

## **AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**Esecuzione Immobiliare RGE n. 279/09**

**Tribunale di Velletri**

Il sottoscritto Avvocato Riccardo Guidaldi con studio in Velletri, P.zza Cairolì n. 37, vista l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. R. Calvanese, con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 279/09 +62/18, promosso da e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni;

Visti gli art. 569, 571, 576, 591 bis c.p.c.,

Visto, altresì, l'ordinanza del GE del 22.02.2026.

**avvisa**

che presso lo studio del Professionista delegato Avv Riccardo Guidaldi sito in Piazza Cairolì n. 37 Velletri (RM), è stata fissata il giorno **09 OTTOBRE 2026** alle ore 9.30 e seguenti la **vendita senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. del bene appresso descritto.

Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vorranno presenziare; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 ex art. 588 c.p.c. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

Se la gara non può aver 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 ad assegnazione al creditore istante.

Perizia redatta dal Geom. Ciro Romaggiolied allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Descrizione dell'immobile:

**LOTTO UNICO ( costituito dalla somma dei lotti 2 - 3 - 4 della ctu):**

Capannone adibito ad attività commerciale nel Comune di Nettuno (RM) Via Nettuno – Velletri n. 47 al

piano terra e primo, con annessa corte esclusiva, della superficie di mq 484,55. L'immobile confina con Via Nettuno – Velletri e con le prop.tà distinte con le p.lle 501, 503, 521, s.a. Distinto al catasto fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 13, p.lle 730 sub. 1, sub 2 e sub. 3, cat C/1, classe 2 (sub 1) e classe 3 (sub 2 e 3), rendita Euro 11,416,38. Occupato dall'esecutato..

**Prezzo base d'asta € 454.000,00. In caso venga disposta la gara tra gli offerenti ex art 573 cpc ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 22.000,00. Offerta valida da € 340.500,00.**

#### **MODALITA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, sito in Velletri (Rm), Piazza Cairoli n.37, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, con domanda di partecipazione redatta in carta da bollo di € 16,00.

Sulla busta chiusa dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE**:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) ;
- la data della vendita;
- il nome del Professionista delegato.

**(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).**

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile ( se l'offerente è coniugato: il suo regime patrimoniale ed i dati identificativi del coniuge se in comunione legale), 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 alla udienza fissata per la vendita, allegando copia fotostatica del documento valido d'identità e del tesserino del codice fiscale. 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;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, ai sensi dell'art. 571 cpc;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (se l'aggiudicatario indica un termine superiore a gg .120 il termine di pagamento sarà in ogni caso ricondotto a quello ex legge di 120 giorni);

5) L'aggiudicatario dovrà versare alla procedura il residuo prezzo (detratto l'importo per la cauzione già versato) nonché ogni onere per compensi, fiscali e tributari, ivi compresi le spese e gli oneri per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni secondo le modalità che verranno indicate dal Professionista delegato entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, nonché depositare contestualmente la dichiarazione antiriciclaggio di cui al D.Lgs 231/07 giusta applicazione artt. 585 e 586 cpc così come riformati dal D. Lgs n. 149/22, per tutte 2 le somme versate.

6) modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima. L'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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, regioni ed azioni, servitù attive e passive; anche in riferimento agli impianti di cui al DM n. 37 del 22/01/2008. 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 considerate, 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 a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

8) 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;

- 9) all'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato a **"Tribunale di Velletri -Proc. NERGE 279/09"** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 10) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e vincolante. La cauzione del 10% sarà trattenuta alla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 11) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare alla medesima senza documentato e giustificato motivo. In tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta;
- 12) l'importo degli oneri tributari e delle spese sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo;
- 13) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo quanto previsto dalla normativa sul credito fondiario e ove vi sia previa autorizzazione del GE al versamento diretto;
- 14) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 18) qualora l'aggiudicatario intenda avvalersene, l'espressa richiesta di agevolazioni fiscali previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.04.86;
- 19) 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, 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 un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'altro non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. 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 far richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione, a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) tra il quarantesimo ed il sessantesimo 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 per il saldo prezzo;

20) l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;

21) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta;

22) il presente avviso viene pubblicato, ai sensi del novellato art. 490 c.p.c., sul "Portale delle Vendite Pubbliche" e mediante inserzione per estratto sul quotidiano "Il Messaggero", pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it e Casa.it dove sono pubblicate anche la relazione di stima, l'ordinanza di delega e il modulo per la presentazione dell'offerta.

23) i creditori interessati sono autorizzati a dare pubblicità della vendita nelle forme e nei modi ritenuti più opportuni, purchè nel rispetto della normativa a tutela della riservatezza e dignità delle parti della procedura esecutiva. Le spese e gli oneri relativi rimarranno a carico delle parti che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

24) La parte aggiudicataria, entro il termine massimo stabilito per il versamento del saldo prezzo (120gg) avrà l'onere di comunicare al Professionista Delegato se intenderà avvalersi dell'attività del Custode Giudiziario al fine della liberazione dell'immobile aggiudicato a totale cura e spese della procedura, o se provvederà autonomamente a detta attività. In tal caso sosterrà tutti i costi per la liberazione dei beni e non avrà diritto ad alcun rimborso.

Perizie consultabili sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso lo studio dell'Avv. Riccardo Guidaldi nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 16 alle ore 19. Info al numero 06.9630978. Custode Avv. Riccardo Guidaldi 069630978.

Velletri lì 23 Giugno 2026

Avvocato Riccardo Guidaldi

## **RELATA DI NOTIFICA**

Ad istanza dell'Avv. Riccardo Guidaldi Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso il Tribunale di Velletri, ho notificato copia del presente atto a:

**CATANZANI NICOLA** residente a Nettuno (RM) Via Tre Cancelli n. 44 (ora 146), mediante consegna di copia simile a mani di

**CATANZANI NICOLA** nel domicilio in Nettuno (RM) Via Nettuno – Velletri n. 47, mediante consegna di copia simile a mani di

**CATANZANI NICOLA** presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri ai sensi dell'art. 492 cpc, mediante consegna di copia simile a mani di