

TRIBUNALE DI VELLETRI

RGE 95/2010

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Il sottoscritto avvocato Francesco Di Giulio, con studio in Velletri Via Pia n. 2, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Velletri, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Velletri nella procedura esecutiva immobiliare rge 95/2010

A V V I S A

che il giorno **03 febbraio 2026 alle ore 10:00** dinanzi a sé presso il suo studio in Via Pia n.2 Velletri (rm), si procederà, alla vendita senza incanto ai sensi e per gli effetti degli articoli 572 c.p.c. e ss. come novellati, del seguente bene:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Segni (rm), in Via Rocca Massima civico numero 30, censito in Catasto Urbano dello stesso Comune al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Confina con l'appartamento interno 2, strada interpoderale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio maggiore che, a causa della morfologia del terreno, risulta avere un piano seminterrato con tre fronti fuori terra e due piani sovrastanti. L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 con fondazioni su cordolo di calcestruzzo e murature portanti erette con blocchetti di tufo. Esternamente è completamente rifinito, con facciate intonacate e tinteggiate. Al piano interrato è presente un'attività artigianale (carrozzeria). L'unità immobiliare è localizzata al piano terra sul fronte prospiciente la via di Rocca Massima e ne occupa circa il 50% per una superficie lorda totale di mq.69,30. L'intera superficie è ripartita in un vano "salone" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto; in una cucina abitabile e in un bagno.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite di mattonelle in ceramica. Le pavimentazioni sono pressoché uniformi in tutto l'appartamento e realizzate in maioliche di ceramica. Gli infissi esterni sono in PVC color legno, con vetrocamera e persiane di protezione dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno e il portone d'ingresso è del tipo "blindato". Il salone è dotato di caminetto con finiture in marmo e legno; è illuminato da una porta-finestra che si apre su di un ballatoio laterale la cui superficie in aderenza all'appartamento è di mq. 10,50 circa. N.B. Sempre nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore, ma tale porzione di edificio risulta intestato a terzi e comunque non oggetto di pignoramento. Tra la scala e il salone è stato realizzato un disimpegno per l'accesso alla cucina e al bagno. Il vano cucina ha una finestra sul fronte verso via di Rocca Massima, e pareti per lo più rivestite in maioliche di ceramica.

Il bagno ha una finestra che si apre sul lato verso via delle Querciole, ha

pareti rivestite per la quasi totalità di maioliche ed è dotato di vasca con idromassaggio.

L'accesso all'appartamento è sul fronte verso via di Rocca Massima ed è delimitato da una corte cinta da un muretto perimetrale che si conclude in prossimità del portone d'ingresso. La superficie di tale porzione è di circa mq. 20,00. L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, è allacciata alla fognatura e all'acquedotto comunale.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione buono.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto: differisce per un tramezzo e una finestra non realizzati nel salone e riportati nella mappa catastale dove invece non risulta la scala di collegamento al piano superiore, esistente allo stato di fatto. Il bagno in planimetria risulta cieco mentre allo stato di fatto è finestrato; la porzione di corte antistante il portone d'ingresso nello stato di fatto ha dimensioni e disposizione diverse rispetto a quanto riportato in planimetria, dove inoltre non compare neanche la porzione di ballatoio che affianca il salone.

DESTINAZIONE DI P.R.G.

Attualmente l'area ricade in zona "UPI/pz 2 bis" (Ambiti Urbani in via di Consolidamento) del Piano Regolatore Generale del Comune di Segni. Tale territorio è normato dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione che consentono, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, risanamento conservativo, sistemazione degli spazi esterni con piantumazioni.

CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'immobile è stato realizzato abusivamente negli anni '70. Pertanto è stata presentata domanda di sanatoria prot. 9546 del 04.11.1986 progressivo 036530711 ai sensi della Legge 47/85. L'istanza è stata evasa con il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria n° 338 del 08.05.2005 per un fabbricato adibito ad Attività Artigianale. Successivamente è stata presentata richiesta per cambio di destinazione d'uso di una parte dell'edificio da officina a civile abitazione con protocollo 3379 del 17.03.2005. La richiesta è stata evasa con il rilascio del Permesso di costruire n° 8/2005 del 13.04.2005.

