TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 85/2024
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA AVV. SALVATORE DI MARCO
TEL 06.89014502 - 333.2996836
p.e.c. salvatore.dimarco@oav.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO DI VENDITA

R.G.E. 85/2024

Il sottoscritto Avv. Salvatore Di Marco Professionista Delegato dal Tribunale G.E. Dott.ssa Di Serafino di Velletri con ordinanza del 17.10.2024, nel procedimento esecutivo R.G.E. 85/2024 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che presso il proprio studio in Via Mencacci n.32 Anzio (RM), il giorno **18.01.2027 ore 12.00** e tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del Gestore della Vendita telematica Aste Giudiziarie in linea spa, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dal Geometra Quattrociocchi, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel *"Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015"* (pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà

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

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA":

- **LOTTO UNICO: descrizione.**

Intera quota del diritto di proprietà superficiaria **dell'appartamento** ubicato a Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona: In particolare appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere e accessori per un totale di **mq. convenzionali di 126,48** e giardino di **mq. 33,81** censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23. Nello spazio condominiale antistante l'appartamento risulta attribuito, di fatto, un posto auto scoperto (non censito).

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo di Stima e prezzo base: € **159.581,25 (centocinquantanovemilacinquecentottantunomilaeuro/25)**

Offerta minima: euro 119.700,00 (centodicianovemilasettecentoeuro/00)

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA:

1. <u>MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.</u>

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 comma c.p.c., redigendole tramite 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 p.e.c. all'indirizzo p.e.c. 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

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

depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. nr. 32/2015.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da soggetti diversi da quelli suindicati.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; 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 D.M. nr. 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. nr. 32/2015).

2. <u>CONTENUTO DELL'OFFERTA</u>:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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, pena l'inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 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, in ogni caso essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% delm 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 similare) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo

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

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 di 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) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

e) 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 del Giudice Tutelare;

f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante ovvero la procura speciale o procura generale rilasciate, attestante i poteri del soggetto interno delegato;

h) 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;*

i) 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

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

titolo personale;

j) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

k) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DI PAGAMENTO BOLLO:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. *"conto cauzioni"* intestato a **Aste Giudiziarie inlinea spa,** al seguente **IBAN: IT 06 J 03268 22300 052849400448.**

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

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme 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 per legge (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 all'indirizzo http://pst.giustizia.it, all'interno dell'area pubblica *"pagamento di bolli digitali"*, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* reperibile sul sito internet www.pst.giustizia.it. 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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 G.E. o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritto non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area

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

riservata del sito del Gestore della Vendita telematica (ASTETELEMATICHE.IT), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla 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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

La deliberazione sulle offerte avverrò con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

Qualora sia 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 limite di 1/4), si opera come segue:

- se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma del'art. 588 c.p.c. e ss., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
- se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e ss., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte valide:

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:

- 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 istanzev di assegnazione;
- 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 sta raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. e ss..

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 30 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.

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

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 12 prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore delle vendite telematiche, comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elencodei 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 giorno festivo al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore delle vendite telematiche.

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 PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato 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 delegato provvederà a redigere apposito verbale e ad inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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 comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, 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 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. 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 aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 gg. 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 delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo c.d. *"conto saldo prezzo"*.

9. SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura - c.d. *"conto saldo prezzo"* - il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario 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 Tabella Notaio, Decreto del G.E. presso il Tribunale di Velletri del 03 Agosto 2016) e che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 gg. dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi del D.Lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte di 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, degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e delle competenze del delegato, è massimo di 120 gg. dall'aggiudicazione, salvo diverso ed inferiore

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

termine indicato nell'offerta da parte dell'offerente resosi aggiudicatario, **termine perentorio** e improrogabile, non soggetto a sospensione feriale. Inoltre, entro il termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà comunicare specifica dichiarazione, antiriciclaggio di cui al D.Lgs 231/2007 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 comma 1 c.p.c. con incameramento della cauzione versata.

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

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO:

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e dovrà essere indicato nella propria domanda l'istituto di credito mutuante, il quale consegnerà 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 ex art. 585 c.p.c. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessario la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà far richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento sarà fissato entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per alcun motivo. Il 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 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 Delegato / Custode, dal Gestore della Vendita telematica e, negli orari di apertura previsti e previa prenotazione, allo Sportello Informativo e di Assistenza presso il Tribunale di Velletri.

Si evidenzia che le richieste di visita devono essere prenotate tramite il portale delle vendite pubbliche e le stesse sono di esclusiva competenza del Custode Giudiziario Nominato.

12. 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

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

copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie, sul *"Portale delle Venidte Pubbliche"* del Ministero della Giustizia, almeno 60 gg. 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 CTU, corredata di fotografie e planimetrie, sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. avrà cura di rendere visibile la pubblicità anche sul sito web del Tribunale di Velletri "www.tribunale.velletri@giustizia.it";

3. pubblicazione 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, nonchè l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi nè oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonchè link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita. Il tutto, tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate"* fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti internet **Intenet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it** almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

4. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul quotidiano **Il Messaggero**.

R E N D E N O T O

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

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

sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata per iscritto, anche, presso l'indirizzo email del professionista delegato **salvatore.dimarco@oav.legalmail.it** Per qualsiasi informazione contattare il numero indicato in epigrafe.

Nettuno (Roma) 29.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Di Marco

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