

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Esecuzione Immobiliare n. 331/06 + 475/06 + 339/19 R.G.E. - Tribunale di Velletri

2° VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio Massimiliano Beffa annuncia che il giorno **20/02/2025 dalle ore 16:00** a seguire, presso il suo studio in Nettuno, Via Dalmazio Birago n. 8, avrà luogo la vendita del seguente immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DUE LOTTI

LOTTO 1)

In Comune di ANZIO (RM), località Lavinio, Via Passeggiata delle Sirene n. 4, e precisamente:

- **Villino** sito al piano terra, composto di soggiorno, tre camere da letto, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e cucina, con annesso **portico, locale deposito e corte esclusiva di pertinenza.**

Censito nel Catasto Fabbricati al foglio **30**, particella **505**, cat. A/7, cl. 3, vani 6, rendita € 697,22.

Il tutto meglio identificato in atti.

Nella disponibilità della parte eseguita.

Prezzo Base : Euro 165.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 123.750,00.

Rialzo minimo Euro 9.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

LOTTO 2)

In Comune di ANZIO (RM), località Lavinio, Via Passeggiata delle Sirene snc, e precisamente:

- **Locale garage** (con annesso: deposito e wc.) posto al piano terra.

Censito nel Catasto Fabbricati al foglio **30**, particella **1177**, cat. C/6, cl. 4, mq. 61, rendita € 541,87.

Il tutto meglio identificato in atti.

Nella disponibilità della parte eseguita.

Prezzo Base : Euro 45.900,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 34.425,00.

Rialzo minimo Euro 3.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).

Per informazioni sulla vendita chiamare LA MATTINA il numero 333/7000635 il LUNEDI' dalle ore 10:00 alle ore 13:00. In caso di mancata risposta è possibile inviare un MESSAGGIO WHATSAPP al medesimo numero ovvero un MESSAGGIO E-MAIL al seguente indirizzo: anpe.roma@gmail.com, lasciando i recapiti per essere ricontattati.

CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO per visite ed informazioni sull'immobile:

- Istituto Vendite Giudiziarie di Roma: tel 06/89.56.98.01 – pvp@visiteivgroma.it.

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. depositata in atti:

Lotto 1:

- L'area su cui sorge l'edificio di cui è parte l'immobile pignorato rientra in area vincolata, ovvero nella casistica prevista dagli articoli del D.lgs. N. 42/04 (codice paesaggistico);

- il terreno su cui insiste l'edificio di cui è parte il bene pignorato non è gravato da uso civico di cui all'art. 4 della L. R. n. 6/05.

- Il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia del 10/09/1947, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);

Concessione edilizia n° 14751 del 16.11.98 con allegato elaborato, grafico rilasciata dal Comune di Anzio (RM);

Elaborato grafico Variante in corso d'opera (alla concessione n° 14751) n° 17245 del 31.05.2001 rilasciata dal Comune di Anzio (RM);

Permesso di costruire n° 17766 del 22.10.2003 con allegato elaborato grafico rilasciata dal Comune di Anzio (RM);

- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° 18229 del 11.12.2003 rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° 44581 del 07.10.2004 rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Sospensioni dei lavori del 2003 e 2005, da parte del Comune di Anzio (RM);
- Accertamento violazione edilizia del 02.09.2005 prot. 3785/05;
- Ordinanza di demolizione n° 368/2005 opere abusive (realizzazione tetto con altezze superiori da quelle presenti in progetto).
- Ordinanza di demolizione del 09.01.2006 prot. 3785/05;
- Sospensione procedura di demolizione opere abusive da parte del T.A.R. in data 19.01.2006;
- Decreto del T.A.R. del 11.07.2014.

- Il CTU dichiara che l'immobile pignorato è parzialmente conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le difformità riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione durante la fase di sopralluogo e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni opere sanabili; realizzazione di una scala interna (cieca) in c.a. opera non sanabile; realizzazione di una copertura a due falde in bandoni e travi in ferro con i timpani in muratura e con altezze interne superiori da quelle previste da progetto depositato presso il Comune di Anzio (Rm) opere non sanabili; realizzazione di un locale deposito 1 a confine di proprietà opera non sanabile.