Rispetto a quanto autorizzato, lo stato di fatto risulta difforme relativamente a un tramezzo nel salone e alla finestra nel bagno.

La corte antistante il portone d'ingresso risulta perimetrata all'altezza del portone. Le difformità sono sanabili con presentazione di Comunicazione Inizio Lavori ai sensi della Legge n°73 del 22.05.2010 e col pagamento dell'ammenda per opere già realizzate.

L'unità immobiliare sopra descritta è occupata dalla parte eseguita e dal proprio nucleo familiare.

Come sopra si precisa che nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore. Tale porzione dell'edificio, tuttavia, non è oggetto di pignoramento.

Valore d'asta euro 138.456,00.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista delegato e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Prezzo base d'asta Euro 18.525,00

Offerta minima Euro 13.893,75

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00**

Orario apertura buste: giorno della vendita ore 10:00 alla presenza degli offerenti;

e con la seguente disciplina:

1) **Presentazione dell'offerta.** Le offerte di acquisto, in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa **esclusivamente** presso la segreteria della professionista delegato in Velletri (Rm) Via Pia n. 2, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad 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, il documento di identità in corso di validità 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 una società bisognerà indicare la denominazione, piva, cf, la sede e chi ha la rappresentanza legale e/o poteri di firma, con allegati i relativi documenti in fotocopia. In caso di più offerenti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti e bisognerà indicare esattamente i diritti e le quote che ciascuno intende acquistare. Se l'offerta è presentata da un avvocato con procura per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella medesima istanza di partecipazione; **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 valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; **d)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; **e)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; **f)** qualora l'offerente intenda fare ricorso ad un mutuo bancario con concessione di ipoteca sull'immobile oggetto della vendita all'asta, per il saldo prezzo dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nome dell'istituto di credito mutuante, ed entro il termine indicato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, come sarà meglio indicato al punto 8 lett. b, a pena di decadenza. Qualora l'offerente, in caso di aggiudicazione, intenda avvalersi di agevolazioni fiscali dovrà specificarlo nella medesima domanda; **g)** l'offerta non è valida se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita; **h)** all'esterno della busta sarà annotata a cura del ricevente il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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, si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistarne uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4) **Modalità di versamento della cauzione:** come previsto da apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "proc. esec. Imm.re RGE 95/2010" di importo **€ 3.705,00** pari al **20 %** del prezzo base, 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 prestata 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. La cauzione non sarà restituita in caso di rifiuto all'acquisto. Se l'offerente, invece, non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita, salvo che lo stesso abbia ommesso di partecipare alla vendita senza documento o senza giustificato motivo. In tal caso la cauzione verrà restituita nella misura di nove decimi dell'intero e la restante somma verrà trattenuta alla procedura.

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 nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., in questo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita immediatamente la cauzione.

7) **Termine per il saldo prezzo:** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, sarà quello indicato dall'aggiudicatario, e, comunque, non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, avendo cura di specificare se l'offerente intende avvalersi di finanziamento bancario (a pena di decadenza).

8) **Pagamento del prezzo mediante mutuo bancario ed Oneri accessori:**

a) salvo quanto disposto sub punto b), 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, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; b) 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo Istituto di credito se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al delegato, copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il 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 il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di

partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

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

c) 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, determinati ai sensi del D.M. n. 227/2015 e del decreto del GE del 30 marzo 2016 e del D.M. n. 142/2012 Tab A e D dei Notai. 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.

Si rende noto che:

a) 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) 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) 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) 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) 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) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.velletri.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) Il custode nominato in sostituzione del debitore è l' "IVG DI ROMA S.R.L.", con sede in Roma, Via Zoe Fontana n. 3, contattabile al recapito telefonico allo 06.89.56.98.01 oppure a mezzo mail pvp@visiteivgroma.it, anche al fine di concordare le modalità ed i tempi di visita del compendio pignorato.;

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato avvocato Francesco Di Giulio, con studio in Velletri Via Pia n. 2, Tel. e fax 06.94369110, - 3925155744, mail: studiolegaledigiulio@gmail.com, pec: francesco.digiulio@coav.legalmail.it.

Velletri 05 novembre 2025

Il delegato alla vendita

Avv. Francesco Di Giulio