



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE OTTAVA CIVILE

Il Giudice, letti gli atti di causa, all'esito dell'udienza del 16.09.2025, tenutasi mediante trattazione scritta, ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA DI IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE

nella causa civile iscritta al N.R.G. 73564/2022
pendente tra

████████████████████

PARTE ATTRICE

e

████████████████████

PARTE CONVENUTA

rilevato che nell'ambito del procedimento, è stata disposta CTU volta ad esaminare l'immobile in comunione, stimarne il valore e verificarne la divisibilità in natura secondo le quote dei comproprietari;

considerato che il CTU, con valutazione condivisibile tenuto conto della natura, dimensioni e caratteristiche del bene e del numero di quote, ha rilevato la non divisibilità in natura del compendio immobiliare;

che nessuna delle parti in causa ne ha chiesto l'assegnazione e che non è sorta controversia sulla necessità di vendere il bene, vendita che è anzi stata espressamente richiesta dalle parti medesime;

ritenuto, pertanto, che ai sensi dell'art. 788 c.p.c. può essere disposta la vendita del bene con ordinanza;

ritenuto di poter prendere a base della procedura le conclusioni della relazione del CTU, sia quanto all'individuazione del compendio, sia quanto alla stima del relativo valore di mercato (che le parti non hanno contestato);

ritenuto opportuno e necessario delegare un professionista per lo svolgimento dell'attività di vendita;



P.Q.M.

Visti gli artt. 788, 569 e 570 e ss. c.p.c.

DISPONE

la vendita giudiziale del seguente bene immobile, come meglio descritto in atti e nella relazione del CTU depositata:

LOTTO UNICO, costituito dall'immobile sito in Roma, Via di Villa Bonelli n. 54, Scala B, Piano 1, Interno 1, censito al NCEU del Comune di Roma, al foglio 803 particella 75, subalterno 20, al prezzo base di € 394.753,00

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il Notaio, dr. CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO, presso A.N.V.I. - Associazione Notarile per le Vendite all'incanto, Via Fabio Massimo n. 72, Roma (e mail anvi@notariato.it PEC: anvi@postacertificata.notariato.it);

al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., assegnando allo stesso, ai sensi dell'art. 2, comma 6, DM 15.10.2015, n. 227, l'anticipo di € 2.500,00, al netto delle spese di pubblicità, da corrispondersi entro trenta (30) giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, anticipo che pone provvisoriamente a carico di tutte le parti condividenti in solido e che rimarrà, unitamente alla liquidazione conclusiva, a carico della massa, con invito, altresì, al notaio delegato, in caso di mancato versamento nei termini, a informare l'Ufficio delegante;

ASSEGNA

termine di mesi dodici (12) per lo svolgimento delle operazioni di vendita, che avverranno secondo le modalità di seguito specificate:

A) OPERAZIONI PRELIMINARI E PUBBLICAZIONI

Prima di dare corso alla vendita, il professionista delegato verificherà:

- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti, nonché della relazione del CTU, la piena ed esclusiva titolarità dei beni in vendita da parte degli odierni condividenti e la continuità delle trascrizioni;
- la regolarità edilizia degli immobili;
- l'inesistenza di formalità pregiudizievoli, diverse da quella già eventualmente note (ad esempio, in favore di creditori iscritti già avvisati o intervenuti in giudizio ex art. 1113 c.c.);



invita il delegato a dare tempestiva comunicazione all'Ufficio delegante nel caso in cui sia riscontrata qualsiasi carenza o anomalia nel corso delle suddette verifiche o l'esistenza di altre trascrizioni o iscrizioni oltre quelle già eventualmente note;

eseguite tali verifiche preliminari, e comunque non oltre 60 giorni dal ricevimento dell'acconto disposto in suo favore, il professionista delegato procederà a redigere avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e con il contenuto ivi previsto;

mediante pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, o sul Portale Vendite Giudiziarie del Tribunale di Roma (a scelta del delegato, anche su più piattaforme tra quelle indicate), dovrà essere data notizia della data fissata per la vendita senza incanto e di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a) numero di ruolo del giudizio di divisione;
- b) nome del Giudice e del professionista delegato;
- c) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- d) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- e) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- f) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- g) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- l) termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- m) data, luogo ed ora fissata per la vendita con incanto;
- n) orario di apertura delle buste;
- o) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Studio del professionista delegato - Sito internet);

B) OPERAZIONI DI VENDITA

1) La vendita avverrà senza incanto, presso lo studio del professionista delegato o presso altro luogo da lui designato, mediante presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, per la prima vendita, con facoltà per il professionista di stabilire la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.



In caso di necessità e previa richiesta del professionista delegato, il GI si riserva di stabilire lo svolgimento della procedura di vendita tramite le modalità telematiche di cui all'art. 569, 4° comma, c.p.c. e 161ter disp. att. c.p.c. e successivi regolamenti attuativi.

2) L'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. è irrevocabile e dovrà 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 inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

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

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

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

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione: 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 del bonifico).

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri 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 del prezzo, o comunque nel termine massimo di 120 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 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato, con assegni circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato.

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.

3) L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato o nel diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del 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 giorni.

4) 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..

5) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto, in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni; effettuando, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita senza incanto al valore già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista disporrà un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, verrà fissato un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

invita il professionista delegato a rimettere gli atti al Giudice, in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita;



anche prima dell'esperimento dell'ultimo tentativo di vendita, invita comunque il professionista delegato a segnalare tempestivamente al Giudice qualsiasi problematica insorta, nonché, ove ritenga, l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, indicandone le ragioni.

C) OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA ED ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, dopo l'aggiudicazione, salva comunicazione all'Ufficio del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, provvederà alla predisposizione del decreto di trasferimento, da trasmettersi senza indugio al giudice delegante, ed a curare, ex art. 164 Disp. Att. c.p.c., ogni altro adempimento necessario e conseguente al trasferimento dei beni, quali, in particolare (ex art. 591-bis, comma terzo, n. 11, c.p.c.), le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del suddetto decreto di trasferimento, nonché le comunicazioni del medesimo previste per gli atti di alienazione negoziale volontaria e la cancellazione, d'ordine del giudice, delle formalità pregiudizievoli estinte;

il delegato provvederà, altresì, alla restituzione di quanto versato dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché, in caso di accordo fra i condividenti e di idoneità della vendita delegata a definire l'intero giudizio e, ancora, di assenza di iscrizioni pregiudizievoli, alla ripartizione finale del ricavato (al netto di tributi e competenze professionali);

diversamente, provvederà ex art. 596 c.p.c. alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme tra i soli condividenti, in proporzione alle rispettive quote ed al deposito del ricavato (sempre al netto dei tributi e delle competenze professionali previamente liquidate) presso una delle maggiori aziende di credito, su libretto bancario intestato ai condividenti con vincolo di disposizione all'ordine del giudice, custodendo detto libretto fino a distribuzione avvenuta.

RENDE NOTO A TUTTI GLI INTERESSATI

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 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 cancellate 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.

Conferma la fissazione della prossima udienza al giorno **23 giugno 2026 alle ore 12:00**, per la verifica delle operazioni di vendita e per ogni altro provvedimento conseguente.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato (dr. CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO, presso A.N.V.I.; e mail anvi@notariato.it PEC: anvi@postacertificata.notariato.it).

Così deciso in Roma, in data 15/10/2025.

Il Giudice
Dr. Mario CODERONI

