Dr. Maria Cristina Spicci
- NOTAIO -
Roma 00186 - Via dell'Arco dè Cenci, 7 – 0668134608
Ciampino 00043 – Viale J.F. Kennedy, 7 - 067910019

Esente da imposta di bollo ex art. 20 comma 2 n°1
Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 642 del 1972

Tribunale di Velletri
G.E. Dr. Enrico Colognesi
procedura n° 357/2015 R.G.E.
avviso di vendita immobiliare
delegata al Notaio Maria Cristina Spicci

Il sottoscritto Notaio Dr. Maria Cristina Spicci ,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dr. Enrico Colognesi dispone la vendita dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,

visti gli artt. da 570 a 574 c.p.c. come novellati e relative disposizioni di attuazione

D I S P O N E CHE :

gli immobili pignorati appresso descritti siano sottoposti a

V E N D I T A S E N Z A I N C A N T O

LOTTO III

In Nettuno via Nettuno Velletri 169
- porzione di villino trifamiliare e più precisamente: abitazione int. 1 composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo, da cantina al piano interrato; censita in Catasto con fg 6 p.lla 815 sub 501 cat. A/7 vani 2,5; al momento del sopralluogo del Perito fusa con altre porzioni (in violazione della normativa urbanistica); operazioni di liberazione di occupanti in corso a cura del Custode;
- porzione di villino trifamiliare e più precisamente: abitazione int. 2 composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, sottotetto e lastrico solare al piano primo, da cantina al piano interrato censita in Catasto con fg 6 p.lla 815 sub 502 cat. A/7 vani 2,5 al momento del sopralluogo del Perito fusa con altre porzioni (in violazione della normativa urbanistica); operazioni di liberazione di occupanti in corso a cura del Custode;
- porzione di villino trifamiliare e più precisamente: abitazione int. 3 composta da ingresso pranzo/soggiorno, cucina, due wc, studio, una camera e portico, con annessa corte esclusiva al piano terra oltre a cantina al piano interrato censita in Catasto con fg 6 p.lla 815 sub 503 cat. A/7 vani 6; al momento del sopralluogo del Perito fusa (in violazione della normativa urbanistica) ad altre porzioni ; operazioni di liberazione in corso a cura del Custode Giudiziario;

Prezzo base di Euro 98.000,00

Offerta minima ammissibile € 73.500,00

Cauzione minima non inferiore al decimo del prezzo proposto

In caso di gara tra offerenti ex art.573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 4.900,00

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica delle singole porzioni descritte si rinvia alla Perizia in atti in questa sede da ritenersi per intero riportata e trascritta.

L'area su cui insistono tutti i Lotti subastati risulta gravata da domanda giudiziale di accertamento di simulazione atti (formalità 37495 trascritta in data 14/11/'11) avente ad oggetto dichiarazione di inefficacia dell'atto di provenienza in favore della Società esecutata: la trascrizione, inopponibile al creditore procedente che ha acquistato un diritto reale di garanzia antecedentemente a detta trascrizione (ipoteca fondiaria 25679 iscritta in data 23/12/2009), risulta altresì annotata di ordine di cancellazione (formalità 665 del 28/1/2013 e relativa annotazione eseguita in data 8/5/ 2012), potendo continuare a insistere solo su un'unica unità immobiliare a scelta della parte attrice (come da provvedimento emesso in data 17/4/2012 nella causa 30399/11 Tribunale di Velletri Sezione Distaccata di Anzio): l'attrice non avendo trascritto formalità alcuna in suo favore di scelta dell'appartamento prima della trascrizione del pignoramento (formalità 19815/2015) pertanto, a maggior ragione, non potrà vantare su nessuno dei Lotti subastati alcun titolo fondatamente opponibile agli aggiudicatari che, tuttavia, dovranno farsi carico degli adempimenti necessari per la cancellazione di questa pregiudizievole disposta in sede civile limitatamente alla porzione di cui diventeranno proprietari (cancellazione a cura e spese della parte interessata disposta dal G.E. con provvedimento emesso all'udienza del 11 febbraio 2020).
Custode Giudiziario Avv. Fabio Fortunio recapito 0696197053 pec: fabio.fortunio@oav.legalmail.it la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), che provvederà ad attivare il Custode Giudiziario.

