Firmato digitalmente da GIUSEPPE MARIA CAPARRELLI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI ROMA:02126441001

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZ. ESEC. IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA Carlotta Bruno
R.G.E. 581/2011
(riunita alle R.G.E. nn. 625/2012, 826/2012 e 374/2021)
LOTTO 1 E 2

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Professionista delegato Notaio Giuseppe Maria Caparrelli, nominato dal G.E., vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del giorno 5 luglio 2025 e successiva proroga del 23.9.2026 nella espropriazione immobiliare in epigrafe per le operazioni di cui all'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA CHE

- tramite il portale Aste Giudiziarie Inlinea spa - www.astetelematiche.it del Gestore della vendita telematica il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 15:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte dovranno pervenire **entro le ore 23:59 del giorno 19 gennaio 2027**, con le modalità di seguito indicate.

LOTTO UNO

Bene: immobile a destinazione commerciale sito in Velletri (RM), Via Edoardo De Filippo n. 13/D1, posto al piano terra di edificio multipiano.

Descrizione: locale composto da area vendita con accesso tramite due porte vetrate; collegamenti alla zona privata con laboratorio e ufficio; presente wc tra ufficio e laboratorio. Superficie commerciale lorda di circa mq 113,00. Stato manutentivo indicato in ottime condizioni e immobile apparentemente recentemente ristrutturato, il tutto come rilevato nella relazione di stima del 04.05.2012; area esterna con parcheggio. Spese condominiali fisse annue indicate in perizia in circa € 350,00.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Velletri: Foglio 67, particella 1081, subalterno 166, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 81, rendita catastale € 1.069,14 (indirizzo catastale: Via Eduardo De Filippo n. 207).

Situazione edilizia: l'immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 21975 del 31.08.1990, proroga n. 396/93 del 22.11.1993 e Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 n. 67/2005 del 23.03.2005. Il CTU lo ha rilevato conforme a quanto assentito, salvo una parziale variazione della distribuzione interna, per la quale è stata aggiornata la planimetria catastale.

Diritto posto in vendita: piena proprietà per la quota di 1/1.

Prezzo Base: € 127.500,00
Offerta minima: € 95.625,00
Rialzo minimo: € 7.000,00

LOTTO DUE

Compendio sito in Velletri (RM), Via delle Fosse n. 60 / località Contrada Rioli, con accesso tramite cancello da Via delle Fosse, composto da fabbricato residenziale su due piani fuori terra, due piccoli manufatti accessori (di cui uno con grotta) e terreni circostanti.

Descrizione fabbricato: edificio residenziale di antica costruzione su due livelli;

– piano terra: soggiorno–pranzo, cucina, 2 camere, wc, disimpegno (circa mq 122,57);

– piano primo: 4 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno (circa mq 92,81), accessibile anche da scala esterna;

– terrazzo circa mq 30.

Manufatto accessorio all'ingresso della proprietà di circa mq 30; piccolo manufatto con grotta a fianco dell'edificio.

Impianti/servizi (come da perizia): acqua da pozzo artesiano; riscaldamento con camino/caldaia.

Lo stato dei beni è descritto come rilevato nella relazione di stima del 04.05.2012.

Dati catastali e diritti

Piena proprietà (1/1):

1. Catasto Fabbricati – Comune di Velletri: Foglio 64, particella 168, subalterno 505 (già particella 168), categoria A/7, classe 2, consistenza vani 11, superficie catastale mq 265, rendita catastale € 937,37, Via Fontana delle Fosse n. 60, piano T-1-2 (dati attuali a seguito di variazione nel classamento dell'11.02.2025).

2. Catasto Terreni – Comune di Velletri: Foglio 64, particella 1934, qualità vigneto, classe 3, superficie mq 6.396, R.D. € 49,55, R.A. € 36,34.

Nuda proprietà (1/1) (terreni) – gli usufruttuari risultano deceduti, come indicato nella relazione di stima e nel precedente avviso di vendita:

– Catasto Terreni – Comune di Velletri: Foglio 64, particella 166, canneto, classe 4, mq 430, R.D. € 0,78, R.A. € 0,89; Foglio 64, particella 1932, bosco ceduo, classe 5, mq 4.385, R.D. € 1,36, R.A. € 0,45; Foglio 64, particella 1936, canneto, classe 4, mq 104, R.D. € 0,19, R.A. € 0,21.

Destinazione urbanistica: come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Velletri in data 24.04.2012 e allegato alla relazione di stima, le particelle distinte al Catasto Terreni al Foglio 64, nn. 166, 1932, 1934 e 1936 ricadono, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 66 del 14.02.2006, in Zona E (aree destinate all'attività agricola) e in Zona H, sottozona H2 (area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua). L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, lett. a) e b), D.Lgs. 42/2004 (fascia di 150 m dal corso d'acqua "Fosso Forma del Bove"), alla normativa del Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n. 9 Castelli Romani e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ricade nel perimetro del piano di assetto del Parco suburbano dei Castelli Romani e, limitatamente alla particella 1932, in parte nel vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923.

