

VICOLO S. CHIARA N.1

00049 – VELLETRI (RM)

Tel. 06 / 96154061 – Fax. 06 / 233218961

Cell. 336 – 684434

E-MAIL : [antoniotagliaferri@invwind.it](mailto:antoniotagliaferri@invwind.it)PEC : [antoniotagliaferri@postecert.it](mailto:antoniotagliaferri@postecert.it)

P.IVA 07794851001

C.F. : TGL NTN 63A 31L 719G

**COPIA***Esente Bollo  
ai sensi del  
D.P.R. 642/72***TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI****AVVISO DI VENDITA DELEGATA****R.G.A.C. 402/2021 CIVILE DIVISIONALE**Il Professionista delegato **Avv. Antonio Tagliaferri**, 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 24.1.2012 nella

espropriazione immobiliare **R.G.A.C. 402 / 2021** per le operazioni di  
cui all'art. 591 bis c.p.c.;

visto, altresì, il provvedimento di delega del G.E. del 6.4.2022

**DISPONE**

che il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a



## VENDITA SENZA INCANTO



### LOTTO N.1

**P.B. €63.000,00**



**OFF. AUM €3.500,00**



**OFF. MINIMA €47.500,00**



### LOTTO N.2

**P.B. €162.000,00**



**OFF.AUM €8.500,00**

**OFF.MINIMA €121.500,00**

**FISSA**



La data del **25 FEBBRAIO 2026** quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dalle ore 10.30, presso il proprio Studio sito in 00049 Velletri, Vico S. Chiara, n.1. Alle ore 10.00 del medesimo giorno verranno aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data **ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.**

- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita senza incanto, presso il proprio studio in Velletri – Vico S. CHIARA, N.1;
- La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del C.p.c.



- Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti non inferiori **a quanto indicato per ciascun lotto** salva l'opzione lasciata al Professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 2° comma C.p.c. In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo

- indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 C.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.c., il professionista non fa luogo alla vendita.

- Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliono presenziare; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà

- effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

## AVVISA

che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ovvero da parte

dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome, previa sua identificazione,

di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa

dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, nonché il nome del

Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

che nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene

per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta

sulla busta;

che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo,

contenente, a pena di inefficacia, :

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, 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) il quale dovrà anche presentarsi il giorno

fissato per la vendita. 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori previa

autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è cittadino di altro stato, non

facente parte della Comunità europea l'offerta dovrà contenere certificato di

- cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di

soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- in caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di

nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- **L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un**

**quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita**, a pena di

inefficacia;

**- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque**

**superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;** qualora ricorrono

giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il versamento del prezzo abbia

luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi;

- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (per esempio box, posti auto, cantine) si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;

- che all'offerta dovrà essere allegato un ASSEGNO CIRCOLARE "NON TRASFERIBILE" così intestato: **"Avv. Antonio Tagliaferri – T. VEL. R.G.A.C. 402 / 2021 per un importo non inferiore al decimo del**

**prezzo proposto**, una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad

esempio procura speciale o certificato camerale) nonché:

- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- che l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve essere debitamente sigillata;

- che l'offerta **non è efficace** se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, **se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto del prezzo base**

**indicato, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;**

- che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 C.p.c.

**- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà**

**trattenuta;**

- che si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora

questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- che 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, egli dovrà indicare al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante.

- Che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art. 591 bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista Delegato.

**UNITAMENTE AL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

## **DISPONE**

Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ.

nel decreto di trasferimento il 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 cod. proc. civ., è fatto divieto al Direttore  
dell'Ufficio del Territorio 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.

### AVVISA

Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni  
120 dall'aggiudicazione, a versare presso lo studio del Professionista delegato  
l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato,  
mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato;  
che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare  
l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio)  
delle spese e dei compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c.  
secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi e le spese per la  
cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà

dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata  
salvo gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario,  
l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione, dovrà

versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corrisponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n. 385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali residui prezzi (dedotta la cauzione) mediante **assegno circolare intestato all'Avv. Antonio Tagliaferri.**

Nel caso in cui l'aggiudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese nonché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare di voler approfittare

del mutuo concesso ai debitori espropriati;

Che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante e che, 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.

Che se il versamento del prezzo con l'erogazione, a seguito di contratto di finanziamento, preveda il versamento diretto delle somme erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il Conservatore dei Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione

a titolo di multa ovvero la perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate

e quindi dispone un nuovo incanto.

**Che dovrà al momento del saldo prezzo dovrà essere depositata altresì apposita dichiarazione exArt. 585co. IV C.P.C, riguardante le informazioni prescritte dall'Art. 22 D.Lgs 21.11.2007 n.231 ai fini dell' ANTIRICICLAGGIO".**

## **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 6/6/2001 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che 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 L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o

permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Professionista con gli **onorari e le spese per le cancellazioni a carico dell'aggiudicatario**

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sui siti internet: **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia** e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti internet **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia** e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed infine pubblicato per sunto sul quotidiano “Il Messaggero”.

## **AUTORIZZA**

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.

## **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 dai creditori pignoranti ed intervenuti.



# DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

## LOTTO N.1



*Negozi ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T Porzione*

*immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B"*

*e più precisamente: - negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune*

*attraverso e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non*

*esecutate, da Via Ardeatina s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile non è*  
*presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali*

*in merito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 175, Sub. 2, Categoria*

*C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9) Destinazione*

*urbanistica: L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in "zona B1"*  
*e il lotto di terreno risulta essere interessato dal P.T.P - Ambito territoriale 10*

**L' IMMOBILE E' LIBERO**

## LOTTO N.2



*Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1*

*Oggetto di perizia è l'immobile sito in Anzio(RM) località Lavinio, Via Dante*

*Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra e magazzino*

*al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede,*  
*attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c..*

*In prossimità dell' accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico,*

*gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Il sottoscritto*

*CTU ritiene opportuno specificare che l'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio*  
*38, Particella 125, Sub 503, e Particella 493, Sub 501, tra loro graffate, Categoria*

*D/8 mentre nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008,*

*numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il*

24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" inoltre che,

come specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della

legge 47/85, registrata al n. 3730 e ... "sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda

mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2)

riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 -399/2". Il sottoscritto

CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario-non-esecutato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part.

493, Sub. 501, Categoria D8, Graffato part. 125, sub-503 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9) Destinazione urbanistica: L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in zona B5 di P.R.G. e l'area interessata non risulta sottoposta a vincoli.

L'immobile è OCCUPATO DAI DEBITORI .

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in 00049 Velletri – Vico S. CHIARA, N.1

**CUSTODE:** Avv. Antonio Tagliaferri.

Per ogni informazione sulla vendita, rivolgersi al Professionista Delegato, Avv.

Antonio Tagliaferri, con studio in Velletri, VICOLO S.CHIARA, N.1, TUTTI I

VENERDI dalle ore 18,00 ALLE 19,00 - Tel. 06/96154061 – Fax 06/233218961

– Cell.336 - 684434, e-mail [antoniotagliaferri@inwind.it](mailto:antoniotagliaferri@inwind.it), oppure consultare i siti

Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), per consulenza tecnica d'ufficio ed avviso.

Velletri, 12 DICEMBRE 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

**Avv. ANTONIO TAGLIAFERRI**

