STUDIO LEGALE
Avv. Michela Laezza
Via A. Gramsci, nr. 116
00048 Nettuno (RM)

TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E.I. 147/2025

G.E.: Dott.ssa A. L. Di Serafino

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esperimento I°

Il sottoscritto Avv. A. Michela Laezza (C.F. LZZDDM83A50E472Y) professionista delegato alla vendita dal G.E. Dott.ssa C. Bruno, in data 07/07/2026, nel procedimento esecutivo **R.G.E. 147/2025** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che presso il proprio studio in Via Gramsci, nr. 116 Nettuno (RM), il giorno **27 Gennaio 2027, alle ore 11:00** e tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del Gestore della Vendita Telematica FallcoAste, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona

del bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Arch. G. Evangelisti, 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 e 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,

Tel.: 06/89014502; fax: 06/98382800; mobile: 320/3615218; e-mail: laezza.michela@libero.it;
pec: michelalaezza.legale@pec.it

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 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 vendita.

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

LOTTO UNICO

Descrizione del bene: Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1: Porzione di villino bifamiliare, int. B/6, con annessa area di pertinenza, con accesso pedonale e carrabile formato da un piano seminterrato e da due piani in elevazione collegati tra loro mediante scala interna, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 20, part. 1732, sub. 10 graffato 19, cat. A/7, cl. 2°, rendita € 684,31. Ubicato in Via Passo del Turchino, n. 2 Nettuno (RM).

Disponibilità del bene: occupato da terzi

Prezzo di Stima: € 246.756,30

Prezzo base: € 247.000,00 (previsto da Ordinanza)

Offerta minima: € 185.250,00

Rilancio minimo di gara: € 12.300,00

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. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 ed 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 pec 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. 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. 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 e/o partita IVA, la residenza, il 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), 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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. 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 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 procura o delibera che giustifichi i poteri;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del professionista delegato della procedura;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere, 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% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico); nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice similare) composto da trenta caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle undici cifre presenti tra il sesto ed il sedicesimo carattere del TRN; non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3. <u>DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:</u>

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) 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) 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;

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 del Giudice Tutelare;

g) 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);

h) copia – anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere dalla comunione legale dei beni, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo

personale;

i) 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);

l) 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;

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

n) 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 **Zucchetti Software Giuridico SRL**, al seguente **IBAN IT 71 X 03069 11884 100000010203,** presso **BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

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 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 o 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 non aggiudicatario. 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 iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore della Vendita telematica, 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 avverrà 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 (nel limite di 1/4), si opera come segue:

- se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'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 istanze 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 stata 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.

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'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 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 né 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.

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 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 c.d. *"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 *"conto saldo prezzo"* oppure con assegno circolare intestato al Delegato con l'indicazione del numero di procedura.

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, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 gg. dall'aggiudicazione. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, improrogabile e non soggetto a sospensione feriale.

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. 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, ult. co. 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.

In base a quanto disposto dal DM 227/2015 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 dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via

privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

10. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. 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 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 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 copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie, sul *"Portale delle Vendite 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 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 Inlinea S.p.a. – sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 gg. 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 e l'offerta minima, nonché 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;

4. pubblicazione – tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, gestita dalla Società sui principali Social Media (facebook e Instagram), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;
5. altri adempimenti pubblicitari disposti dal G.E., ex art. 490 c.p.c.: pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del CTU, corredata di fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.fallcoaste.it di titolarità di Zucchetti Software Giuridico srl.

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 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 **michelalaezza.legale@pec.it.**

Per qualsiasi informazione contattare il numero indicato in epigrafe.

Nettuno, lì 12/11/2026

Il Professionista Delegato / Custode Giudiziario

Avv. A. Michela Laezza