

NOTAIO ROBERTO TACCONE
Via Domenico Alberto Azuni 9,
Roma- Tel. 06 8411804
Mail: rtaccone@notariato.it

II AVVISO DI VENDITA

LOTTO 2

Nella causa di **divisione giudiziale n. 51905/2014 R.G.** pendente dinanzi la 8^a Sezione Civile del Tribunale Civile di Roma, il sottoscritto Notaio Roberto Taccone, in forza di delega conferita con ordinanza del 17 maggio 2021 dal Giudice dott. Mario Coderoni della VIII Sezione VIII Civile del Tribunale Ordinario di Roma, procederà alla vendita senza incanto degli immobili oggetto di causa alle seguenti condizioni:

1) l'apertura delle buste avrà luogo presso lo studio del Notaio Roberto Taccone, in Roma Via Domenico Alberto Azuni n. 9, il giorno 9/10/2024 alle ore 12:00; a seguire la vendita senza incanto a sensi dell'art. 571 cpc e l'eventuale gara ex art. 573 cpc.

Si avvisa che:

- tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Notaio;
- che ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita sul sito internet www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it;

2) gli immobili verranno posti in vendita al valore d'asta di € 30.840,00 (trentamilaottocentoquaranta/00) per il lotto 2 con rilancio minimo, nella ipotesi di gara tra gli offerenti, non inferiore a € 3.000,00 (tremila);

-a sensi dell'art. 571 cpc sarà ritenuta efficace l'offerta inferiore non oltre un quarto del prezzo suindicato e pertanto nella misura non inferiore a € 23.130,00 (ventitremilacentotrenta/00) per il lotto 2.

3) Ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto Notaio, dalle ore 9,30 alle ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, offerta di

acquisto in bollo in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi ha depositato materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata una ricevuta attestante l'ora del deposito ed il numero progressivo della busta.

L'offerta, debitamente sottoscritta, deve contenere:

a-cognome, nome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale familiare e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in 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 da allegare;

b- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del valore d'asta indicato nel presente avviso;

d- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

e- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della documentazione pubblicata;

4) la busta, oltre all'offerta, deve contenere:

- copia del documento dell'offerente e, se coniugato in comunione legale, del coniuge;

- originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- se l'offerente è una persona giuridica copia della visura camerale con indicazione dei poteri del

rappresentante rilasciata in data non superiore a 90 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita;

- assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia o vaglia della Banca d'Italia o vaglia emesso da Poste Italiane spa intestato a "Notaio Roberto Taccone" per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) le buste saranno aperte il giorno e ora indicati nel presente avviso; **alle predette operazioni ed alle successive eventuali di gara potranno presenziare esclusivamente gli offerenti, le parti del giudizio ed i loro avvocati;**

7) qualora per l'acquisto risultino depositate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quella indicata nel presente avviso; l'immobile verrà definitivamente aggiudicato all'offerta più alta che, decorsi sessanta secondi non avrà subito rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti l'immobile verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta o della prima offerta depositata se di pari importo salvo che il prezzo sia inferiore al valore d'asta e vi siano istanze di assegnazione;

8) il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese è quello indicato nell'offerta di acquisto o, se superiore, comunque entro il termine improrogabile di **120 giorni dall'aggiudicazione;**

9) l'avvocato che abbia effettuato la domanda di partecipazione per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà depositare, nei tre giorni successivi, le generalità del soggetto per

il quale è stata fatta la offerta, unitamente all'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Si rende noto che a sensi dell'art.571 cpc nella vendita senza incanto l'offerta di acquisto può essere proposta esclusivamente di persona o a mezzo avvocato munito di procura rilasciata per atto pubblico in data antecedente la vendita; non è pertanto consentita la partecipazione per il tramite di mandatario non avvocato (prevista esclusivamente, a sensi dell'art. 579 cpc, solo nella diversa ipotesi di vendita con incanto);

10) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari nonché ai compensi del delegato conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal sottoscritto Notaio ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

11) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere pagate mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla causa di divisione che verrà comunicato unitamente al loro ammontare.

12) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità che verranno indicate dal delegato e sul conto della causa di divisione.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al sottoscritto Notaio l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota d'iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto per la trascrizione il sottoscritto Notaio presenterà presso l'Agenzia per il Territorio anche la nota d'iscrizione d'ipoteca.

