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

III AVVISO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Nella causa di **divisione giudiziale n. 75183/2021 R.G**. pendente dinanzi la VIII Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Roma, il sottoscritto Notaio Roberto Taccone, in forza di provvedimento di nomina in sostituzione conferita con ordinanza del 18/07/2025 dal Giudice dott. Mario Coderoni e precedente ordinanza di delega ad altro professionista del 19/03/2024, 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 **13/01/2027 alle ore 15:00**; a seguire la vendita senza incanto ai 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, in un unico lotto, al valore d'asta di **€ 73.641,60** (settantatremilaseicentoquarantuno/60) con rilancio minimo, nella ipotesi di gara tra gli offerenti, non inferiore a **€ 4.000,00** (quattromila/00);

- ai sensi dell'art. 571 cpc sarà ritenuta efficace l'offerta non inferiore di oltre un quarto del valore d'asta suindicato e pertanto in misura non inferiore a **€ 55.231,20** (cinquantacinquemiladuecentotrentuno/20).

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, dove 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 chi avrà effettuato l'offerta più alta o, in caso di parità di offerta più alta, a chi avrà depositato prima l'offerta, 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 ai 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, ai 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 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 UNICO

1/1 del diritto di piena proprietà di porzioni di fabbricato sito in Comune di **Castel San Niccolò** (AR), **località Spalanni n. 7**, e precisamente:

A) Casolare a pianta quadrata dislocato sui **piani S1-T e 1** con accesso da un cancello carrabile che immette in **un'annessa area esclusiva di 208,37 mq**, catastalmente composto (plan. Prot. AR0091506 del 10/04/2007)

al piano S1 da: quattro vani con destinazione cantina;

al piano terra, con ingresso da una loggia da: un soggiorno/tinello con un grande camino, una cucina con adiacente una piccola stanza adibita a studio, un corridoio che immette a una seconda stanza con terrazza/balcone, una camera da letto, un disimpegno, due bagni ed una scala interna che fa da collegamento con il sottotetto;

al piano primo – sottotetto da: due vani.

A confine con: part. 453, part. 454, strada borgo, salvi altri e diversi confini.

Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Niccolò al foglio **45**, particella **33**, località Spalanni n. 7 piano S1-T- 1, cat. A/3, classe 4, vani 10, superf. cat. tot. 209 mq – escluse aree scoperte 189 mq, r.c. € 697,22.

Prezzo di stima da Perizia € 90.000,00 comprensivo dei beni D) ed E) considerati dall'Esperto stimatore pertinenze esclusive del bene sopra descritto in quanto diretti confinanti della part. 33.

B) Piccolo fabbricato a civile abitazione su dislocato sui **piani T e 1 collegati a mezzo scala interna**, con accesso carrabile a mezzo dell'area annessa al bene sopra descritto (part. 33) e quindi privo di autonomo terreno circostante, catastalmente composto (plan. Prot. AR 0093303 del 12/04/2007):

al piano terra da: una cucina, un bagno un disimpegno e un garage;

al piano primo da: un unico ambiente con accesso anche esterno da una porta finestra sul lato dell'immobile a confine con la strada del borgo.

A confine con: part. 33, part. 592, strada borgo, salvi altri e diversi confini.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Niccolò al foglio **45**, part. **454**

- sub. **1,** località Spalanni SC piano T, cat. C/6, classe 5, cons. 11 mt, superf. cat. tot. 17 mq, r.c. € 32,38 (il garage);
- sub. **2**, località Spalanni SC piano T -1, cat. A/4, classe 3, cons. 3 vani, superf. cat. tot. 56 mq, r.c. € 109,23 (l'abitazione).

Prezzo di stima da Perizia € 24.000,00

C) **Terreno agricolo di 355 mq** con accesso carrabile dalla strada di penetrazione al borgo.
A confine con: part.lle 591, part. 459, part. 16, salvi altri e diversi confini.
Censito al Catasto Terreni del Comune di Castel San Niccolò al foglio **45**, part. 5**92**, semin. arbor, cl. 3, are 03 ca 55, r.d. € 0,83 - r.a. € 0,55.
Prezzo di stima da Perizia € 1.065,00.

D) **area urbana di 78 mq** al piano **T** con accesso carrabile dalla strada di penetrazione al borgo.
A confine con: part. 594, part. 35, part. 33, salvi altri e diversi confine.
Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Niccolò al foglio **45, part. 453,** località Spalanni SC piano T, cat. F/1e), cons. 78 mq;

E) area urbana di **7 mq** al piano **T** con accesso dalla part. 453.
A confine con part. 593, part. 35 e part. 453, salvi altri e diversi confini.
Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Niccolò al foglio **45,** part. **594,** località Spalanni SC piano T, cat. F/1e), cons. 7 mq.

I beni A) e B) sopra descritti, che il Perito dichiara essere già esistenti nel 1955, sono stati originariamente realizzati con una destinazione rurale agricola, come attestato dal fotogramma n. 9990 dell'IGM che ne individua preesistenza alla data del volo del 17/09/1955.
Non esiste un progetto originario delle due strutture edilizie.
Successivamente, sulla base della L.R. 1/2005 e successive modifiche, i due fabbricati sono stati legittimati in data 22/03/2007 mediante una denuncia di accertamento della proprietà urbana al Catasto del Comune di Castel San Niccolò, con conseguente dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione dei due cespiti, contenente dichiarazione di edificazione anteriore al 1/09/1967 e denuncia di perdita di ruralità e cambio di destinazione d'uso a far data dal 23/01/1976.
Come dichiarato dal Perito, in pratica, in base alla L.R. n. 1/2015 i due manufatti sono stati legittimati attraverso la presentazione in Catasto delle rispettive planimetrie, assumendo gli attuali dati catastali.
Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie.

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:	**€ 73.641,60**
Offerta minima:	**€ 55.231,20**
Rilancio minimo:	**€ 4.000,00**

Roma, 6/11/2026

Notaio Roberto Taccone