

**Tribunale di Velletri**  
**G.E. Dr. Enrico Colognesi**  
**procedura n° 877/2017 R.G.E.**  
**avviso di vendita immobiliare**  
**delegata al Notaio Maria Cristina Spicci**

Il Notaio Dr. Maria Cristina Spicci,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dr. Enrico Colognesi dispone la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **26 ottobre 2021** ore 12,00 presso il proprio recapito in Ciampino Viale Kennedy 7 procederà alla vendita con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> che avrà ad oggetto il compendio di seguito descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

**DESCRIZIONE**

In Nettuno (Rm), Loc. Piscina Cardillo, via Jenne 3 Piano Primo appartamento int. 5 che consta di: ingresso attraverso il quale si accede in una stanza in parte utilizzata come soggiorno e in parte a/c tinello, disimpegno centrale da cui si accede al servizio igienico e due camere da letto oltre terrazzo a livello; il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con fg. 8 p.lla 994 sub 513 cat. A/2 classe 1 vani 3,5 superficie catastale totale mq. 91 rendita Euro 442,86.

Al momento del sopralluogo del Perito occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura. Ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 18 maggio 2021 in corso a cura del Custode Avv. Diego Pantaleo. Presenta difformità rispetto al progetto concessionato così come meglio precisato nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato dal G.E.; perizia, comprensiva di planimetrie di riferimento, ritualmente pubblicata insieme all'avviso di

vendita affinché l'offerente, come prassi, a pena di inefficacia della domanda, dichiari nella medesima di averne preso visione.

**Prezzo base di € 52.500,00  
(cinquantaduemilacinquecento//00)**

**Offerta minima ammissibile € 39.375,00  
(trentanovemilatrecentosettantacinque//00)**

**Cauzione minima non inferiore al decimo del prezzo proposto**

**In caso di gara tra offerenti ex art.573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:  
€ 2.625,00 (//00)**

Custode Giudiziario Avv. Diego Pantaleo [custodiepantaleo@gmail.com](mailto:custodiepantaleo@gmail.com) la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), che provvederà ad attivare il Custode Giudiziario.

### **MODALITA' DI VENDITA PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita telematica: Notartel S.p.A.**

**Portale del Gestore della vendita: <https://astepubbliche.notariato.it>**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dr. Maria Cristiana Spicci Notaio.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul sito **<http://venditepubblichenotarili.notariato.it>**, per indicazione sulla compilazione dell'offerta telematica è utile visionare il breve video tutorial predisposto dal ministero di Giustizia e disponibile al seguente link <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page>.

L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 del giorno 20 settembre 2021, ovvero del giorno precedente a quello fissato per la verifica di ammissibilità.

L'offerta (con l'allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 1) Le generalità ovvero il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio tenendo conto di quanto segue:
  - a) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, si 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;
  - b) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (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);
  - c) se l'offerente è minorenne, ed è stata ottenuta l'autorizzazione del Giudice Tutelare, indicare le generalità di uno dei genitori che firmerà digitalmente l'offerta;
  - d) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno indicare le generalità del tutore o dell'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - e) se l'offerta è presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente di cui indicare le generalità;
  - f) indicare le generalità dell'avvocato ove l'offerta sia presentata per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;
- 5) l'indicazione del professionista delegato referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- 13) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 14) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 15) 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,
- 16) 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);
- 17) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 18) 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;
- 19) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 20) 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 che effettua l'offerta;
- 21) 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.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al decimo del prezzo offerto, esclusivamente tramite il bonifico bancario irrevocabile eseguito dal conto intestato all'offerente sul conto corrente bancario dedicato del Gestore della vendita telematica intestato a "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" con IBAN IT24/I/03332/03201/000002610810 (SWIFT/BIC: PASBITGG) con causale "Tribunale di Velletri Esecuzione 877/2017 R.G.E. asta del 21 settembre 2021" ; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato entro il termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta (è opportuno verificare i termini del servizio dell'istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico; in prossimità della scadenza della presentazione preferibile il bonifico istantaneo).

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato tramite il sito <http://pst.giustizia.it/PST/> (sezione "Pagamento di bolli digitali") oppure in via diretta presso il professionista delegato.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari e del costo del bollo ove non corrisposto) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

### **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno **21 settembre 2021 alle ore 12** il Professionista Delegato effettuerà "l'esame delle offerte" e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore Notartel, operando presso il proprio recapito in Ciampino al Viale Kennedy 7.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, attraverso l'apposito servizio del gestore Notartel S.p.A.;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

#### **1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso

espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali da inviare in tempo utile per consentire tempestive notifiche da parte della Cancelleria preposta.

