

AVVOCATO BARBARA PAPINI
Via Pietro Fantozzi n. 2 - 00049 Velletri
(Rm)
Tel. 06.99579834
PEC: barbara.papini@oav.legalmail.it
Email: papini.barbara@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Raffaella Calvanese****Procedimento n. 1258/2025 R.G.****ISTANZA DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE****E/O INTEGRAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Barbara Papini, nella qualità di professionista delegato alle vendite nel giudizio in epigrafe

Premesso quanto segue

-Con il procedimento iscritto al n. 1258/2025 R.G.E. dinanzi all'Ill.mo Tribunale Ordinario di Velletri, è stata avviata la procedura di divisione giudiziaria avente ad oggetto i seguenti beni immobili, situati a Valmontone (RM), Via Mameli n. 4 (già Via Colle Piscarello s.n.c.), edificio A1:

Bene n. 1 – Appartamento: unità immobiliare ad uso civile abitazione, piano terra, interno 5, con corte esclusiva pertinenziale (area giardinata), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone al Foglio 22, Particella 1987, Sub. 8; superficie convenzionale complessiva di mq 61,20;

Bene n. 2 – Garage: box auto al piano seminterrato dello stesso edificio, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1987, Sub. 41; superficie convenzionale complessiva di mq 9,00.

-I predetti beni risultano in comproprietà in ragione di quota 1/2 per ciascuna parte condividente, e sono stati dichiarati non comodamente divisibili in natura.

-Il **Geom. Massimiliano Biagetti**, con studio in Valmontone (RM), in qualità di esperto stimatore, ha determinato il **valore complessivo del lotto unico**, comprensivo di entrambi i beni sopra descritti, nelle seguenti misure:

Valore commerciale iniziale del lotto unico: **€ 53.010,00;**

Valore finale di stima (dopo l'applicazione dei deprezzamenti): **€ 48.389,60**, arrotondato in

€ 48.400,00 quale **prezzo base d'asta per la quota pari a 1/2 della piena proprietà.**

-Con ordinanza del 25 febbraio 2026, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita telematica asincrona del lotto unico, nominando quale professionista delegato per le operazioni di vendita e custode giudiziario l'Avv. Barbara Papini, fissando il prezzo base d'asta in € **48.400,00**.

-Il bene viene posto in vendita all'incanto nella sua interezza.

-L'istante tuttavia, ha rilevato che il prezzo base d'asta di € 48.400,00, così come indicato nell'ordinanza di vendita, **non corrisponde al valore dell'intero compendio immobiliare** oggetto del giudizio di divisione, bensì al **valore della sola quota indivisa pari a 1/2 della piena proprietà** dei beni.

Trattasi di un evidente errore materiale documentalmente accertabile: il valore dell'intera piena proprietà del lotto unico — oggetto corretto della vendita giudiziaria nell'ambito del giudizio di divisione — ammonterebbe ad € **96.800,00**, ovvero al doppio del prezzo base indicato nell'ordinanza del 25 febbraio 2026, in linea con i dati risultanti dalla relazione di stima.

La suddetta ordinanza di vendita pertanto, riporta nel dispositivo un prezzo base d'asta che è pari alla metà di quello corretto, con la conseguenza che, ove non si proceda alla rettifica, la vendita avverrebbe ad un prezzo base notevolmente inferiore al valore di mercato dell'intero bene, con grave pregiudizio per tutti i condividenti e per la stessa regolarità della procedura.

La correzione non incide sulla sostanza del provvedimento: il contenuto decisorio dell'ordinanza — che dispone la vendita dell'intero lotto unico in sede di divisione — rimane invariato e la rettifica si limiterebbe ad allineare il dato numerico del prezzo base alla corretta valutazione già presente in atti.

Il dato corretto appare immediatamente desumibile dalla perizia del Geom. Biagetti, già depositata in atti.

Si chiede pertanto all'Ill.mo Giudice

previa fissazione di udienza per la comparizione delle parti

-Accertare e dichiarare la sussistenza di un **errore materiale** nell'ordinanza di vendita del 25 febbraio 2026, relativa al procedimento R.G.E. 1258/2025, nella parte in cui viene indicato quale prezzo base d'asta del lotto unico la somma di "€ **48.400,00**"; e per l'effetto, **disporre la correzione del provvedimento**, sostituendo la dicitura errata con la seguente: "€ **96.800,00**", corrispondente al

valore dell'intero compendio immobiliare nella sua piena proprietà (1/1), come risultante dalla relazione di stima del Geom. Massimiliano Biagetti, depositata in data 30 settembre 2024; dando atto che la correzione richiesta non comporta alcuna modifica sostanziale del contenuto decisorio del provvedimento, ma è diretta esclusivamente all'eliminazione di un vizio meramente materiale derivante dalla recezione, nel testo dell'ordinanza, del valore della quota (1/2) in luogo del valore dell'intero bene (1/1).

In ogni caso:

Impartire al sottoscritto Professionista Delegato, le conseguenti istruzioni operative affinché:

-l'avviso di vendita telematica asincrona e tutta la documentazione pubblicitaria vengano aggiornati con il prezzo base corretto di **€ 96.800,00**;

-le modalità di versamento della cauzione e ogni altro atto connesso vengano adeguati in conformità al nuovo prezzo base;

Con osservanza

Velletri, 18 marzo 2026

Il delegato alle vendite

Avv. Barbara Papini

