

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI, SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 845/2017 R.G.E. (RIUNISCE N. 438/2019 R.G.E.)

G.E. DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(ART.LI 570-575 C.P.C.)

## IV° ESPERIMENTO

Professionista delegato e Custode giudiziario Avv. Alberto Campegiani

Il sottoscritto Avv. Alberto Campegiani, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 30/10/2018, successivamente rinnovata, e letti gli art.li da 570-575 c.p.c. come novellati,

avvisa

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **25/02/2026** alle ore **16:30** e seguenti, presso il proprio studio in **Marino (RM), Piazza G. Matteotti n. 5**, avanti a sé avverrà la seguente

## vendita senza incanto

**Lotto Unico:** *Piena proprietà dell'appartamento in Rocca di Papa (RM), Via di Palazzolo n. 40 al piano attico (catastalmente terzo) distinto con l'interno 8 e cantina alla quota di Via San Carlo Borromeo distinta con il n. 8 (sulla porta della cantina compare la lettera H). L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 72,25 con terrazza a livello di mq 87,60 e la cantina della superficie utile calpestabile di mq 5,75. L'appartamento è così composto: ingresso e disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,75, l'altezza interna della cantina è di m. 3,20. Occupato dall'esecutato. Dati catastali: Foglio 10 particella 253 sub 512 (appartamento, categoria catastale A2), vani 4,5; Foglio 10 particella 253 sub 508 (cantina, categoria catastale C2). Regolarità edilizia: L'immobile pignorato è parte di un fabbricato edificato con Licenza per Costruzione Edilizia n. 13/1967 rilasciata dal comune di Rocca di Papa in data 11/03/1967; progetto di variante in corso d'opera (con diminuzione di cubatura) approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio in data 11/11/1969 e approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 03/04/1970; Certificato Sanitario e Certificato di Abitabilità rilasciati il 29/03/1971 e 22/12/1977. N.B. L'appartamento presenta modifiche rispetto alla planimetria di progetto relativamente al posizionamento e al numero delle finestre, rispetto alla distribuzione interna ed una piccolissima variante rispetto alla sagoma. La variazione della sagoma riguarda una piccola area arretrata sulla facciata est, in prossimità del vano contenente la caldaia, tale superficie rientra ampiamente nelle variazioni del 2%, pertanto può ritenersi non rilevante. La cantina risulta ricavata nell'area in progetto destinata a garage. Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia pari a € 8.360,00 a carico dell'aggiudicatario (cfr pag. 8/9 perizia di stima). Per i dettagli si rimanda alla perizia di stima del 06/08/2018 a firma dell'Arch. Antonella Favale. Valore di stima € 125.000,00*

**PREZZO BASE D'ASTA € 93.750,00****OFFERTA MINIMA € 70.312,50**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **OFFERTE IN AUMENTO** non potranno essere inferiori a € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/00).

**Orario apertura buste:** il giorno **25/02/2026** alle ore **16:30** in **Marino (RM), Piazza G. Matteotti n. 5**.

LA RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE POTRÀ ESSERE INVIATA ENTRO IL TERMINE DEL **31/01/2026** ESCLUSIVAMENTE TRAMITE L'APPLICATIVO PRESENTE ALL'INTERNO DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NELLA PAGINA DEDICATA ALL'ESPERIMENTO DI VENDITA DI CUI AL PRESENTE AVVISO. LE VISITE, COME SOPRA RICHIESTE, POTRANNO AVERE LUOGO FINO A SETTE GIORNI PRIMA DELL'ASTA.

Per maggiori informazioni <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

### Disciplina delle modalità di vendita senza incanto

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate – muniti di marca da bollo di € 16,00 – in busta chiusa esclusivamente presso lo studio del Professionista delegato, in **Marino (RM), Piazza G. Matteotti n. 5, dal lunedì al venerdì (in orario 11:00/13:00 e 16:00/18:00)** e comunque entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita – preferibilmente previo avviso telefonico – a eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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.
2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:
  - a) il cognome, il nome, il luogo, 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). 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;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; **il termine massimo di 120 giorni per il saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale nel periodo 01-31 agosto;**
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
3. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad 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, decurtato nella misura di un quarto.
4. **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "Avv. Alberto Campegiani – Procedura n. 845/2017 r.g.e." di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
5. **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
6. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che detto rilancio sia inferiore al valore dell'immobile e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione; in tal caso il Professionista Delegato provvederà su queste. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, nel qual caso si provvederà su queste; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
7. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. **Il termine massimo di 120 giorni per il saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale nel periodo 01-31 agosto.**

### Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.
2. 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. 38 del 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 sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
3. 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 nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del 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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

#### **Disciplina delle modalità di pubblicità delle vendite delegate**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a. affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale;
- b. pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero" di Roma nell'apposito spazio domenicale riservato al Tribunale di Velletri, in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:
  - I. numero di ruolo della procedura;
  - II. nome del Giudice dell'esecuzione;
  - III. nome del professionista delegato; nome del custode con indicazione del suo numero telefonico;
  - IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
  - V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
  - VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo del bene;

- VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);  
VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);  
IX. ammontare del prezzo base;  
X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara; XI. termine per la presentazione delle offerte;  
XI. data, luogo ed ora dell'apertura delle buste e l'eventuale gara;  
XII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalevellettri.it](http://www.tribunalevellettri.it);  
c. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno tre mesi prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.tribunalevellettri.it](http://www.tribunalevellettri.it) per il primo esperimento ed almeno due mesi prima per gli altri;  
d. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **Si 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;  
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;  
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;  
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;  
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;  
f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalevellettri.it](http://www.tribunalevellettri.it); rete aste real estate: pubblicazione contemporanea di un annuncio su [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [subito.it](http://subito.it);  
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;  
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse.

#### **Si avverte**

- a. che in base a quanto disposto dall'art. 624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;  
b. che, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;  
c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Marino, 12 novembre 2025

Il Professionista Delegato Avv. Alberto Campegiani (firmato digitalmente)