FISSA

il giorno 19 settembre 2023 ore 12,00 presso il proprio recapito in Ciampino Viale Kennedy 7 per l'esame delle offerte e, ove necessario, per la deliberazione sull'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara,

A V V I S A CHE

- le offerte di acquisto devono essere presentante di persona allo Studio di Ciampino Viale Kennedy 7 previo appuntamento da richiedere al numero 067910019, oppure, senza appuntamento, dalle ore dieci alle ore tredici del giorno precedente a quello stabilito per l'esame delle offerte

- le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento potrà essere effettuata nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto purché superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso;

. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello della aggiudicazione;

- se la gara non può avere luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso si provvederà sulle istanze di assegnazione ove presentate al Notaio delegato ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

- l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del medesimo Notaio ovvero da parte della Segreteria 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;
- 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, in regola con il bollo, A PENA DI INEFFICACIA, deve contenere:

- INDICAZIONE DI COGNOME, NOME, LUOGO, DATA DI NASCITA, CODICE FISCALE, DOMICILIO, STATO CIVILE, RECAPITI TELEFONICI 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; in particolare a tenore dell'art. 571 c.p.c.,

  IL NOTAIO DELEGATO AMMETTERÀ:

  - l'offerente in proprio, personalmente;
  - l'offerta presentata da un Avvocato, munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) in nome e per conto dell'offerente
  - l'offerta presentata da un Avvocato per persona da nominare ;

  IL NOTAIO DELEGATO DICHIARERÀ INAMMISSIBILE:

  - l'offerta presentata da un procuratore speciale che non sia Avvocato;
  - l'offerta presentata da un Avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti

  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; in caso di domanda presentata per conto o in nome di una società o ente dovrà essere specificata la sede legale e il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della società oltre la qualifica dell'offerente in ragione della quale interviene; se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della CE è da allegare certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità,

  il partecipante all'asta dovrà altresì dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Giudice che ha ordinato la vendita ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria;
- INDICAZIONE DEI DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE PER I QUALE L'OFFERTA È PROPOSTA;
- INDICAZIONE DEL PREZZO OFFERTO.;
- INDICAZIONE DEL TERMINE DEL SALDO PREZZO CHE NON POTRÀ COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A GIORNI 120 (CENTOVENTI) DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE,

- INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO ED IN PARTICOLARE, A PENA DI DECADENZA, SE L'OFFERENTE INTENDE RICORRERE A FINANZIAMENTO BANCARIO PER IL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO;
- ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E DEL FATTO CHE L'IMMOBILE VIENE VENDUTO A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA;
- ESPRESSA RICHIESTA DI APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DALL' ART. 1 DELLA TARIFFA PARTE I ALLEGATA AL D.P.R. N. 131 DEL 26 APRILE 1986
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti esatta indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e dei diritti e delle quote che ciascuno intende acquistare;

qualora siano posti in vendita più lotti si potrà fare un'unica offerta dichiarando di volerne acquistare uno solo con deposito di offerta non inferiore al prezzo più alto

;

- all'offerta dovranno essere allegati :

- UNA FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ E DEL CODICE FISCALE DELL'OFFERENTE (E DEL CONIUGE SE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI) oltre che, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad. es. procura speciale o certificato camerale aggiornato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti); se l'offerente è cittadino di uno Stato non facente parte della CE certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità,

- ASSEGNO CIRCOLARE BANCARIO O EQUIVALENTE POSTALE NON TRASFERIBILE INTESTATO A NOTAIO MARIA CRISTINA SPICCI E SEGUITO DAL NUMERO DELL'ESECUZIONE. PER UN IMPORTO NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO PROPOSTO; assegno che deve essere inserito nella busta debitamente sigillata prima della consegna;

- AI SENSI DELL'ART. 571 C.P.C. :

- L'OFFERTA NON È EFFICACE SE PERVIENE ALLO STUDIO OLTRE IL TERMINE SOPRA INDICATO, SE È INFERIORE DI OLTRE UN QUARTO AL PREZZO STABILITO ED INDICATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA OVVERO SE L'OFFERENTE NON PRESTA LA CAUZIONE COSÌ COME PRECISATO NEI PRECEDENTI PARAGRAFI ;
- L'OFFERTA E' IRREVOCABILE SALVO CHE IL GIUDICE ORDINI L'INCANTO OPPURE CHE SIANO DECORSI CENTOVENTI GIORNI DALLA SUA PRESENTAZIONE ED ESSA NON SIA STATA ACCOLTA

- in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del 10% sarà trattenuta ;
-si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare senza documentato o giustificato motivo, in tal caso la cauzione sarà restituita soltanto nella misura di nove decimi dell'intero e la restante somma sarà trattenuta e versata su sul libretto cauzione;

