

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**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 459/2018**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Raffaella CALVANESE**

Custode Giudiziario: **Avv. Luigi CALVARUSO**

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

1° AVVISO DI VENDITA DELEGATA

L'Avvocato **Luigi Calvaruso**, professionista delegato con nomina del Giudice dell'Esecuzione, vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal G.E. nel procedimento RGE 459/2018 in data 24/09/2019,

DISPONE

la vendita **senza incanto per il giorno 14 MAGGIO 2026, alle ore 10:00** presso il proprio studio in Velletri (RM), Via Virginia Vezzi, 19, piano primo, interno 4, avanti a sé, mediante l'esame delle offerte di acquisto con delibazione sull'offerta *ex art 572 c.p.c.* ed eventuale gara, *ex art. 573 c.p.c.*, tra gli offerenti del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia ed allegati redatta dall'Arch. Emanuela Lauri ed allegata al fascicolo della esecuzione 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 Comune di Lariano (RM), Via Dei Castagni, 61. Casa unifamiliare con giardino e cantina posta al piano rialzato rispetto alla prospiciente via pubblica (Via dei Castagni). L'accesso avviene per mezzo di un cancello posto su Via dei Castagni, 61. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano al Foglio 16, Part.IIIa 904, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie Catastale 151 mq., Rendita Catastale Euro 244,28 (la casa di abitazione); al Catasto Terreni del Comune di Lariano al Foglio 16, Part.IIIa 905, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie are 02 ca 77, Reddito Dominicale Euro 0,72, Reddito Agrario Euro 0,09 (il terreno). Difformità catastale come in CTU. Abusi, sanatoria e demolizioni come indicato in CTU.

Si rimanda all'elaborato peritale in atti per le ulteriori informazioni relative allo stato dei luoghi, alla concessione edilizia, all'esistenza di difformità catastali, ai titoli autorizzativi, nonché ad eventuali

abusi, vizi, oneri, conformità degli impianti, vincoli nel mutamento di destinazione ed al rispetto della normativa igienico-sanitaria. Dalla CTU si evince che l'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 01/09/1967 e che risulta una domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla L. 47/1985, acquisita al Prot. n. 5193 del 30/06/1987. Assenti Concessioni o licenze precedenti alla domanda in sanatoria.

Occupato dall'esecutato.

- PREZZO BASE: Euro 122.728,00 (centoventiduemilasettecentoventotto/00);

- OFFERTA MINIMA: Euro 92.046,00 (novantaduemilaquarantasei/00);

- OFFERTA IN AUMENTO: Euro 7.000,00 (settemila/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. 459/2018", 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 e vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c, nel qual caso si provvederà sulle stesse. 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 i compensi e gli esborsi ex D.M. 15/10/2015, n. 227, nonché il 10% per spese generali calcolato sull'intero compenso, 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 l'aggiudicatario sarà tenuto ad anticipare i costi 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.

Nello stesso termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà fornire al Professionista delegato, ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c. e con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ("antiriciclaggio"). La mancata presentazione della dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine perentorio di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo determina la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi dell'art. 587, comma 1, c.p.c.

In presenza di giustificati motivi l'aggiudicatario potrà richiedere al Giudice di effettuare un pagamento rateale entro dodici mesi dall'aggiudicazione ove previsto nell'ordinanza di vendita delegata.

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;

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. 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 fissato non sarà prorogabile per alcun motivo anche se fissato in data

anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato. La Banca creditore fondiario, tassativamente entro giorni dieci dalla aggiudicazione definitiva, dovrà far pervenire presso lo studio del professionista la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, nonché, trattandosi di vendita di più lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto, l'indicazione delle modalità di pagamento e le coordinate bancarie.

Qualora il prezzo non venisse versato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione, ovvero nel caso in cui l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice, con decreto, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, ovvero la perdita, sempre a titolo di multa, delle rate già versate, disponendo nuove vendite.

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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrata e modificata dall'art. 46 380/01 a proprie spese esclusive domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Perizie consultabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e 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.

Velletri, li 3 febbraio 2026

Avv. Luigi Calvaruso
Professionista Delegato

