TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ANNA LUISA DI SERAFINO

R.G.E. 62/2025

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il Professionista delegato Avv. Daniela Segnalini vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal G.E. all'udienza del 15.01.2026 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di Velletri D.ssa Anna Luisa Di Serafino ha disposto la vendita degli immobili oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe individuato in due lotti e vista l'ordinanza in pari data con la quale lo stesso G.E. ha delegato l'Avv. Daniela Segnalini per le operazioni di cui all'art. 591 bis cpc

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it del Gestore della vendita telematica Astalegale.net spa il giorno **25.02.2027 alle ore 10:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

come di seguito stabilito:

**Lotto 1:**

- Prezzo base di **€ 60.000,00** (euro sessantamila/00)
- Offerta minima di **€ 45.000,00** (euro quarantacinquemila/00)
- in caso di gara ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00** (euro temila/00)

**Lotto 2:**

- Prezzo base di **€ 90.000,00** (euro novantamila/00)
- Offerta minima di **€ 67.500,00** (euro sessantasettemilacinquecentomila/00)
- in caso di gara ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 4.500,00** (euro quattromilacinquecento/00)

**LOTTO 1**

Bene n. 1 - Immobile ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n.17 int. A piano seminterrato, costituito da un locale con destinazione di fatto commerciale, seppur identificato catastalmente come appartamento categoria A2, che comprende una sala vendita, un disimpegno un bagno ed un laboratorio a

servizio del locale commerciale. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Labico al fg. 8, p.lla 1557 sub 504, Categoria A2. Sussiste una difformità catastale che dovrà essere ripristinata risultando demolita una parete in cartongesso che separava il WC dall'antibagno.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1; regolare sotto il profilo urbanistico, fatta eccezione per quanto precisato .

Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: Zona C/2 di espansione, relativamente al piano di lottizzazione insula C2.

Occupato dalla società debitrice.

**Lotto 2**

Bene n.2 - Immobile ubicato a Labico (RM) - Circonvallazione Giovanni Falcone n.17 int. B piano seminterrato, con accesso dal piano stradale. L'immobile con destinazione di fatto ad uso ufficio, è identificato catastalmente come appartamento categoria A2, ed è costituito da un ingresso, un disimpegno, due sale ufficio, un ripostiglio e un bagno con antibagno.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Labico al fg. 8, p.lla 1557 sub 505, Categoria A2; regolare sotto il profilo urbanistico, fatta eccezione per l'uso di fatto difforme rispetto alla categoria catastale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n.1088 del 13/12/2024 l'immobile oggetto della presente procedura ricade nella seguente Zona Omogenea: Zona C/2 di espansione, relativamente al piano di lottizzazione insula C2.

Occupato dalla società debitrice.

DETERMINA

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

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

**1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate solo per via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentate della società

offerente) o dal procuratore legale avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, redigendole tramite il modulo web denominato "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, 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 di posta elettronica certificata 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 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 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 di casella di posta elettronica certificata; in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. 32/2015).

**2) CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

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

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la 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 persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne,

l’offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori munito di autorizzazione del Giudice Tutelare a partecipare alla vendita. L'offerente dovrà inoltre dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali "Prima Casa" o altre agevolazioni speciali prima del deposito del saldo prezzo, al fine della tassazione del decreto di trasferimento. Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 di nome e cognome del Professionista Delegato per l'attività di vendita;

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

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto. In caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione sarà trattenuta ed incamerata alla procedura;

j) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Qualora il modulo WEB del Ministero non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si dovranno inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione di 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 e il sedicesimo carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi dai

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.

**3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.**

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

b) 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 (generale o speciale) nel caso di offerta presentata tramite un 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, oppure copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e copia dell'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 c.d. "conto cauzioni" intestato al Gestore della vendita telematica da eseguirsi sul seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670. 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 la 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 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 (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 verrà 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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

**5) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.**

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20, comma 1, DM 32/2015, il quale prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non 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 trenta 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 costituiranno 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 nella 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 (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 ex art. 588 e ss. c.p.c. l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente.

b) **in caso di pluralità di offerte**:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona

di seguito disciplinata:

I) pronunciando l'aggiudicazione a favore del 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;

II) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggiore prezzo offerto; quindi la maggior cauzione prestata; e ancora la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine per 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 ex 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 tramite SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 nei 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 massimo 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 definitamente 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 PEC o di PEC 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 referente della procedura 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 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.**

Nel caso 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 TERZO (590 - bis c.p.c.)**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di 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 ed 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 assegnatario.

**8) RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI.**

Il Gestore della vendita telematica, esclusivamente su ordine del professionista delegato, provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di tre giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara). Di converso, il Gestore della vendita telematica, previa indicazione da parte del professionista delegato dei dati afferenti all'intestatario e l'IBAN del conto corrente, provvederà a trasferire l'importo versato dall'offerente aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto aperto per il saldo prezzo, o c.d. “conto del saldo prezzo”.

**9) SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE SPESE SUCCESSIVE ALLA VENDITA**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione prestata in sede di domanda di partecipazione mediante bonifico bancario sul "conto saldo prezzo" .

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TUB 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.1.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.9.1993 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 titolo di saldo del prezzo, che a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve rendere la dichiarazione cd. "antiriciclaggio" contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 231/2007 .

In base a quanto disposto dal D.M. 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 altresì tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicati dal Delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 c. 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 mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito 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 (dal G.E.) per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto all'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del G.E., 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'articolo 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 della aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 c.p.c. solo qualora 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 Professionista Delegato, dal 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.

## ONERI PUBBLICITARI

Dell'esperimento di vendita è data pubblica notizia mediante:

1) inserimento a cura del Professionista delegato dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della relazione del C.T.U., corredata di fotografie e planimetrie, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero di Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale corredato 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.astegiudiziarie.it. La società Aste giudiziarie Inlinea s.p.a. 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 spa - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta, l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti i compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero l'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) pubblicazione tramite il servizio "Sociale Media Marketing" fornito da Aste Giudiziarie inlinea s.p.a. di annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società sui principali Social Media (Facebook e Instragram), almeno 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 peritale, corredata di fotografie e planimetrie, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto sul sito www.astalegale.net, di titolarità di Astalegale.net SpA.

## RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R del 6/6/2001 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 evidenziate 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 l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili; ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni;

d) 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.

Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Daniela Segnalini con studio in Albano Laziale, via della Stella n.19, telefono 0693020074 - 3923709159 -e-mail: studio.segnalini@gmail.com, PEC: daniela.segnalini@oav.legalmail.it e sul portale delle vendite pubbliche sul sito internet www.pvp.giustizia.it

Velletri, 23 novembre 2026

Il professionista delegato

**Avv. Daniela Segnalini**