**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
# Dr. Anna Luisa Di Serafino
# procedura n° 266/2019 R.G.E.
# LOTTO II
# avviso di vendita immobiliare

Il sottoscritto Notaio Dr. Maria Cristina Spicci ,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dr. Enrico Colognesi ha disposto 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**

**Prezzo base di EURO 700.000,00 ( SETTECENTOMILA//00)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad ¼ del prezzo base)**
**EURO 525.000,00 ( CINQUECENTOVENTICINQUEMILA//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 35.000,00 ( QUARANTACINQUEMILA//00)**

**FISSA**

**il giorno 19 settembre 2023 ore 12,00** presso il proprio Studio 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; 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

## LOTTO II

Pomezia Loc. Campo Ascolano ingresso via Brenta 12-14, con possibile servitù di passaggio ingresso via Taro s.n.c. da costituire a cura e spese aggiudicatario, complesso residenziale in stato avanzamento lavori variabile tra finiture interne ed esterne e di completamento opere impiantistiche costituito da 10 unità abitative a destinazione residenziale ( 5 al Piano Terra con accesso esclusivo da spazio esterno condominiale 5 al Piano Primo con accesso indipendente tramite scala di collegamento condominiale e spazio di collegamento anch'esso condominiale) con piscina annessa; al Piano Interrato garage di mq. 798,00 circa con annessi locali tecnici, vani sotto piscina ripostiglio ed ulteriori accessori pertinenziali; al piano soffitta terrazza calpestabile con 2 locali servizi e più precisamente :

- abitazione (A2) int. 1 P.T.consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con corte di pertinenza esclusiva a livello distinta in Catasto con fg. 4 p.lle graffate 390 sub 506-390 sub 507
- abitazione (A2) int. 2 P-T consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con corte di pertinenza esclusiva a livello distinta in Catasto con fg. 4 p.lle graffate 390 sub 508 -390 sub 509
- abitazione ( A2) int. 3 P-T consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con corte di pertinenza esclusiva a livello distinta in Catasto con fg. 4 p.lle graffate 390 sub 510 -390 sub 511
- abitazione (A2) int. 4 P-T consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con corte di pertinenza esclusiva a livello distinta in Catasto con fg. 4 p.lle graffate 390 sub 512 - 390 sub 513
- abitazione (A2) int. 5 P-T consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con corte di pertinenza esclusiva a livello distinta in Catasto con fg. 4 p.lle graffate 390 sub 514 - 390 sub 515
- abitazione (A2) int. 6 P-I consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con terrazzo distinta in Catasto con fg. 4 p.lla 390 sub 517
- abitazione (A2) int. 7 P-I consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con terrazzo distinta in Catasto con fg. 4 p.lla 390 sub 518
- abitazione (A2) int. 8 P-I consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con terrazzo distinta in Catasto con fg. 4 p.lla 390 sub 519
- abitazione (A2) int. 9 P-I consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con terrazzo distinta in Catasto con fg. 4 p.lla 390 sub 520
- abitazione (A2) int. 10 P-I consistenza vani 3 superficie catastale mq. 51 con terrazzo distinta in Catasto con fg. 4 p.lla 390 sub 521

- posto auto scoperto ( C6) n. 1 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 529
- posto auto scoperto ( C6) n. 2 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 530
- posto auto scoperto ( C6) n. 3 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 531
- posto auto scoperto ( C6) n. 4 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 532
- posto auto scoperto ( C6) n. 5 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 533
- posto auto scoperto ( C6) n. 6 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 534
- posto auto scoperto ( C6) n. 7 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 535
- posto auto scoperto ( C6) n. 8 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 536
- posto auto scoperto ( C6) n. 9 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 537
- posto auto scoperto ( C6) n. 10 zona rampa accesso superficie catastale mq 13 fg. 4 p.lla 390 sub 538
- magazzino e locale deposito C2 PS1 superficie catastale mq. 83 distinto in Catasto con fg 4 p.lla 390 sub 539.
- garage ( C6) PS1 superficie catastale mq 917 con n. 4 magazzini distinto in Catasto con fg 4 p.lla 390 sub 541

Per la descrizione completa del compendio si rinvia alla pagina 132 della perizia dove sono puntualmente elencati anche gli identificativi dei beni comuni non censibili relativi a questo Lotto, piscina inclusa, beni comuni che, in quanto tali, rientreranno nel decreto di trasferimento anche se formalmente non gravati dalla nota di trascrizione del pignoramento.

Confini in atti come da rappresentazione grafica dei progetti pubblicati insieme al presente avviso.

Rilasciato permesso a costruire 138/2006. Irregolarità urbanistiche elencate nel verbale della Polizia Municipale di Pomezia del 18/2/2009. A seguito di ordinanza di demolizione 20/2009 di alcune opere risulta effettuata una regolarizzazione parziale, come da verbale Polizia Municipale 5/10/2010. Pronunce TAR e Consiglio di Stato pubblicate in allegato: l'immobile permane gravato da sequestri 18/'09 e 20/'09 -NON TRASCRITTI-. La definitiva regolarizzazione urbanistica e giuridica è a cura e spese dell'aggiudicatario.

C.T.U. Ing. Andrea Quattrocchi ( email: andquattrocchi@gmail.com tel: 06963809) Referente per migliore definizione di costi e modi per compiuta regolarizzazione

urbanistica dell'intero compendio, a miglior chiarimento di quanto precisato nella perizia ( segnatamente pagine 82, 83 e 84 alle quali si rinvia e in questa sede devono ritenersi per intero riportate e trascritte) e alla luce del sopravvenuto Decreto Legge Semplificazioni 76/2020 in forza del quale, a parziale modifica dell'art. 34 del DPR 389/'01 è stata introdotta la possibilità di considerare ammissibili le difformità realizzate in fase di costruzione che rientrino in una tolleranza del 2%, il tutto con beneficio dell'aggiudicatario.

Custode Notaio Maria Cristina Spicci ( mspicci@notariato.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.

Notaio Maria Cristina Spicci