



+

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE VIII CIVILE – G.I. Dott. Andreina Gagliardi**  
**DIVISIONE GIUDIZIALE N. 66278/2020 R.G.**

**Delegato alla vendita Notaio Dott. Andrea De Nicola**  
**c/o A.N.V.I.**

*Associazione Notarile per le Vendite all'incanto*  
*Via Fabio Massimo n. 72 - 00192 – Roma*  
*tel. 06 39745162*

*e mail [anvi@notariato.it](mailto:anvi@notariato.it) PEC: [anvi@postacertificata.notariato.it](mailto:anvi@postacertificata.notariato.it)*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I ESPERIMENTO**

Il Notaio Dott. Andrea De Nicola, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 10 gennaio 2024

**AVVISA CHE**

presso la sede dell'A.N.V.I., Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto, sita in Roma, in Via Fabio Massimo n. 72 **il giorno 5 dicembre 2024, alle ore 10,00** dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito in Roma, Via Monte Croce, n. 9, piano primo, scala A, int. 3, composto da soggiorno, tre camere, cucina, doppi servizi, tre balconi ed una loggia, per una superficie di 145,70 mq.

Confinante con appartamento int. 2 della scala A, appartamento int. 1 della scala B, vano scala, salvo altri

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 267, part. 798, sub. 23, cat. A/2, classe 2;

Soffitta posta al piano quinto della Scala A, distinta con il numero 1, composta da un unico vano. Confinante con soffitta numero 2, ufficio int. 15 della scala A, pianerottolo, salvo altri.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 267, part. 798, sub. 36, cat. C/1; posto auto coperto sito al piano pilotis, con accesso da via Monte Croce 7/A, distinto con il numero 10.

Confinante con posto auto numero 9, passaggio comune, area di manovra, salvo altri,

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 267, part. 798, sub. 10, cat. C/6, classe 4, il tutto meglio descritto nella relazione tecnica in atti.

**Regolarità urbanistica:**

Gli immobili tutti, sono collocati all'interno di un edificio condominiale realizzato nell'anno 1971 e che fu oggetto di varianti in corso d'opera. Il primo progetto rilasciato prot. n. 16455/71, riportò parere favorevole da parte della Commissione Edilizia (C.E.) il 15/05/1971 e prevedeva la realizzazione di un corpo accessorio destinato a negozi -corpo A- costituito da un piano fuori terra e copertura a tetto e di un villino, tipo edilizio libero -corpo B- con piano pilotis e quattro piani residenziali, con piano servizi e copertura a tetto. In data 8/06/1971 venne rilasciata relativa

Licenza edilizia n. 915. Successivamente venne richiesta una variante al progetto concessionato e presentata nuova richiesta di autorizzazione, protocollata al n. 36526/76 la quale prevedeva:

- Ampliamento del piano interrato destinato a parcheggio, diversa soluzione delle rampe d'accesso e creazione dei passaggi scoperti e coperti (strutture metalliche) per il collegamento tra il corpo basso e il corpo di fabbrica principale;
- Cambio di destinazione d'uso dei due corpi, uno destinato ad abitazione e l'altro a negozi, in uffici, per la nuova definizione dei fabbricati a "servizio pubblico di carattere locale (di quartiere) per la sede zonale dell'I.N.P.S. per la IV Circoscrizione";
- Modifiche nelle coperture e creazione nel corpo principale di locali soffitte;
- Modifica delle tramezzature e dei prospetti.

