



GIUSEPPE MARIA CAPARRELLI

NOTAIO IN VELLETRI

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio incaricato Giuseppe Maria Caparrelli, visto il mandato conferitomi dall'avv. Ficcardi e dall'avv. Fortunio, il quale ha sostituito l'avv. Guidaldi, entrambi del Foro di Velletri nell'interesse dei loro assistiti per le operazioni di vendita dei beni appresso descritti oggetto di valutazione nella causa civile n° **725/2010** iscritta presso il Tribunale Civile di Velletri, in virtù del verbale di conciliazione n. 10/2017.

AVVISA

che tutte le attività inerenti la procedura di asta, compresi i successivi rogiti e adempimenti necessari al trasferimento si svolgeranno presso il proprio studio sito in Velletri, Piazza Cairoli n. 30

DISPONE VENDITA SENZA INCANTO

in numero **1 lotto** ad un prezzo base e di offerta di

euro 289.000,00

Si precisa che, con le modalità di cui appresso, ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro:

euro 4.000

FISSA

la data per la presentazione delle offerte di aggiudicazione senza incanto entro le ore 13.00 del giorno feriale (escluso il sabato) **precedente la data di asta**, presso il medesimo studio in Velletri, Piazza Cairoli n. 30,

FISSA

la data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. del giorno **15 aprile 2026** dalle ore 11:30 presso lo studio di Velletri, Piazza Cairoli n. 30.

Alle ore 11:20 verranno aperte tutte le buste pervenute.

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che vogliano presenziare.

A V V I S A

- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo notaio ovvero da parte della cancelleria dello studio ricevente il plico, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente) nonché il cognome e nome del notaio delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- che 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;
- che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il bollo (16,00 €) contenente – a pena di inefficacia –:

- 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) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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 al prezzo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;**
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile;
- Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima pubblicata sul sito internet;
 - che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (Ad. es. certificato camerale) nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a Giuseppe Maria Caparelli per un importo non inferiore, a pena di inefficacia, al decimo del prezzo proposto, assegno che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;**
 - che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - che l'assegno deve essere inserito insieme all'offerta nella busta unitamente ad una fotocopia, e che la busta deve essere debitamente sigillata;
 - che le buste saranno tutte aperte alla data ed ora fissata per l'apertura, alla presenza degli offerenti;
 - che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al prezzo base indicato, ovvero se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente.
 - che l'offerta, ai sensi di legge, è irrevocabile salvo **quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.**
 - che in caso di aggiudicazione e successivo rifiuto dell'acquisto con le modalità di seguito indicate, la cauzione del 10% sarà trattenuta;
 - che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

- che 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, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante.

Si avvisa che:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:
 - a) Se l'offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di asta, l'offerta sarà accolta;
- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:
 - a) alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso, e con avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto
 - b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta si deve tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

A V V I S A

che l'aggiudicazione obbliga l'aggiudicatario del bene ad intervenire alla stipula degli adempimenti notarili e comunque a tutti gli adempimenti necessari per il trasferimento del bene oltre che per la trascrizione del trasferimento nel competente registro immobiliare fissato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, salva diversa indicazione del Notaio rogante. Al momento della stipula degli adempimenti verrà versato l'intero prezzo di vendita mediante assegni circolari intestati alla parte venditrice, (ciascuno per la propria quota).

Che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare quanto dovuto per le spese di registrazione dell'atto, oltre al compenso professionale del Notaio rogante.

Qualora a seguito di aggiudicazione del bene non sia possibile stipulare il rogito notarile per cause imputabili all'aggiudicatario - entro il termine di 90 giorni o entro il diverso termine indicato dal Notaio rogante - **l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata e consegnata alla parte venditrice.**

Che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione di fare ricorso a mutuo bancario garantito da ipoteca di primo grado, dovrà formulare apposita istanza **a pena di decadenza** al momento dell'aggiudicazione indicando l'Istituto di credito erogante, con avvertimento che le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito Mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato alla parte venditrice e che, in ogni caso, il termine per la stipula del **rogito notarile** – contestuale alla stipula del contratto di mutuo (90 giorni da

aggiudicazione salvo diversa indicazione del Notaio rogante), potrà essere prorogato esclusivamente per il termine necessario all'istituto bancario per addivenire all'erogazione del mutuo già richiesto (tempi tecnici differenti a seconda dell'Istituto di credito scelto).

RENDE NOTO

- che l'aggiudicazione e il successivo trasferimento 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. L'aggiudicazione e il trasferimento è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni che, saranno cancellate a cura del notaio delegato, a spese della parte venditrice che ne risponderà personalmente con esclusione degli altri condividenti a titolo di danni;
- che ogni onere professionale e fiscale derivante dall'aggiudicazione e del **trasferimento** sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- che ogni maggiore informazione, non reperibile dal sito internet e dalla relativa documentazione, potrà essere assunta presso lo studio del notaio.

DIRITTO DI PRELAZIONE

- Gli attuali proprietari – a seguito di comunicazione del presente avviso di vendita da me effettuata – potranno esercitare il diritto di prelazione su tutti i singoli lotti mediante comunicazione di voler acquistare il rispettivo lotto - alle condizioni e con le modalità previste nel presente bando-, entro e non oltre 15 dalla data di aggiudicazione, mediante comunicazione a mezzo pec e/o Raccomandata A.R. al sottoscritto Notaio e per conoscenza alle altre parti.
- Qualora pervenga a me Notaio - 15 giorni successivi alla data di aggiudicazione offerta di acquisto del singolo lotto o di più lotti alle condizioni e con le modalità qui stabilite, da parte di uno o più comproprietari, gli effetti dell'aggiudicazione si intendono decaduti e risolti, senza oneri a carico delle parti tutte;
- Si specifica che l'eventuale verbale di aggiudicazione verrà notificato dalla parte venditrice ai confinanti dei Terreni qui banditi – confinanti - ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione ex art 8, legge 26 maggio 1965 n. 590.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Immobile ubicato in comune di Roma (Rm) in via trionfale n. 92/94

Locale commerciale adibito a ristorante, attualmente condotto in locazione.

Il locale è composto da piano terra, piano interrato e piano inferiore adibito a servizio igienico, cantina – deposito. Situato nel quartiere delle Vittorie, l'immobile, recentemente ristrutturato, si presenta in ottimo stato di finitura e manutenzione. Il tutto in catasto foglio 399 part 24 sub 3 cat. c\1, classe 7, consistenza 44 mq, sup. cat. mq. 131, rendita 2.888,23 euro;

Prezzo base ed offerta minima euro **289.000,00**

Rilancio minimo euro **4.000,00**

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Per la situazione urbanistico edilizia degli immobili, con particolare riferimento alla regolarità urbanistica dell'immobile (licenze - concessioni - condoni - abitabilità etc.), confini e dati catastali, si fa riferimento a quanto analiticamente descritto nella perizia depositata e pubblicata sul sito internet.

PROVENIENZA

Il sottoscritto Giuseppe Maria Caparrelli, Notaio delegato alla vendita, dichiara di aver eseguito gli accertamenti di legge circa la provenienza degli immobili in vendita; si rinvia ai futuri rogiti notarili

VISITE DEGLI IMMOBILI

Per eventuali visite delle unità immobiliari è possibile contattare avv Fabio Fortunio, con studio in via G.Oberdan, 2 - 00049 Velletri telefono 0696197053/+39 3388663811 con il quale può essere concordato appuntamento.

Velletri,

Giuseppe Maria Caparrelli
Notaio