AVVISA INOLTRE CHE

- ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA AGGIUDICAZIONE L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ DEPOSITARE PRESSO LO STUDIO DEL NOTAIO SIA L'IMPORTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE, DEDOTTA LA CAUZIONE PRESTATA, SIA L'IMPORTO DELLE SPESE (ONERI TRIBUTARI E SPESE NOTARILI), MEDIANTE DUE DISTINTI ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI, INTESTATI AL NOTAIO MARIA CRISTINA SPICCI;

- NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO, SARA' CURA DEL CREDITORE PROCEDENTE PRESENTARE APPOSITA ISTANZA AL G.E. PER CONSEGUIRE AUTORIZZAZIONE ALLO SVINCOLO DELLE SOMME A LUI SPETTANTI IN FORZA DELL'ART. 41 DEL D.LGSL. N° 385/'93;

- QUALORA L'AGGIUDICATARIO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO INTENDA AVVALERSI DI MUTUO BANCARIO, OVE LO STATO GIURIDICO DELL'IMMOBILE LO CONSENTA, A PENA DI DECADENZA, DOVRÀ FORMULARE RICHIESTA IN TAL SENSO AL MOMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE INDICANDO L'ISTITUTO DI CREDITO EROGANTE E, IN OGNI CASO, IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO NON SARÀ SOGGETTO A PROROGHE QUALORA L'ISTITUTO MUTUANTE NON GARANTISCA ENTRO IL TERMINE FISSATO L'EROGAZIONE DEL MUTUO: NEL CASO IN CUI SI RENDA NECESSARIA LA SOTTOSCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO CONTESTUALE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IL CONTRATTO DI MUTUO SARA' STIPULATO A CURA DEL MEDESIMO NOTAIO INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA; L'APPUNTAMENTO SARÀ FISSATO ENTRO I CENTOVENTI GIORNI SUCCESSIVI ALLA AGGIUDICAZIONE E NON SARÀ PROROGABILE PER NESSUN MOTIVO, FATTA ECCEZIONE PER PARTICOLARI SITUAZIONI INTEGRANTI FORZA MAGGIORE DA DOCUMENTARE ;

- SE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E LE SPESE NON SONO DEPOSITATE NEL TERMINE STABILITO, IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE CON DECRETO, DICHIARA LA DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO, PRONUNCIA LA PERDITA DELLA CAUZIONE A TITOLO DI MULTA E QUINDI DISPONE LA FISSAZIONE DI UNA NUOVA VENDITA.;

- SE IL PREZZO CHE SI RICAVA DALLA VENDITA UNITO ALLA CAUZIONE CONFISCATA RISULTA INFERIORE A QUELLO DELL'INCANTO PRECEDENTE L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE È TENUTO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA;

RENDE NOTO CHE

- la vendita 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;
- 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 considerati, 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 legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e Leggi seguenti, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri convertiti; queste pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Notaio delegato (eccezion fatta per gli esoneri da richiedere con istanza motivata al G.E.) gravando quanto alle imposte sulla procedura

e quanto agli onorari sull'aggiudicatario; pertanto, in conformità a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 3 agosto 2016, si applica il combinato disposto del Decreto 15 Ottobre 2015 n. 227 per attività relative al trasferimento della proprietà, spese di registrazione, trascrizione, volture catastali ed esborsi documentati, del D.M. 140/12 Tab. A Notai per accertamenti ipotecari e catastali successivi al pignoramento, allineamento catastale, accertamenti anagrafici e presso il Registro Imprese, esame documentazione per agevolazioni fiscali e del D.M. 140/12 Tab. D Notai per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli conseguenti all'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento; il tutto con possibilità dell'offerente di richiedere allo Studio Notarile un preventivo prima dell'asta, preventivo che verrà redatto sulla base dell'importo della offerta minima indicata nell'avviso e in base alla documentazione ipotecaria allegata al Fascicolo d'Ufficio da integrarsi ad aggiudicazione effettuata

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche ai seguenti indirizzi:
  - https://pvp.giustizia.it
  - https://venditepubbliche.giustizia.it
  - https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

  oltre che sul sito www.astegiudiziarie.it fintanto che, nella fase transitoria, sarà vigente il doppio regime pubblicitario

PRECISA

- che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dal procedente o dai creditori intervenuti;
- che il G.E. nell'ordinanza di delega ha autorizzato i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclusivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c. anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva;
- per delucidazioni sulla perizia ed in particolare sulla regolarità urbanistica dei beni, ove necessario, gli offerenti potranno contattare il Tecnico che l'ha predisposta ai recapiti indicati nella C.T.U. pubblicata;
- per informazioni sulla vendita, le persone interessate potranno contattare lo Studio Notarile al seguente recapito: 067910019.

Notaio Maria Cristina Spicci