L'emanando decreto di trasferimento conterrà le prescrizioni disposte in proposito dall'art. 585 cpc.;

13) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

14) si rappresenta che la presente vendita è stata disposta nell'ambito di una causa di divisione giudiziale ove non è prevista la nomina di un custode giudiziario; che il notaio è stato delegato esclusivamente per le operazioni di vendita e quindi non è in condizione di consentire la visione degli immobili.

A seguito della emissione del decreto di trasferimento le operazioni di liberazione dell'immobile saranno a cura e onere dell'aggiudicatario.

15) come da CTU l'immobile di cui al lotto 2 è nella disponibilità dei comproprietari.

Con riferimento all'immobile di Castel di Lama (lotto 2) il Giudice della divisione con ordinanza resa il 22 luglio 2023 ha statuito che : *“ non sussistono problematiche di regolarità edilizia o urbanistica dal momento che le indagini suppletive della CTU hanno confermato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, addirittura negli anni '20 del secolo scorso, sicché non è ravvisabile alcuna incommerciabilità o nullità del suo trasferimento, soprattutto alla luce della più recente ed ormai consolidata giurisprudenza della Cassazione sulla natura “testuale” della nullità ex art. 46 DPR 380/01 (o delle altre norme corrispondenti, ad es. art. 40 L. 47/85), che consente il valido trasferimento dell'atto sulla base della mera dichiarazione di conformità dell'immobile (Cass. SU n. 8230 del 22/03/2019; sez. 3, n. 28624 del 07/11/2019 e sez. 2, n. 30425 del 17/10/2022), o anche di sua realizzazione antecedente al 1° settembre 1967, che, nella specie, come visto, è già stata accertata dal CTU; è poi altrettanto pacifico che l'assenza di licenza di abitabilità non incida sulla valida alienabilità del bene (Cass. sez. 2, n. 39914 del 14/12/2021; n. 13231 del 31/05/2010; n. 16216 del 16/06/2008 e n. 24957 del 29/11/2007), trattandosi, peraltro, di carenza emendabile; gli approfondimenti della CTU hanno anche verificato la coincidenza dell'immobile in questione con quello di cui all'atto di provenienza con cui lo aveva acquistato il de cuius (si vedano le*

pagg. 11 e 12, paragrafo C, della relazione integrativa depositata il 30.06.2023)”;

16) come da ordinanza di delega si rende noto:

a) 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;

b) che 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;

c) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie;

e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 2

1/1 del diritto di piena proprietà di fabbricato in **Comune di Castel di Lama (AP), via dei Fossi n. 22 -20** (già villa Sambuco), e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione dislocata sui piani T, 1 e 2 collegati tra loro a mezzo due scale**, di mq 118,00 circa di superficie lorda su tre piani, catastalmente composta
- al piano terra da: ingresso, scala di collegamento, cantina, ripostiglio e bagno;

- al piano primo da: cucina, soggiorno con camino, una camera, un bagno e scala di collegamento;

- al piano secondo da due camere.

L'edificio, nel suo insieme confina con: part. 383, part. 129, part. 144 del foglio 11, salvi altri e diversi confini.

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel di Lama al foglio **11**, part. **127**, sub. **6** e part. **383** sub. **1** graffate tra loro, via dei Fossi n. 20/22 piano T -1-2, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, superf. cat. tot. 95 mq – escluse aree scoperte 93 mq, r.c. € 116,20 (variazione catastale del 07/02/2024 prat. N. AP0009027 in atti dal 7/02/2024 – variazione per presentazione planimetria mancante n. 90247.1/2024).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata, successivamente alla redazione della perizia integrativa, in data 7/02/2024.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Non è stato possibile accertare la conformità dello stato dei luoghi alle prescrizioni urbanistiche per irreperibilità di licenze altri titoli edilizi.

Destinazione urbanistica ed eventuali vincoli, impianti e stato d'uso, come in perizia.

Quanto in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni, dipendenze e pertinenze, e con i proporzionali diritti condominiali sulle cose comuni, il tutto come meglio specificato nella consulenza tecnica d'ufficio, nella consulenza di parte e nei titoli di provenienza cui si fa pieno riferimento.

Prezzo base: € 30.840,00
Offerta minima: € 23.130,00
Rilancio minimo: € 3.000,00

Roma, 12/07/2024

Notaio Roberto Taccone

