

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 692/2013 + 810/2016 R.G.E. - Tribunale di Velletri**  
**12° 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**

**LOTTO 1**

In **Velletri (RM)**, località Colle d'Oro, **Via Colle D'Oro n. 54:**

- **Appartamento** in fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, dislocato al **piano terra** e composto da: soggiorno con angolo cottura, corridoio, disimpegno, due camere, bagno, portico, cantina e locale deposito con bagno (entrambi con accesso da corte), con accesso da annessa corte comune in parte adibita a giardino, in parte ad area cortilizia. Insistono sulla corte diversi manufatti abusivi da demolire (forno in muratura, stalla e ricovero maiali). Superficie convenzionale tot. circa mq 130

In Catasto Fabbricati al **Foglio 89, particella 606:**

- **sub 2**, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, Rendita € 511,29 (abitazione).

- **sub 1**, bene comune non censibile (corte comune graffata).

Occupato da familiare dell'esecutato.

**Prezzo Base Euro 30.000,00.**

**OFFERTA MINIMA (75% prezzo) Euro 22.500,00.**

**Rialzo minimo Euro 2.000,00 (in caso di gara tra più offerenti).**

Il tutto meglio identificato in atti.

-----

**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](mailto:anpe.roma@gmail.com), lasciando i recapiti per essere ricontattati.**

-----

**CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO per visite ed informazioni sull'immobile:**

**- Avv. Diego Pantaleo: 333/7000635 – [custodiepantaleo@gmail.com](mailto:custodiepantaleo@gmail.com) , lasciando i recapiti per essere ricontattati.**

-----

Come risulta dalla perizia tecnica del C.T.U. Architetto Patrizia Giovanna Riviuccio depositata in atti:

**Lotto 1):** In corso pratica di condono edilizio ex lege 47/85, da definire. Zona vincolata. Interventi abusivi sull'immobile non sanabili. Manufatti abusivi e da demolire insistenti su corte.

**SITUAZIONE URBANISTICA ED AMMINISTRATIVA DA REGOLARIZZARE, ALCUNI ABUSI NON SANABILI (COSTO Già DEDOTTO DAL PREZZO BASE). - Sprovvisi di Abitabilità e agibilità. Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente atto.**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 degli articoli 17 e 40 della legge 28.2.1985 n. 47 ed eventualmente dovrà presentare, a proprie esclusive spese, ulteriore domanda di condono edilizio a norma del D.L. 23/4/1985 n. 146 convertito il L. 21/9/1985 n. 298 (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento);

L'immobile viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

- **PRESENZA DI SERVITU'** a carico come evidenziato in perizia (non cancellabili).

**- Si evidenzia la presenza di almeno 5 formalità da cancellare.**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

**2) Ogni offerente dovrà depositare 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 (¼) 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 al **"Notaio Massimiliano Beffa – E.I. 692/13 Lotto 1"**. 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 – E.I. 692/13 Lotto 1", per un importo pari al 10% del prezzo offerto 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 proverà 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, disciplinate dal D.M. 227/15 e dal D.M. 140/12 come modificato dal D.M. 106/13 tabella D, **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 a cura e spese della procedura (solo le imposte).

- 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](http://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 Beffa come sopra precisato.**

Info sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), <https://pvp.giustizia.it>.