Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00); offerte in aumento non inferiori Euro 10.000,00 (diecimila/00), offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00).

Custode Avvocato Maria Laura Gentilezza telefono 06/97244578.

Informazioni, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, Via Giuseppe Di Vittorio numero 8, telefono e fax 0697244578.

Ordinanza, avviso di vendita e consulenza tecnica d’ufficio sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Lì, 09 gennaio 2026

Avvocato Maria Laura Gentilezza