



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

*SEZ. VIII[^] Civile – G.U. Dott. Mario Coderoni
DIVISIONE GIUDIZIALE N. R.G. 67867/2018.*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

4° ESPERIMENTO

Il Notaio Mariateresa Antonucci, con studio in Monterotondo (RM), Via Cavour n. 39 e studio secondario in Roma, Via Napoleone Colajanni n.3 (Tel. 06.36302476 – 06.36302472 – Fax 06.36387686) e-mail: mantonucci@notariato.it PEC: mariateresa.antonucci@postacertificata.notariato.it - nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale Ordinario di Roma con ordinanza di vendita in data 4 marzo 2022 nel procedimento di divisione giudiziale in epigrafe e con successiva disposizione del Giudice emessa in data 22 luglio 2024 e depositata in data 23 luglio 2024

AVVISA CHE

presso il proprio suo studio **in Roma, Via Napoleone Colajanni n.3 il giorno 11 DICEMBRE 2024, h.10.30**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà superficiaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Roma (RM), facenti parte dell'edificio "A1", composto di due scale, sito nel Comune di Roma, Via Renato Caccioppoli precisamente:

- a) appartamento ad uso ufficio posto al piano terra della scala "A", distinto con il numero interno 1 (uno), avente accesso da Via Renato Caccioppoli n. 272 e dal giardino di pertinenza, seconda composto di due camere, servizi ed annesso giardino, confinante con androne, vano scala, appartamento interno 2 della stessa scala, piazzale condominiale, salvo altri;
- b) posto auto coperto sito nell'autorimessa al piano interrato, distinto con il numero interno 7 (sette), dal quale si può accedere sia da Via Renato Caccioppoli n. 274 sia internamente tramite ascensore condominiale, confinante con posti auto nn. 6 e 8, spazio comune di manovra, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 1160:

- particella 980 sub. 9 e particella 982 sub. 2 graffati, Via Renato Caccioppoli n.272, piano T, interno 1, scala A, edificio A1, zona censuaria 6 categoria A/10 classe 1 vani 3,5 superficie catastale totale mq. 79 e R.C. Euro 2.566,79 (appartamento uso ufficio e giardino);

- particella 982 sub. 44 , Via Renato Caccioppoli n. 274, P. S1, interno 7, edificio A1, zona censuaria 6 categoria C/6 classe 11 mq 17 superficie catastale mq. 18 e R.C. Euro 58,82 (posto auto).

Gli immobili vengono venduti in proprietà superficiaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche ai sensi della normativa edilizia, tenuto conto di quanto riportato nella perizia depositata in atti cui si rimanda per tutto quanto in essa contenuto con riferimento alla normativa edilizia ed urbanistica, ed alla situazione di fatto.

Dalla documentazione in atti risulta che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte del complesso edilizio edificato su area concessa in diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, rinnovabili per altri 99 (novantanove), dal Comune di Roma, ai sensi della Legge n. 167/1962 in forza di Convenzione stipulata con atto a rogito del Dott. Angelo Scuto, quale coadiutore del Notaio Carlo Federico Tuccari, in data 29 dicembre 2000 (rep. n. 56003), depositata in atti.

Gli immobili si trovano in Condominio di cui al Regolamento di Condominio depositato con verbale a rogito Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma, in data 21 giugno 2001 (rep. n. 57305) e registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 6 luglio 2001 e trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 16 luglio 2011 al n. 42170 di formalità.

L'acquirente (aggiudicatario) degli immobili, con la sottoscrizione del verbale di aggiudicazione, acquista gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresa la quota di spazi e parti comuni, e riconosce di accettare e rispettare integralmente i patti, clausole, condizioni e limitazioni indicati nei suddetti atti, in quanto oggi ancora efficaci.

URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato su cui si trovano le suddette porzioni immobiliari è stato edificato in conformità di Concessione edilizia n. 7 del 28 luglio 1997 rilasciata dal Commissario ad Acta del Comune di Roma con progetto n. 27549/97 con successive varianti n. 69935/99 del 15 novembre 1999 e n. 1156/C del 18 ottobre 2000.

