

Notaio Caterina Miccadei

esente da bollo
art. 20 DPR 642/72

TRIBUNALE DI VELLETRI
G.E. DOTT. COLOGNESI – RGE N. 651/16

Lotti uno-due-tre

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio delegato Caterina Miccadei, vista l'ordinanza di delega del G.E. dott. Enrico Colognesi in data 8 gennaio 2019 e successiva del giorno 11 febbraio 2020 nonché del 18 aprile 2023 nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'epigrafe

Visti gli artt. 591 bis e 576 bis cod. proc. Civ.

RENDE NOTO

Che il giorno **10 dicembre 2024** alle **ore 15,00** presso il proprio studio in Frascati, piazza Monte Grappa n. 9, saranno esaminate le offerte d'acquisto dei seguenti immobili

LOTTO UNO

In Comune di Artena (RM) via Cardinale Scipione Borghese n. 40, diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza che si eleva per due piani fuori terra con copertura a tetto a doppio spiovente, distinto con il numero interno 1 (uno) composto da 5 (cinque) vani catastali, confinante con distacco su via Cardinale Scipione Borghese, distacco verso il terreno distinto con particella 590, distacco su particella 9, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di Artena Foglio MU Particella 595 Subalterno 502 Categoria A/2 Classe 2 Vani 5 Superficie Catastale mq. 107 R.C.E. 271,14 Piano1 Int. 1.

L'appartamento ha accesso indipendente attraverso scala esterna.

Il tutto come meglio specificato nella relazione peritale.

Prezzo base E. 58.500,00

Offerta minima E. 43.875,00

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00

Al momento della perizia il bene risultava occupato dall'amministratore della società esecutata; successivamente, come risulta da verbale in atti, le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

LOTTO DUE

In Comune di Artena (RM) via Cardinale Scipione Borghese n. 42, diritto di piena proprietà su locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza, formato da due piani fuori terra e un lastrico solare, oggi con copertura a tetto, della superficie catastale di mq. 275, confinante con distacco su via Cardinale Borghese Scipione, distacco verso terreno distinto con la particella 590, distacco su particella 9 per due lati, salvo altri, distinto in Catasto Fabbricati di Artena al Foglio MU Particella 595 Subalterno 501 Categoria C/1 Classe 2 Sup. Cat. Mq. 275 R.C.E. 4.842,20 P.T.

Il locale ha accesso diretto da via Cardinale Scipione Borghese.

Il tutto come meglio specificato nella relazione peritale.

Prezzo base E.141.000,00

Offerta minima E. 105.750,00

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00.

Al momento della perizia il bene risultava locato a terzi; successivamente, come risulta da verbale in atti, e' stato lasciato libero e le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

Il perito ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto il locale e' stato adibito a palestra e sono state edificate tramezzature per creare ambienti adatti all'attività.

.....

.

LOTTO TRE

Terreno ubicato in Artena (RM) via Cardinale Borghese n. 40, confinante con via Cardinale Scipione Borghese, particella 595, particella 10, salvo altri, identificato in Catasto Terreni di Artena al Foglio

500 Particella 590 qualità seminativo arborato classe 3 superficie ha.0 are 08 ca 50 R.D.E 2,41 R.A.E 3,29.

Prezzo base E. 15.937,50

Offerta minima E. 11.953,13

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00

Al momento della perizia il terreno era utilizzato come parcheggio ed occupato dall'esecutato.

Il terreno risulta, come da certificato di destinazione urbanistica depositato in atti dal C.T.U., "Parte Zona B1 Salvaguardia Architettonica e Ambientale, Parte Zona V1 Parco Villa Borghese. come da previsione di P.R.G. ora terreni sottoposti alla L.R. 38/99 artt. 55 e 57 così come modificati dalla L.R. n. 8 del 2003. In data 6-7-98 con Legge Regionale n. 24 ai sensi della Legge 1497/39 e' entrato in vigore il Piano Territoriale Paesistico ambito n. 8 ed in data 25.7.07 il PTPR adottato con DDGGRR n. 556 e succ. mod. ed integr. che sui terreni del presente certificato prevede: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150; Parte Paesaggio naturale; Parte Paesaggio degli insediamenti urbani; Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti come da C.D.U. Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica che si intende integralmente qui riportato.

CUSTODE GIUDIZIARIO: dr.ssa Raffaella Dorigo (tel. 069637265; Fax: 069637265)

Dalla perizia tecnica risulta che non e' stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione edilizia presente in atti, non essendo stati rinvenuti i fascicoli dell'immobile, come da nota prot. 8977 del 3/5/2018 rilasciata dal Comune di Artena a seguito di richiesta del C.T.U. Presso l'Ufficio competente sono iscritte nei registri le pratiche di sanatoria n 813 in riferimento alla L. n. 47/85 e n. 729 in riferimento alla L. n. 724/94. Come precisato nella relazione peritale, per la regolarizzazione dell'immobile dovrà essere redatta nuova pratica edilizia in sanatoria al fine di ottenere la concessione. Il tutto come meglio precisato alla relazione tecnica cui ci si riporta.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento delle procedure di vendita senza incanto.

.....

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del notaio delegato entro le ore 13,00 del giorno feriale precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita. **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;**

- 1) l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (25%) al prezzo stabilito ed indicato nel presente avviso a pena di esclusione;**
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 2) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una 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;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente; nonché, a pena di inefficacia, un assegno bancario circolare o equivalente postale non trasferibile intestato a "Notaio Caterina Miccadei – proc. N. 651/16 per un importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 4) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile;
- 5) qualora ricorrano giustificati motivi il GE potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
- 6) **l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari, delle spese e delle competenze conseguenti all'acquisto ai sensi del D.M. 227/2015. L'importo relativo alle operazioni delegate sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal notaio-delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;**
- 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e degli oneri dovuti, dovrà essere versato direttamente al notaio delegato, salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario;
- 8) 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;
- 9) **le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, alla data ed ora fissate per l'esame delle offerte; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 nell'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 ai sensi dell'art.**

588 c.p.c.. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. 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 tal caso il delegato provvederà su queste. Se la gara non può avere 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.. In quest'ultimo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante. All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

- 10) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e comunque non superiore a 120 giorni;
- 11) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto 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;
- 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, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito mutuante e che, 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. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato al notaio delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al notaio-delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il notaio-delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il notaio-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a*

garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del notaio) tra il 100° ed il 120° giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza del termine per il saldo prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni di vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese e i compensi relativi alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, sono a carico dell'aggiudicatario. Le attività successive all'emissione del Decreto di trasferimento sono regolate dalla Circolare del Giudice dell'Esecuzione n. 1/2022 del 12 ottobre 2022.

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, 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 successive modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Se l'immobile e' occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, potrà essere effettuata da parte del custode giudiziario, con le modalità di legge.

L'elaborato peritale e tutta la documentazione relativa saranno pubblicati, unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it (visibile anche sul sito www.tribunale.velletri.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Messaggero" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché, in forma sintetica, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che tutte le attività, che a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo Studio notarile.

Per le visite dell'immobile rivolgersi al custode sopra indicato.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi allo studio del Notaio Caterina Miccadei , tel. 06/7142245 – 76963941.

Frascati, 19 settembre 2024

Il Notaio delegato

