



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez 8° Giudice Dott. Fausto Basile
PROCEDIMENTO n 49806/2022 RG

Notaio delegato alla vendita dott. Gianluca Anderlini - Viale dei Bastioni di Michelangelo 5/a
tel 06-39723150 fax 06-39723147 - mail ganderlini@notariato.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Il Notaio Gianluca Anderlini di Roma, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con
ordinanza in data 13 febbraio 2025

AVVISA CHE

presso il suo studio in Roma, Viale dei Bastioni di Michelangelo 5/a . il giorno 17
giugno 2026 , alle ore 10.30, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE:

Piena proprietà di villino sito nel Comune di Roma, alla via Giuseppe Mengoni 24, interno 2, piano T
- 1 - 2, con annesso garage sito nel Comune di Roma, via Giuseppe Mengoni 26, interno B,
piano S1,

Al villino si accede da ingresso pedonale e carrabile e risulta così suddiviso:

-Ampia corte di pertinenza :

-Piano terra composto da un portico, salone , disimpegno , soggiorno , cucina, piccolo bagno.

-Piano seminterrato dove si trovano un ampio spazio privo di funzioni specifiche di circa mq 47
circa. Intorno al vano ascensore si sviluppa un piccolo vano a "L" . Da detto ampio ambiente si
accede a un disimpegno e da qui si accede a un vano lavanderia . Dal disimpegno si accede ancora a
una vano dispensa ripostiglio . Infine, sempre dal disimpegno si accede a una stanza da letto .

-Piano primo composto da uno spazio di servizio , stanza da letto con balcone , seconda stanza da
letto , terza stanza da letto con un balcone e due bagni .

-Piano secondo o sottotetto composto da spazio di disimpegno che immette in due stanze adibite a
letto mansardate, un bagno e un ripostiglio .

-Garage pavimentato e intonacato della superficie commerciale di mq. 39 posto contigualmente al
livello seminterrato della villa, a cui si accede attraverso un percorso dedicato che dall'ingresso
carrabile arriva appunto alla villa.

DATI CATASTALI : Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati. del Comune di
Roma come segue :

Il Villino

Foglio 1126; Particella 382; **Sub. 4 - 6**; Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 10 vani; zona censuaria 6; superficie catastale Totale: 258 mq; Totale escluse aree scoperte 251 mq; Rendita: € 1.497,73; ubicazione Via Giuseppe Mengoni 24, interno 2, piano T - 1 - 2.

Il garage

Foglio 1126; Particella 382; **Sub. 3 -8**; Categoria C/6 Classe 11, Consistenza 39 mq.; zona censuaria 6; Rendita: € 134,95; ubicazione Via Giuseppe Mengoni 26, interno B, piano S1.

Unità immobiliare confinante :

- Villino con distacco via Cristoforo Colombo, proprietà ~~██████████~~, proprietà ditta intestata - int 1, Via G Mengoni, salvo altri.

Garage distacco via Cristoforo Colombo, garage - int 1, Via G Mengoni, salvo altri.

URBANISTICA: ai fini della legge 47/85 per l'immobile oggetto d'asta il CTU dichiara che l'immobile è stato "edificato con licenza n. 1074 del 31 luglio 1974; Licenza in variante n. 116 del 26 giugno 1975; Licenza in variante n. 927/C del 26 dicembre 1977. Mentre per gli abusi edilizi commessi è stata presentata domanda di condono alla XII Circoscrizione del Comune di Roma in data 26 settembre 1986 con n. di protocollo 30627. Tale domanda di condono ha quindi ottenuto regolare concessione in sanatoria n. 175918 (All. U1) rilasciata a ~~██████████~~ in data 26 maggio 1999. Pertanto, alla luce della documentazione acquisita dalla copia del Rogito Cordasco e grazie alla documentazione ottenuta dall'USCE (All. U e All. U1) la scrivente correggendo quanto riferito nella bozza di Consulenza può riferire che la villa è conforme alle disposizioni urbanistiche e pertanto ai sensi della L. 47/85 nulla osta alla sua commerciabilità. Si precisa infine che la scrivente si è premurata di ottenere copia del progetto in virtù del quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria. *Il CTU precisa che* nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate al piano terra alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Difformità rilevabili dal confronto tra la planimetria catastale (All. D) e il rilievo effettuato e opportunamente fatto disegnarre dal CTU (All. E). Sinteticamente dette difformità sono di seguito riepilogate: Al piano terra è stato creato un disimpegno dal quale si accede al soggiorno, alla cucina e al bagno. A detti ambienti, in base alla planimetria catastale, si accedeva direttamente dal salone. Inoltre, al livello seminterrato è stato omesso nella planimetria catastale di riportare un pilastro nell'ambiente grande in cui si giunge scendendo la scala, questa ultima difformità è chiaramente una dimenticanza del tecnico che ha redatto la planimetria depositata al NCEU. Qualora per le stesse non sia stata presentata a suo tempo una istanza in sanatoria o una DIA, oppure una CILA, dette difformità sono comunque sanabili attraverso una CILA in sanatoria. Detta procedura comporta le seguenti spese: € 1.000 per sanzione (Art. 6 Bis, Comma 5 del TUE), € 290 per diritti di segreteria € 100 per variazione catastale. A dette spese fisse bisogna aggiungere l'onorario del tecnico che provvederà a svolgere le pratiche della CILA in sanatoria, il cui costo è variabile, la scrivente reputa in € 2.000 un importo congruo quale onorario del tecnico **Somma € 3.390 importo stimato per regolarizzare le difformità riscontrate**

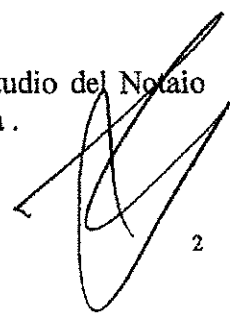
PREZZO BASE DI VENDITA Euro **1.152.055,00;**
(unmilione centocinquanta due mila cinquantacinque/00).

OFFERTA MINIMA non inferiore a Euro **864.041,25**
(ottocentosessantaquattromilaquarantuno/25) a pena di inammissibilità.

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

Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

APERTURA BUSTE 17 giugno 2026, alle ore 10.30 presso lo studio del Notaio Gianluca Anderlini sito in Roma, Viale dei Bastioni di Michelangelo 5/a.



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 di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria dello studio del Notaio Gianluca Anderlini sito in Roma, Viale dei Bastioni di Michelangelo 5/a, entro le ore 13.00, del 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 procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, 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 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 nel presente 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 un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
 - in caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta);

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (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 valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto;
4. **MODALITÀ 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** intestato a **Notaio Gianluca Anderlini** di importo pari 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;
5. **IRREVOCABILITÀ 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:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisito 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 nel presente 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 adesioni 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;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 90 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

[B]

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) e le spese necessarie per il trasferimento dovranno essere versate sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di **90 giorni dalla data di aggiudicazione** ;

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 indicato dal 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 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 la procedura;

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 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;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal delegato alla vendita pubblica notizia mediante:
 - a. inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega ;
 - b. pubblicazione della presente ordinanza , dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie e fotografie) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it Nonche sul sito www.tribunale.roma.it;
 - c. pubblicazione sui siti internet casa.it e idealista.it per un periodo di almeno 45 giorni della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria , che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiutivi di alcun tipo ,assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni , pure in forma sintetica nella “ scheda riassuntiva”

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 da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- d) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it www.tribunale.roma.it www.casa.it www.idealista.it;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale (o dal delegato in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse.

Roma, 9 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Dott Gianluca Anderlini



