

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio delegato Dr. Marco Sepe di Anzio visto il provvedimento del G.E. dott. Colognesi del 15.1.2024 e della dott.ssa Calvanese del 24.2.25, nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'epigrafe

Atti amministrativi come da atti del procedimento esecutivo.

Visti gli artt. 591 bis e 576 bis cod. proc. Civ.

RENDE NOTO

Che il giorno **16 febbraio 2026** alle **ore 15,15** presso il suo studio in Anzio, Piazza Pia n. 16 avrà luogo la vendita senza incanto della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di **Velletri, Via del Cigliolo n. 109 (ex Contrada Cigliolo n. 25)** e più precisamente: **appartamento**, facente parte di fabbricato bifamiliare, posto ai piani seminterrato, terra e primo, composto di cantina al piano seminterrato, soggiorno, cucina, due camere, due disimpegni e bagno al piano terra, due camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo; con annessa proprietà indivisa per 1/3 di corte comune di mq. 4.414,00 circa; nell'insieme confinante con particelle 838 e 1755 a nord, particelle 1755 e 917 ad est, particelle 578 e 288 a sud e particelle 579 e 838 ad ovest, salvo altri.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di Velletri al foglio 51, particella 1673, subalterno 502, categoria A/3, classe 2, vani 9, rendita catastale Euro 557,77, Via del Cigliolo n. 109, piano S1-T-1; la corte comune è censita invece al foglio 51, particella 1938 come area urbana

- prezzo base **€ 29.663,29** (ventinovemilaseicentosessantatre/29)
- offerta minima **€ 22.247,46** (ventiduemiladuecentoquarantasette/46)
- offerta in aumento **€ 1.000,00** (mille/00)

Il compendio pignorato è occupato dalla parte esecutata.

Dalla perizia in atti l'immobile è stato edificato in difformità dalle licenze edilizie nn. 4043 del 5/10/1963, 5791 del 2/7/1965, 5140 del 13/11/1964, 4183 del 27/3/1963, 4341 del 22/2/1964, 3491 del 9/2/1963, 3270 del 1962, 2911 del 3/4/1962 e 2786 del 20/10/1961. Per tali motivi sono state presentate domande di concessione in sanatoria n. 27941 del 30/6/1986 (pratica n. 6462) e n. 33455 del 26/9/2005 (pratica n. 2927/A) relative anche ad altri immobili non oggetto della presente procedura. A seguito di verifica effettuata dal CTU è emerso che la violazione compiuta è consistita in una diversa distribuzione degli spazi interni, nel cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino e nella realizzazione di una porta e di una finestra al posto dell'accesso al predetto ex garage ora magazzino.

Detto difformità potranno essere sanate in primis integrando la documentazione già richiesta dal Comune (ivi compreso il Nulla Osta della Regione Lazio relativo al vincolo paesaggistico di cui al D.L. n. 42/04, il

cui esito è comunque incerto) e mediante SCIA in sanatoria. I costi preventivati dal CTU variano tra un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 15.000,00.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita senza incanto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

Nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del notaio delegato entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata 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 notaio delegato e la data della vendita. **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;**

1) l'offerta dovrà contenere:

- 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;
- 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 (25%) al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso a pena di esclusione;**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2) 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;

3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a "Notaio Marco Sepe – proc. N. 442/13" per un importo pari ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- 4) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
- 5) qualora ricorrano giustificati motivi il GE potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
- 6) **l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal notaio-delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;**
- 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato direttamente al notaio delegato;
- 8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 9) **le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alle ore 15,00 del giorno previsto per la vendita senza incanto; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. Qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza o nell'avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione, in tal caso il delegato provvederà su queste. 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 a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.**
- 10) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni;
- 11) 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;
- 12) 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 formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito mutuante 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. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato al notaio delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al notaio-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 notaio-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il notaio-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 mutuante 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 notaio) tra il 100° ed il 120° 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 del termine per il saldo prezzo;

L'importo degli oneri tributari, delle spese e delle competenze saranno determinati ai sensi del D.M. n. 227/15 e saranno comunicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovranno essere versate entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni di vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico della procedura, ad eccezione dei compensi relativi alle cancellazioni stesse che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

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, 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 successive modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, come sopra specificato;

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese dell'aggiudicatario;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

l'elaborato peritale e tutta la documentazione relativa saranno pubblicati, unitamente alla presente ordinanza, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 65 giorni prima della vendita e fino al giorno della gara nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it per un periodo di 45 giorni antecedenti e fino al giorno della vendita senza incanto;

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Messaggero". Tra l'inserzione della suddetta pubblicità e il giorno dell'incanto dovrà decorrere un termine non superiore a 120 giorni e non inferiore a 45 giorni e nell'albo del Tribunale di Velletri per tre giorni consecutivi.

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 576 e ss. C.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo Studio notarile.

Per le visite dell'immobile rivolgersi all'IVG di Roma, tel. 06/83751500.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi al collaboratore del Notaio avv. Filippo Garroni con studio in Roma Viale di Villa Massimo n. 24 tel. 06/64520951.

Anzio, 17 novembre 2025

Il Notaio delegato

Marco Sepe



