

Notaio Giorgio Mario Calissoni

Viale Bruno Buozzi n. 53/A

00197 - Roma

Tel. 06 80690125

Mail: gcalissoni@notariato.it

Pec: giorgiomario.calissoni@postacertificata.notariato.it

IV AVVISO DI VENDITA

Nella causa di divisione giudiziale n. **18861/2021 R.G.** pendente dinanzi la 8^a Sezione Civile del Tribunale Civile di Roma il sottoscritto Notaio Giorgio Mario Calissoni, in forza di delega conferita dal Giudice dott. Fabio Basile con ordinanza del 6 giugno 2024 e di successivo provvedimento autorizzativo del Giudice di un IV incanto con ribasso del 10% in data 9/06/2026, procederà alla vendita senza incanto dell'immobile oggetto di causa alle seguenti condizioni:

1) l'apertura delle buste avrà luogo presso lo studio del Notaio Giorgio Mario Calissoni, in Roma, Viale Bruno Buozzi n. 53/A, il giorno **24 febbraio 2026** alle ore **15:30**; a seguire la vendita senza incanto a sensi dell'art. 571 cpc e l'eventuale gara ex art. 573 cpc.

Si avvisa che:

- tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Notaio;
- che ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita sul sito internet

www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it ;

2) L'immobile verrà posto in vendita al valore d'asta determinato dall'ordinanza del 9 giugno 2024 di **euro 26.100,00** (ventiseimilacento/00) con rilancio minimo, nella ipotesi di gara tra gli offerenti, non inferiore a euro 2.000,00 (duemila/00);

- ai sensi dell'art. 571 cpc sarà ritenuta efficace l'offerta inferiore di non oltre un quarto del prezzo suindicato e pertanto nella misura non inferiore a **euro 19.575,00** (diciannovemilacinquecentosettantacinque/00), presentata entro il termine di cui al successivo n. 3);

3) Ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, dovrà depositare, a pena d'inefficacia, presso lo studio del sottoscritto Notaio, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 del giorno antecedente la vendita, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi ha depositato materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata una ricevuta attestante l'ora del deposito ed il numero progressivo della busta.

L'offerta, debitamente sottoscritta, ed espressamente irrevocabile sino alla data delle operazioni di vendita e comunque per almeno 120 giorni, dove contenere:

- a- cognome, nome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale familiare e 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 comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare;
- b- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- d- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e- la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Roma, in mancanza tutte le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria;

f) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della documentazione pubblicata.**

4) La busta, oltre all'offerta, deve contenere:

- copia del documento dell'offerente e, se coniugato in comunione legale, del coniuge;
- originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se l'offerente è una persona giuridica, copia della visura camerale con indicazione dei poteri del rappresentante rilasciata in data non superiore a 90 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita;
- assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia o vaglia della Banca d'Italia o vaglia emesso da Poste Italiane spa intestato a "Giudizio n. 18861/2021" per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata 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.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine di cui al precedente n. 3) o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c., o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata;

6) Le buste saranno aperte il giorno e ora indicati nel presente avviso; alle predette operazioni ed alle successive eventuali di gara possono presenziare esclusivamente gli offerenti, le parti del giudizio ed i loro avvocati.

7) Qualora per l'acquisto dell'immobile risultino depositate 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

quella indicata nel presente avviso; l'immobile verrà definitivamente aggiudicato all'offerta più alta che, decorsi sessanta secondi non avrà subito rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta o della prima offerta depositata, se di pari importo, salvo che il prezzo sia inferiore al valore d'asta e vi siano istanze di assegnazione.

8) Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese è quello indicato nell'offerta di acquisto o, se superiore, comunque di **90 giorni dall'aggiudicazione**.

9) L'avvocato che abbia effettuato la domanda di partecipazione per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà depositare, nei tre giorni successivi, le generalità del soggetto per il quale è stata fatta la offerta, unitamente all'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Si rende noto che, a sensi dell'art.571 cpc, nella vendita senza incanto l'offerta di acquisto può essere proposta esclusivamente di persona o a mezzo avvocato munito di procura rilasciata per atto pubblico in data antecedente la vendita; non è pertanto consentita la partecipazione per il tramite di mandatario non avvocato (prevista esclusivamente, a sensi dell'art. 579 cpc, solo nella diversa ipotesi di vendita con incanto).

10) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari del trasferimento e delle cancellazioni delle eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti il bene, nonché ai compensi del delegato conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal sottoscritto Notaio ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo (90 giorni dall'aggiudicazione);

11) Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese, dovranno essere pagate mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla causa di divisione che verrà comunicato unitamente al loro ammontare.

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, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità che verranno indicate dal delegato e sul conto della causa di divisione.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al sottoscritto Notaio l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota d'iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto per la trascrizione, il sottoscritto Notaio presenterà presso l'Agenzia per il Territorio anche la nota d'iscrizione d'ipoteca.

L'emanando decreto di trasferimento conterrà le prescrizioni disposte in proposito dall'art. 585 cpc.

13) 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.

14) **Si rappresenta che la presente vendita è stata disposta nell'ambito di una causa di divisione giudiziale ove non è prevista la nomina di un custode giudiziario; che il notaio è stato delegato esclusivamente per le operazioni di vendita e quindi non è in condizione di consentire la visione dell'immobile.**

A seguito della emissione del decreto di trasferimento, le operazioni di liberazione dell'immobile saranno a cura e onere dell'aggiudicatario.

15) come da CTU l'immobile è nella disponibilità di uno dei comproprietari.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in **Comune di Lucoli (AQ)**, Località Casamaina, **Via Monte Orsello s.n.c.** (già via dell'Ara Vecchia), e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione, con corte esclusiva**, posta ai piani primo e terra dell'edificio scala A collegati tra loro da scala interna, **contraddistinta con l'int. 5** catastalmente composta da:

- soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e balcone al piano primo, al quale si accede anche dal ballatoio comune alle altre unità immobiliari;

- oltre, al piano terra, un **locale cantina** con bagno e **locale garage** accessibili dalla corte esclusiva su cui insiste anche un **posto auto scoperto**.

A confine con: particella 49, particella 20, affaccio su parti comuni, salvi altri e diversi confini (l'unità abitativa) particelle 80 e 23, graffate fra loro, particella 19, parti comuni, salvi altri e diversi confini (il posto auto).

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Lucoli al foglio **32**, part. **317**,

- sub. **102 e 101** graffati tra loro, z.c. u, via Monte Orsello snc ed. A piano T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 3, sup. cat. tot. 54 mq - escluse aree scoperte mq 48, r.c. € 255,65 (**corte e abitazione** – variazione del 8/04/2021 prat. n. AQ0028815 in atti dal 9/04/2021 – Fusione e cambio d'uso - n. 8132.1/2021);
- **sub. 79 e 24** graffate tra loro, z.c. u, via Monte Orsello ed. A piano T, cat. C/6, cl. 10, cons. 23 mq, superf. cat. 27 mq, r.c. € 38,01 (**corte e garage**):
- **sub. 4**, via monte Orsello piano T, bene comune ai sub. 101 e 49 (ballatoio comune).

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale; lo stato dei luoghi del box auto non è conforme alla planimetria catastale per l'apertura che mette in comunicazione il locale cantina/appartamento con il box auto.

Il fabbricato di cui fa parte il sopra descritto bene è stato edificato, come da atto di provenienza in capo alla dante causa degli attuali comproprietari, con concessione edilizia n. 150 del 20/03/1990 (non citata in perizia) che prevedeva al piano terra due garage (fg. 54, part. 317 part. sub. 25 e sub. 24) e al piano primo un'abitazione (fg. 54, part. 317, sub. 50) .

Successivamente, per la trasformazione di uno dei due garage al piano terra in cantina con servizio igienico, la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano primo, e la



creazione di un posto auto scoperto sulla corte esclusiva (fg. 54, part. 317, sub. 78) è stata presentata la CILA in sanatoria prot. 6402 del 17/12/2020.



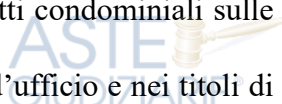
L'immobile fa parte di un condominio.



Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti a firma dell'Ing. Fabio Pizzuti



Quanto in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni, dipendenze e pertinenze, e con i proporzionali diritti condominiali sulle cose comuni, il tutto come meglio specificato nella consulenza tecnica d'ufficio e nei titoli di provenienza cui si fa pieno riferimento.



Roma, 15/12/2025



Notaio Giorgio Mario Calissoni