Il progetto di variante venne approvato dalla C.E. in data 13/01/1976. In data 13/02/1976 venne rilasciata relativa Licenza edilizia in variante non innovativa, senza aumento di cubatura, n. 246. Successivamente con domanda prot. 55849 del 25/09/2000, viene richiesta l'autorizzazione urbanistica per ripristinare l'originaria destinazione d'uso, mediante il cambio di destinazione d'uso da ufficio pubblico (sede zonale I.N.P.S.) a commerciale e residenziale, in quanto nell'anno 1999 il contratto con l'I.N.P.S. venne a mancare. Le opere consistevano nella diversa distribuzione degli spazi interni per adattarli alla nuova destinazione con il ripristino dei bagni, realizzazione di una tettoia stamponata per l'alloggiamento dei volumi tecnologici di condizionamento (caldo-freddo), eliminazione di un piccolo terrapieno tra le due autorimesse, etc... I Nuovi Tipi (elaborati grafici) vennero approvati dalla C.E. nella seduta del 6/12/2000 ed in data 28/09/2000 venne espresso il parere sanitario favorevole. In data 31/01/2001 venne rilasciata relativa Licenza edilizia, n. 49/C, per il cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale per i locali di viale Jonio dal civico 248 al civico 260/C e civico 264 – corpo A- e da uffici a residenziale - corpo B- per gli immobili con accesso da via Monte Croce dal civico 5 al civico 11 e viale Jonio al civico 262. Il 12/02/2001, successivamente al rilascio della concessione n. 49/C, viene richiesta la scissione dei due corpi -A e B- per esigenze organizzative legate alla vendita, dichiarando che le opere da eseguire saranno le stesse indicate sulla predetta concessione edilizia – 49/C - tranne la demolizione del corpo di collegamento in calcestruzzo tra i due edifici ed il ricollegamento in opera di un elemento prefabbricato, costituente il parapetto del camminamento di accesso al fabbricato residenziale, avente ingresso anche da viale Jonio n. 262. In data 7/03/2001 vennero rilasciate due concessioni edilizie: N. 236/C avente come protocollo il numero 10218, relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale e residenziale, relativamente ai civici dal n. 248 al n. 260/C e civico n. 264 di viale Jonio; N. 237/C avente come protocollo il numero 10219, relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale e residenziale, relativamente ai civici dal n.5/A al civico n. 11 di via Monte Croce e civici n. 246 e n. 262 di viale Jonio. In ultimo, in data 10/05/2001, viene presentata nuova richiesta di variante consistente nel frazionamento in box della parte interrata del fabbricato residenziale oggetto di scissione e contraddistinto dal civico n. 5 al civico n. 11 di via Monte Croce e nella variazione di distribuzione dei posti auto al piano pilotis. Il progetto venne approvato dalla C.E. nella seduta del 06/07/2001. In data 25/07/2001 venne rilasciata relativa Licenza edilizia in variante, n. 749/C. L'appartamento, risulta conforme a quella degli atti di provenienza per indirizzo, piano, interno e confini, Esso non è conforme all'ultimo progetto di variante n. 749/C del 25/07/2001 e all'ultima planimetria catastale depositata in atti il 20/12/2001, compilata dal Geom. Francesco Fagiani.

La difformità riscontrata, seppur minima, consiste nell'aver realizzato in assenza di autorizzazione edilizia un ripostiglio nella zona dell'ingresso e nell'aver eliminato il tramezzo di divisione tra quest'ultimo ed il salone adiacente; inoltre sono presenti due piccole riseghe non individuabili sul progetto, realizzate in corso di costruzione. La descrizione attuale dell'immobile, corrispondente alla soffitta, risulta conforme a quella degli atti di provenienza per indirizzo, piano, interno e confini. La soffitta è conforme all'ultimo progetto di variante n. 749/C del 25/07/2001 e all'ultima planimetria catastale depositata in atti il 20/12/2001, compilata dal Geom. Francesco Fagiani. La descrizione attuale dell'immobile, corrispondente al posto auto coperto, risulta conforme a quella degli

atti di provenienza per indirizzo, piano, interno e confini, ed è conforme all'ultimo progetto di variante n. 749/C del 25/07/2001 e all'ultima planimetria catastale depositata in atti il 20/12/2001, compilata dal Geom. Francesco Fagiani.

### **Stato di occupazione**

Occupato da un convivente.

### **Formalità pregiudizievoli:**

Vi è provvedimento di assegnazione in godimento di casa coniugale, oltre quelle che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**al valore d'asta di Euro 314.497,92 ( trecentoquattordicimilaquattrocentonovantasette/92)**

<b>offerta</b>	<b>minima</b>	<b>Euro</b>	<b>235.873,44</b>
----------------	---------------	-------------	-------------------

**(duecentotrentacinquemilaottocentottantatre/44)**

In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 12.000,00 (dodicimila/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 9,30

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto sita in Roma, Via Fabio Massimo n. 72, dalle ore 8.30 alle 12.30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e 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 delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle pari, né numero del giudizio, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere:

a)

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;

b)

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

c)

l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale),

d)

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

-

copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

-

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

-

copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

#### POSSIBILITA' DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIU' BENI

Qualora siano posti in vendita nel medesimo giudizio ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'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 valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto.

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al professionista delegato pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola

cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

#### IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

#### TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia intestato al professionista delegato entro il termine indicato

nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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 versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al professionista delegato, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice 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, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per il procedimento.

1)

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 22/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo presso che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Roma, 30 settembre 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Andrea De Nicola  
Notaio Andrea De Nicola