

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. Riccardo Audino  
procedura 123/2011 R.G.E.  
avviso di vendita immobiliare  
delegata al Notaio Maria Cristina Spicci**

Il sottoscritto Notaio Dr. Maria Cristina Spicci con Studio in Marino alla via Vecchia di Grottaferrata 19,  
vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione Dr. Riccardo Audino ordina 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

**DISPONE CHE:**

il compendio pignorato appresso descritto sia sottoposto a

**VENDITA SENZA INCANTO**

IN UNICO LOTTO

PREZZO BASE DI EURO 16.000,00 OFFERTA MINIMA EURO 12.000,00

IN CASO DI GARA AUMENTO MINIMO EURO 800,00

**FISSA**

il giorno 29 settembre 2020 alle ore 12,00 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 C H E**

- le offerte di acquisto devono essere presentate 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 INAMMISIBILE:**
  - 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. I DELLA TARIFFE 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 È 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;
- CHE NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO, IN FORZA DELL'ART. 41 DEL D.LGS. N° 385/93, L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ VERSARE DIRETTAMENTE ALL'ISTITUTO MUTUANTE LA PARTE DEL PREZZO CORRISPONDENTE AL CRÉDITÓ IPOTECARIO DELL'ISTITUTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL G.E.; AUTORIZZAZIONE CHE DOVRA' ESSERE TEMPESTIVAMENTE TRASMESSA AL NOTAIO DELEGATO A CURA DELL'ISTITUTO ISTANTE CON CIRCOSTANZIATA INDICAZIONE DELL'IBAN DEL MEDESIMO AFFINCHÉ L'AGGIUDICATARIO POSSA PROVVEDERE AD APPOSITO BONIFICO ENTRO I TERMINI PERENTORI PREVISTI PER IL SALDO PREZZO; NEL CASO IN CUI LA BANCA CREDITRICE FONDIARIA NON PROVVEDA IN TAL SENSO L'AGGIUDICATARIO POTRÀ

PROVVEDERE AL SALDO PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO SECONDO LE MODALITÀ ORDINARIE E IL PROCEDENTE FORMALIZZERÀ ISTANZA DI SVINCOLO DIRETTAMENTE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI NOTIFICANDO COPIA DI DETTA ISTANZA E DEL RELATIVO PROVVEDIMENTO DEL G.E. AL NOTAIO DELEGATO;

- QUALORA L'AGGIUDICATARIO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO INTENDA AVVALERSI DI MUTUO BANCARIO, OVE LO STATO GIURIDICO DELL'IMMOBILE LO CONSENTA, DOVRÀ FORMULARE APPOSITA ISTANZA A PENA DI DECADENZA 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 SARÀ 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 SPESA 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; nel caso in cui l'immobile non risulti sanabile l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri convertiti; queste pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Notaio delegato e a spese dell'aggiudicatario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

### 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 DELL'IMMOBILE

In Comune di Artena (Roma) centro storico vicolo del Pavone 8 appartamento libero, composto:

- al piano terra da un ingresso e scala di accesso ai piani superiori di mq. 11,68;
- al piano primo da due stanze di mq. 16,42 e mq. 16,37 una cucina di mq. 17,25 ed una scala di mq. 3,16 oltre un bagno ed un deposito realizzati senza titolo edilizio, ad avviso del Perito non sanabili ;
- al piano secondo da una stanza di mq. 16,75 ed una scala di mq. 1,71 un bagno di mq. 3,68 un disimpegno di mq. 4,70 ed un locale caldaia di mq. 1,33 realizzati senza titolo edilizio, ad avviso del Perito non sanabili, inoltre il locale è indicato come soffitta nella planimetria ma è attualmente utilizzato come stanza residenziale; superficie commerciale complessiva mq. 95;

appartamento censito al Catasto Fabbricati Mappa Urbana – p.la 173 sub 8 categoria A/4 classe 3 vani 3,5 rendita euro 121,11; confina con prop. Eredi Latini o aventi causa, intercapedine e distacco su vicolo del Pavone s.a.

Per le visite contattare il Custode Giudiziario I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri al seguente recapito: 069631025.

Notaio Maria Cristina Spicci