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di stima risale al 24.04.2012; le indicazioni che precedono sono pertanto riferite a tale data e potrebbero non corrispondere alla disciplina urbanistica vigente, anche per effetto di varianti agli strumenti urbanistici o di nuovi vincoli sopravvenuti. Gli interessati sono pertanto invitati a verificare, prima della presentazione dell'offerta, l'attuale destinazione urbanistica presso il competente ufficio del Comune di Velletri. Un nuovo certificato di destinazione urbanistica sarà acquisito ai fini del

decreto di trasferimento; le imposte dovute per il trasferimento saranno determinate in base alla destinazione urbanistica risultante da tale certificato.

Situazione edilizia: il fabbricato principale risulta realizzato in data anteriore al 1929. Sulla particella 1934 insiste un ulteriore fabbricato a probabile destinazione residenziale (circa mq 70), non accatastato, realizzato in assenza di titoli abilitativi e, secondo quanto verificato dal CTU presso l'U.T.C., non sanabile in ragione dei vincoli gravanti sull'area; il CTU ha stimato in € 15.000,00 i costi di demolizione e sanzioni, già detratti dal valore di stima. Detto fabbricato risulta occupato da soggetti diversi dalla proprietà e non è stato ispezionato dal CTU.

Prezzo Base: € 243.750,00
Offerta minima: € 182.812,50
Rialzo minimo: € 13.000,00

Per la situazione urbanistico-edilizia degli immobili, con particolare riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile (licenze - concessioni - condoni - abitabilità etc.), confini e dati catastali, formalità pregiudizievoli, si fa riferimento a quanto analiticamente descritto nella perizia depositata e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

PROFESSIONISTA DELEGATO

Notaio Giuseppe Maria Caparrelli, con studio in Velletri (RM), Piazza Cairoli n. 30, telefono 06 9631139, e-mail gmcaparrelli@notariato.it. Ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Per eventuali visite delle unità immobiliari si precisa che è stato nominato custode delle stesse l'Avv. Alessandro Novelli, telefono 069323456, e-mail studio.novelli@inwind.it, con il quale può essere concordato appuntamento tramite il PVP.

RENDE NOTO

che, in caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si fa riferimento alla relazione di stima;

che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà darne comunicazione al delegato al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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;

che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, sul quale graverà anche una quota del compenso del professionista delegato ai sensi DM 227/2015.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea spa, la quale vi provvederà tramite il portale di propria titolarità denominato www.astetelematiche.it.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale avvocato dotato di procura speciale notarile anche per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., redigendole tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato entro le ore 23:59 del giorno precedente alla data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita, inviandolo tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche

i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo-prezzo.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura;

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

g) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso;

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico);

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

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

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in caso di comunione dei beni;

b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della vendita telematica dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del

soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

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

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

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul cd. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea spa, IBAN IT 06 J 03268 22300 052849400448. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, oltre gli ulteriori provvedimenti ex art. 587, secondo comma, c.p.c.

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

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente intestato al Gestore della vendita telematica secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it all'interno dell'area pubblica "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviata il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

5. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:

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

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al 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 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 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle plurime offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata di 4 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al 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 ed a inviarlo per via telematica alla cancelleria, completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

7. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590-bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni 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 resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara).

Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti l'intestatario e l'IBAN del c/c, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione, sul conto aperto per il versamento del saldo prezzo, cd. "conto saldo prezzo".

9. SALDO PREZZO E PER IL PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il saldo prezzo sul conto di pertinenza della procedura (detratto l'importo per cauzione già versato) e dovrà altresì versare – eventualmente sul diverso conto spese – aggiudicazione gli oneri a proprio carico come liquidati dal G.E. ai sensi e per gli effetti del D.M. 227/2015 che saranno comunicati unitamente alle relative coordinate bancarie all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il termine per il deposito del versamento del saldo prezzo, che deve necessariamente ricomprendere sia le competenze del delegato che tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine deve ritenersi perentorio e, come tale, non può essere prorogato.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alle ulteriori conseguenze previste dall'art. 587, secondo comma, c.p.c. e dall'art. 177 disp. att. c.p.c. a carico dell'aggiudicatario decaduto (pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale sarà avvenuta la successiva vendita).

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

In base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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 professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al 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.

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.

ONERI PUBBLICITARI

Il Giudice ha disposto che di ogni singolo esperimento di vendita sia data pubblica notizia su impulso del professionista delegato mediante: 1. inserimento a cura del professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, laddove il professionista voglia affidare ad Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. l'incarico di curare l'adempimento relativo alla pubblicazione sul PVP, si autorizza sin d'ora la Cancelleria ad effettuare il censimento nel registro Siecic del legale rappresentante della Società;

2. pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astegiudiziarie.it. 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 quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook ed Instagram), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto;

5. pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito internet www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net S.p.A.

Velletri

Il Professionista Delegato
Giuseppe Maria Caparrelli
Notaio