

Avv. Luigi Calvaruso
Via Virginia Vezzi 19
00049 Velletri
Telefono-Fax 06/9632281
info@studiolegalecalvaruso.it
luigi.calvaruso@oav.legalmail.it
TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
SEZIONE PRIMA RG 5605/2018

Giudice Unico: **Dott.ssa Francesca Salucci**

Delegato alla vendita: **Avv. Luigi Calvaruso**

I° AVVISO DI VENDITA DELEGATA

L'Avvocato Luigi Calvaruso, professionista delegato con nomina del Giudice Unico del Tribunale di Velletri Dott.ssa Francesca Salucci, Prima Sezione Civile, vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal G.U. in data 20/10/2021 nel procedimento rubricato al n. RG 5605/2018 ed il successivo provvedimento comunicato in data 23.09.2026,

DISPONE

in applicazione dell'ordinanza di vendita delegata come integrata a cui si rimanda ed al provvedimento comunicato in data 23.09.2023, la vendita **senza incanto per il giorno 17.12.2026 alle ore 10:00** presso il proprio Studio in Velletri Via Virginia Vezzi, 19 piano primo, interno 4, avanti a sé, con apertura di tutte le buste pervenute per le aste fissate per tale data ed esame delle offerte di acquisto con deliberazione sull'offerta *ex art 572 c.p.c.* A seguire eventuale gara *ex art. 573 cpc* con e tra gli offerenti, ammettendo in sala i soli offerenti. Bene immobile analiticamente descritto nella perizia ed allegati redatta dall'Arch. Federica Finanziari ed allegata al fascicolo del procedimento che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per la descrizione ed individuazione del bene e per tutto ciò che concerne l'esistenza dei pesi, oneri ed abusi edilizi descritti in CTU a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Nettuno (RM), Piazzetta Paolo Segneri-Soffredini, 13, posta al piano terra di uno stabile composto da n. 3 piani fuori terra, costituita da locale distribuito in unico ambiente. Sulla porzione posteriore del locale è presente un volume in muratura. L'impianto distributivo corrisponde con quello rappresentato nella planimetria catastale del 1939. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 39, Particella 734, Sub. 1, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza mq. 47, Rendita Catastale euro 223,32.

Si rimanda all'elaborato peritale in atti per le informazioni relative all'esistenza di difformità catastali, abusi, vizi, oneri. Nella disponibilità della parte comproprietaria.

- **PREZZO BASE: Euro 43.810,00 (quarantatremilaottocentodieci/00);**
- **OFFERTA MINIMA: Euro 32.857,50 (trentaduemilaottocentocinquantesette/50);**
- **OFFERTA IN AUMENTO Euro 3.000,00 (tremila/00).**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista Delegato alla vendita, Avv. Luigi Calvaruso, presso il suo Studio sito in Velletri, Via Virginia Vezzi, 19, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita con domanda di partecipazione in carta da bollo.

Sulla busta verrà annotato dal ricevente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, anche se persona diversa dall'offerente, il nome dell'Avvocato Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, senza alcuna ulteriore indicazione o segno distintivo.

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, ivi compreso il codice fiscale, 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 (in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura; nella ipotesi che l'offerente sia una società indicare denominazione, sede, partita IVA e codice fiscale, indicazione del soggetto che ha i poteri di rappresentanza e firma, allegando copia del documento di identità e Certificato della Camera di Commercio di data non inferiore a sei mesi da cui si evincano i poteri attribuiti all'offerente). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con precisazione dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare con l'indicazione di chi è facoltizzato ad effettuare eventuali offerte in aumento; in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella istanza di partecipazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se trattasi di cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Velletri o ivi eleggere domicilio;
- 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 nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa ex art. 571 cpc;

4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni;

5) Modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

7) 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;

SI AVVISA CHE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso d'asta.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, a titolo di cauzione, un assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile intestato all'Avvocato Luigi Calvaruso Proc. n. 5605/2018", per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantina) è ammessa la presentazione di un'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.

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 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 o nell'avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione. In tale caso si provvederà sulle stesse.

Se la gara non potrà 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. 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.

SI RENDE NOTO CHE

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 in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si provvederà ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando si riterrà probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 cpc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario per fascia di valore di aggiudicazione ex decreto del G.E. del 03/08/2016: la quota parte dell'importo liquidato per compensi ex D.M. 15/10/2015, n. 227, nonché il 10% per spese generali calcolato sull'intero compenso; i compensi di cui al D.M. 140/2012 oltre spese generali, nonché le spese per registrazione, trascrizione, vulture catastali e per gli esborsi documentati – ex art. 2, comma 7, D.M. 15/10/2015, n. 227 – con la precisazione che sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario, non ripetibile dalla procedura, anche l'importo (comprensivo di esborsi e compensi secondo il D.M. 140/12, come modificato dal D.M. 106/13 Tab. D) per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli conseguenti all'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento pronunciato ex art. 586 c.p.c. dal G.E. Tali importi saranno indicati all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Il numero delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è indicativamente riportato in CTU.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso abbia omesso di partecipare al medesimo 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;

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e le spese, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato.

Qualora il prezzo non venisse versato nel termine stabilito dal Giudice potrà essere dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa, salvo altro.

SI AVVISA INOLTRE

Che, non essendo la vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, in ipotesi di esistenza dei detti vizi, anche occulti, in ipotesi di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, ovvero in presenza di oneri economici per la regolarizzazione urbanistica o di adeguamento degli impianti, in presenza di oneri condominiali per l'anno in corso e per l'anno precedente non pagati, non potrà darsi corso ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Ben potrà l'aggiudicatario, prima dell'aggiudicazione verificare la regolarità urbanistica del bene, esaminare la perizia in atti e pubblicizzata, nonché accedere nell'immobile previo appuntamento fissato

con il Custode Giudiziario.

L'immobile, inoltre, verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in riferimento agli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22.01.08;

Perizie consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita, nonché presso lo studio dell'Avv. Luigi Calvaruso nei giorni del lunedì e venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00. Informazioni ai numeri 06.9632281. Avviso contenente la sintetica descrizione dell'unità immobiliare, nonché in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sui siti internet casa.it, idealista.it, subito.it e bakeca.it.

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Calvaruso