## **2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:**

si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 21 settembre 2021 al 24 settembre 2021, e terminerà alle ore 12 del giorno di scadenza fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

### **Gara tra gli offerenti**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite PEC e SMS) ogni rilancio effettuato.

### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 60 (sessanta) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in

aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

- entro centoventi giorni dalla aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà depositare sia l'importo del prezzo di aggiudicazione, cauzione dedotta, sia l'importo delle spese (oneri tributari e spese notarili) mediante due distinti bonifici bancari irrevocabili eseguiti dal conto intestato all'aggiudicatario medesimo sul conto corrente bancario dedicato del Gestore della vendita telematica intestato a "Notartel S.p.A. Cauzioni Aste" con IBAN IT24/I/03332/03201/000002610810 (SWIFT/BIC: PASBITGG) con causale "Tribunale di Velletri Esecuzione 877/2017 R.G.E. saldo prezzo" e causale "Tribunale di Velletri Esecuzione 877/2017 R.G.E. saldo spese";
- nel caso in cui l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, sarà cura del creditore precedente presentare apposita istanza al G.E. per conseguire autorizzazione allo svincolo delle somme a lui spettanti in forza dell'art. 41 del D.Lgs. N° 385/'93;
- qualora l'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo intenda avvalersi di mutuo bancario, ove lo stato giuridico dell'immobile lo consenta, a pena di decadenza, dovrà formulare richiesta in tal senso al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante e, in ogni caso, il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo: nel caso in cui si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento il contratto di mutuo sarà stipulato a cura del medesimo Notaio incaricato delle operazioni di vendita; l'appuntamento sarà fissato entro i centoventi giorni successivi alla aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore da documentare ;
- se il prezzo di aggiudicazione e le spese non sono depositate nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone la fissazione di una nuova vendita.;
- se il prezzo che si ricava dalla vendita unito alla cauzione confiscata risulta inferiore a quello dell'incanto precedente l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza;

## SI RENDE NOTO 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;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere a sua cura e spese, 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, e Leggi seguenti, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri convertiti; queste pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Notaio delegato ( eccezion fatta per gli esoneri da richiedere con istanza motivata al G.E.) gravando quanto alle imposte sulla procedura e quanto agli onorari sull'aggiudicatario; pertanto, in conformità a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 3 agosto 2016, si applica il combinato disposto del Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227 per attività relative al trasferimento della proprietà, spese di registrazione, trascrizione, volture catastali ed esborsi documentati, del D.M. 140/12 Tab. A Notai per accertamenti ipotecari e catastali successivi al pignoramento, allineamento catastale, accertamenti anagrafici e presso il Registro Imprese, esame documentazione per agevolazioni fiscali e del D.M. 140/12 Tab. D Notai per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli conseguenti all'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento; il tutto con possibilità dell'offerente di richiedere allo Studio Notarile un preventivo prima dell'asta, preventivo che verrà redatto sulla base dell'importo della offerta minima indicata nell'avviso e in base alla documentazione ipotecaria allegata al Fascicolo d'Ufficio da integrarsi ad aggiudicazione effettuata
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, oltre che presso il recapito del Notaio Spicci sito in Ciampino al Viale Kennedy 7,  
sul Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:
  - <https://pvp.giustizia.it>



- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
  - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
- oltre che sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

### SI PRECISA

- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dal procedente o dai creditori intervenuti;
  - che il G.E. nell'ordinanza di delega ha autorizzato i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c. anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva;
  - per delucidazioni sulla perizia ed in particolare sulla regolarità urbanistica dei beni, ove necessario, gli offerenti potranno contattare il Tecnico che l'ha predisposta ai recapiti indicati nella C.T.U. pubblicata;
- per informazioni sulla vendita, le persone interessate potranno contattare lo Studio Notarile al seguente recapito: 067910019.

L'avviso sarà pubblicato

sul Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:

- <https://pvp.giustizia.it>
- <https://venditepubbliche.giustizia.it>
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

sui siti internet del Gestore:

- <https://astepubbliche.notariato.it>
- <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>

a cura del quale saranno replicati sul portale commerciale

- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

oltre che sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul quotidiano "Il Messaggero"

Maggiori informazioni potranno richiedersi al professionista delegato Notaio Maria Cristina Spicci tel: 067910019 e-mail [mspicci@notariato.it](mailto:mspicci@notariato.it)

Dr. Maria Cristina Spicci Notaio