E' stato rilasciato certificato di abitabilità in data 14 marzo 2022 (repertorio n. 098) con Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma, Dipartimento IX.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: come da certificazione notarile del Notaio Marco Bellinvia di Roma del 31.10.2019, depositata in atti.

Inoltre, all'attualità si rintraccia:

- *domanda di divisione giudiziale del Tribunale Civile di Roma trascritta in data 6 novembre 2019, Registro generale 131102, Registro particolare 91551 di formalità* (relativa alla presente procedura di divisione giudiziale).

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

Il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato in atti

**al valore d'asta ribassato di Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero)
offerta minima Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)

Orario apertura buste: giorno della vendita alle h.10.30

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte irrevocabili di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Notaio delegato Mariateresa Antonucci in Roma, Via Napoleone Colajanni n.3 (orario studio: dal lunedì al venerdì dalle h.10.00 alle 12.30) entro le h.12.30 del giorno 10 dicembre 2024, giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi. 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 professionista delegato alla vendita e la data di vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, 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;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

A) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail 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 inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

D) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, precisando che detto termine è prorogabile;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

F) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

POSSIBILITÀ DI UN'UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili in più lotti (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 (valori d'asta) differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo (valore d'asta) più alto.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Nella stessa busta dell'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente;
- un assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, intestato al professionista delegato di importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione,
- originale della procura speciale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore, 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 3 (tre) mesi;
- copia conforme dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto da parte del minore e/o incapace.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta, come sopra detto, dovrà essere allegato un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, di agenzia operante in Italia, intestato al "Notaio Mariateresa Antonucci", quale professionista delegato, per un importo pari al 10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo (nel caso di svolgimento delle operazioni con modalità telematiche, il versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario e l'offerta dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico);

5. 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.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato in Roma, Via Napoleone Colajanni n.3, e le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata domanda di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di più offerte valide: si procederà con la gara sulla base dell'offerta più alta. Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., comma 3, in caso di offerte aventi lo stesso prezzo, il delegato terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (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 aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente (anche se non presente fisicamente all'asta ed in mancanza di rialzi da parte degli altri offerenti presenti), o del primo offerente (cioè all'offerente che per primo avrà depositato la busta), soltanto nel caso in cui pervengano più offerte al medesimo prezzo, 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. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario o, in mancanza o in caso di termine superiore, in quello di 120 (centoventi) giorni.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo, o comunque nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre il termine improrogabile di 120 (centoventi) giorni, mediante deposito presso lo Studio del delegato alla vendita, con assegni circolari non trasferibili tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato. Il suddetto termine è soggetto alla sospensione del periodo feriale.

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; in caso di più aggiudicatari per lo stesso lotto, l'obbligazione sarà considerata solidale dal lato passivo.

8. 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 3 (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

1. 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 assegni bancari circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, su intestati al delegato "*Notaio Mariateresa Antonucci*" e depositati presso lo studio dello stesso delegato che dovrà essere preventivamente avvertito (telefonicamente e/o via mail) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine

superiore, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di vendita (termine soggetto alla sospensione del periodo feriale);

2. 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 bonifico sul conto corrente di pertinenza del procedimento, 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 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, 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;

3. **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 decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli 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 del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

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;

f) che, se occupati dal debitore/parte del procedimento o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;

g) che il Custode giudiziario non è stato nominato e che, pertanto, l'immobile non è visitabile. In caso di disponibilità delle parti nel suddetto procedimento, gli interessati all'acquisto potranno contattare direttamente gli avvocati costituiti nella suddetta procedura;

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.roma.it

* * * * *

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima agli atti di causa.

Maggiori informazioni da parte dello studio del delegato (telefonicamente ai numeri 06.36302476 – 06.36302472 oppure via mail all'indirizzo mantonucci@notariato.it) e/o sul sito internet www.astegiudiziarie.it indicando il numero della procedura (R.G.67867/2018).

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa espresso richiamo delle vigenti norme di legge.

Roma, 23 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Mariateresa Antonucci
(firmato digitalmente)