- Il CTU dichiara che l'immobile pignorato è parzialmente conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le difformità riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione durante la fase di sopralluogo e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni opere sanabili; realizzazione di una scala interna (cieca) in c.a. opera non sanabile; realizzazione di una copertura a due falde in bandoni e travi in ferro con i timpani in muratura e con altezze interne superiori da quelle previste da progetto depositato presso il Comune di Anzio (Rm) opere non sanabili; realizzazione di un locale deposito 1 a confine di proprietà opera non sanabile. Per quanto riguarda tutte le opere realizzate abusivamente e difformi sanabili si può presentare una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, per una spesa totale di pratica (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di circa €. 3.500,00. Mentre per le opere realizzate abusivamente e non sanabili (tetto, scala e locale deposito 1), si deve affrontare una spesa pari ad euro 20.000,00 (euro ventimila/00) per la loro demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Lotto 2:

- L'area su cui sorge l'edificio di cui è parte l'immobile pignorato rientra in area vincolata, ovvero nella casistica prevista dagli articoli del D.lgs. N. 42/04 (codice paesaggistico);

- Il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia n° 1703/2553 del 09/03/1953, rilasciato dal Comune di Anzio (RM); Elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n° 1703/2553 del 09/03/1953; Abitabilità del 21.02.1957;

- il CTU dichiara che l'immobile pignorato è parzialmente conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le seguenti difformità (sanabili) rilevate: frazionamento da una in due unità immobiliari, e cambio di destinazione di uso di una di esse in locale deposito con bagno.

Gli immobili vengono posti all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Al riguardo si precisa che:

- Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Gli immobili saranno posti in vendita al prezzo come sopra precisato.

2) **Ogni offerente dovrà depositare – per ciascun lotto - presso lo studio notarile sito in Nettuno, via Dalmazio Birago n. 8, entro il giorno precedente l'incanto, entro le ore 13:00, la domanda di partecipazione all'incanto, in bollo da € 16,00.**

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, **personalmente, ovvero a mezzo di avvocato**, munito di procura speciale ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

3) Le **domande di partecipazione alla vendita**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dovranno essere presentate in

busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Notaio delegato e la data della vendita. senza alcuna indicazione o segno distintivo, e dovranno indicare:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche di identificazione e del tesserino di codice fiscale.

- nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- se l'offerente è coniugato il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **l'indicazione del PREZZO OFFERTO, per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (1/4) al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione (si vedano i novellati artt. 571, 572 e 573 c.p.c. ai quali ci si riporta integralmente);**

- **l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;**

- l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- i dati identificativi del bene;

- **il termine ultimo per il versamento del saldo prezzo, è di 120 giorni dall'aggiudicazione;** se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara;

- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. 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 circolare non trasferibile intestato a "**Notaio Massimiliano Beffa ES IMM 331/06 Lotto 1 ovvero Lotto 2**". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche consegnare al professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

- **un assegno circolare, non trasferibile, intestato al "Notaio Massimiliano Beffa ES IMM 331/06 Lotto 1 ovvero Lotto 2", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, per ciascun lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché una fotocopia dell'assegno.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'aggiudicazione in sede di gara sarà di regola definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante.

5) Le buste sono aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, essa non dà comunque diritto all'acquisto.

A) 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 ex art. 588 c.p.c.

B) Qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile indicato nell'avviso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non vi siano istanze di assegnazione; in tal caso si provvederà su queste.

C) 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.; nel qual caso il delegato provvederà su queste.

6) qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione, indicando l'istituto di credito erogante. 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.

7) **Le spese di vendita**, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 227/15 e dal D.M. 140/12 come modificato dal D.M. 106/13 tabella D e come da provvedimento del G.E. del 26 maggio 2016 depositato in cancelleria il 6 giugno 2016, **saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito per il saldo del prezzo.**

Le spese vive relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, verranno poste a carico della procedura, mentre i compensi ed oneri accessori verranno posti a carico dell'aggiudicatario e non sono ripetibili dalla procedura.

8) 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, la revoca dell'aggiudicazione è possibile solo in presenza di fattispecie che il giudice qualifichi di aliud pro alio;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate qualora il giudice possa ordinarne la cancellazione;

- se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e la vendita sarà pubblicizzata sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

9) Il presente avviso sarà pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Messaggero".

10) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio notarile. La vendita all'incanto si terrà nello studio notarile come sopra precisato.

Info sito internet: www.astegiudiziarie.it e <https://pvp.giustizia.it>.

IL NOTAIO DELEGATO
MASSIMILIANO BEFFA