



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZ. VIII Civile - GIUDICE Dott.ssa Andreina GAGLIARDI**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. n. 7043/2022**

**PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA Avv. MASSIMILIANO CATAPANO**

**TEL. 06.3721767 - E-MAIL: avv\_catapano@yahoo.it**

**PEC: massimilianocatapano@ordineavvocatiroma.org**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**II ESPERIMENTO**

L'Avv. Massimiliano Catapano, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 01/09/2025,

**AVVISA CHE**

presso il proprio studio in Roma (RM), Via La Goletta n. 7-19 (CAP 00192) – **il giorno 15 settembre 2026, alle ore 16:00**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene

**LOTTO 1**

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Roma (RM), Via di Villa Bonelli n. 18, scala U, piano quinto, interno 16/B. L'appartamento è composto da ingresso, salone, terrazzo, corridoio, locale ripostiglio, cucina, due camere e due bagni, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 110,59 circa. Confina con distacco su Via di Villa Bonelli, distacco su Via della Magliana, appartamento interno 15, appartamento interno 17, vano scala e distacchi condominiali, salvo altri. E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 807, particella 152, subalterno 504, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita Euro 1.174,94, Via di Villa Bonelli n. 18 - Scala U - Interno 16 B - Piano 5. Il CTU, nella perizia tecnico estimativa del 30/09/2024 depositata in data 03/11/2024 cui si fa espresso riferimento, ha rilevato la conformità catastale dell'immobile. Per quanto concerne la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile il CTU ha accertato che per il fabbricato sito in Via della Magliana n. 188 – angolo Via di Villa Bonelli n. 18 di cui fa parte l'immobile sono stati presentati due progetti di costruzione, rispettivamente il primo progetto n. 17240 del 1956 ed il secondo progetto n. 2710 del 1956, a fronte dei quali è stata presentata con prot. 19300 del 1959 la richiesta di agibilità del fabbricato che è stata rilasciata con il numero progressivo certificato 1319 in data 12/11/1959. Il CTU evidenzia che il rilascio del certificato di agibilità significa che il palazzo è stato costruito in conformità della/e concessioni edilizie e/o in variante rilasciate. Il CTU riferisce inoltre che nel corso dell'accesso all'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che è stato effettuato un abuso consistente nella chiusura del terrazzo con veranda con una struttura con profilati in ferro di piccolo spessore e vetro interposto, per una superficie di mq. 5,29. La data dell'ultimazione dell'abuso è il 31/03/2003. La pratica relativa alla richiesta di condono edilizio è la numero 510202 ai sensi della legge sul condono edilizio n. 326/03. Il CTU in considerazione della tipologia di abuso e non



avendo potuto verificare l'iter della pratica di condono edilizio ha ritenuto opportuna la rimozione della struttura con il ripristino del terrazzo nello stato quo ante. Con integrazione all'elaborato peritale depositata in data 22/07/2025 il CTU ha attestato l'avvenuta regolarizzazione dell'immobile mediante la rimozione dell'abuso ed il ripristino dello stato quo ante. L'immobile ricade in Condominio ed il CTU ha rilevato l'esistenza di oneri condominiali insoluti. L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'appartamento, disabitato da anni, risulta libero, nella disponibilità dei comproprietari. Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto nell'elaborato peritale o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione nonché tutti gli oneri e costi che dovessero derivarne, la regolarizzazione e/o i ripristini saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario. Di tutto quanto sopra, della complessiva situazione esistente, delle condizioni e dello stato del compendio, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, che sono a totale carico dell'aggiudicatario, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e relative integrazioni depositate in atti

**al valore d'asta di Euro 238.400,00 (Duecentotrentottomilaquattrocento/00)**

**offerta minima Euro 178.800,00 (Centosettantottomilaottocento/00)**

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

**Euro 5.000,00 (Cinquemila/00)**

**Orario apertura buste:** giorno della vendita alle ore 16:00, presso lo studio del Professionista Delegato sopra indicato.

## 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 in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista delegato sopra indicato, dalle ore 8,30 alle 12,30, fino al 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 vendita e la data della 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 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, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di delega e quindi nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) ed è improrogabile;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.



3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
  - originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, 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 tre mesi.
4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nel medesimo giudizio 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.
5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al Professionista Delegato, di importo pari almeno 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.
6. 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.
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto 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 nell'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 nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese, soggetto a sospensione nel periodo feriale, sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari ed accessori 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 e improrogabile di 120 giorni.
9. 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 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 assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al Professionista Delegato, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato



un termine superiore, entro il termine massimo e improrogabile di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel 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 assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al Professionista 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 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;

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data dal Professionista delegato pubblica notizia mediante:

- a. l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- b. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it).
- c. pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima 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 alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

#### A F F I D A

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b e c alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:



- a. a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";
- c. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- d. a rendere disponibile al Professionista delegato tramite l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

#### DISPONE

che il Professionista delegato provveda:

- a. ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all'indirizzo: [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) – sezione "aste giudiziarie – richiesta di pubblicità"). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it) ovvero via fax al numero 0586-201431;
- b. ad indicare di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
- c. alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

#### PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti;

#### AVVERTE

- a) che qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, la mancata tempestiva corresponsione delle somme della pubblicità poste a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;
- b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza ed il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c) 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;
- d) che qualora non venga versato al delegato il contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire.

#### 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 dai



condividenti, 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

d) 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;

**e) 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 e che il Professionista è stato delegato esclusivamente per le operazioni di vendita e, quindi, non è in condizione di consentire la visione dei beni immobili. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento le operazioni di liberazione degli immobili venduti da persone e/o cose saranno a cura e onere dell'aggiudicatario.**

Roma, li 04 giugno 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Massimiliano Catapano

