

Repubblica Italiana

Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Ottava Civile

Il Giudice, Alfredo Matteo Sacco, ha pronunciato la seguente

ordinanza

non definitiva sulla causa di primo grado 36522 RGC 2020 vertente

fra

[redacted], in proprio e quale erede di [redacted], domiciliato in [redacted]

[redacted] presso gli avvocati [redacted]

[redacted], ritualmente officiati

attore

[redacted], domiciliati in [redacted]

presso l'avvocato [redacted], ritualmente officiato

Convenuti

[redacted], domiciliato in [redacted]

convenuto contumace

scioglimento di comunione, divisione e restituzione di somme

Vista la sentenza parziale, di pari data, che ha sciolto la comunione in essere fra [redacted]

[redacted] sul seguente compendio immobiliare, compiutamente individuato e identificato in atti, costituito da due lotti:

- 1) *appartamento in Roma, Via delle Fosse di Castello, 6, piano T, foglio 476, particella 57, subalterno 18 al prezzo base d'asta di euro 70.000,00;*
- 2) *locale commerciale in Roma, Via di Porta Castello, 36, foglio 476, particella 57, subalterno 32 al prezzo base d'asta di euro 1.175.000,00";*

rilevato che non risultano essere state proposte accoglibili istanze di assegnazione degli immobili e non appare probabile che dalla vendita con incanto si ottenga un prezzo superiore della metà rispetto a quanto stimato ai sensi dell'articolo 568 cpc;

p q m

dispone, in assenza dei presupposti previsti nell'articolo 591 cpc, la vendita senza incanto, in due lotti, al prezzo base fissato, come da valore di stima, in euro 70.000,00 per il lotto 1 (appartamento in Roma, Via delle Fosse di Castello, 6, piano T, foglio 476, particella 57, subalterno 18) e in euro 1.175.000,00 per il lotto 2 (locale commerciale in



Roma, Via di Porta Castello, 36, foglio 476, particella 57, subalterno 32), delegando per tutte le operazioni, incluse le richieste di cancellazione, annotazione, iscrizione, trascrizione, voltura e regolarizzazione catastale l'avvocato Leonardo Pallotta *avv.leonardopallotta@legalmail.it*, con studio in Roma, Via Caio Mario, 8 e autorizzandolo a farsi sostituire purché attingendo all'elenco di cui all'articolo 179 *ter* disp. att. cpc; dispone che il delegato provveda: a redigere l'avviso di vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 570 cpc e delle presenti istruzioni, non ritenendosi applicabile l'articolo 591, comma 1, cpc; a fissare il termine, per le offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 cpc, compreso tra novanta e centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; a convocare, per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le parti e gli offerenti innanzi a sé, presso il proprio studio o altro locale idoneo, per la delibazione dell'offerta e l'eventuale gara tra offerenti; a eseguire gli incombeni pubblicitari, previsti nell'articolo 490 cpc e nella presente ordinanza, autorizzandolo, sin d'ora, a prelevare dal conto della procedura; a ricevere le offerte e svolgere quanto indicato nell'articolo 571, quarto comma, cpc; ad aprire, presenti gli offerenti, nell'udienza all'uopo fissata nello studio o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, le buste depositate dagli offerenti stessi; a esaminare le offerte pervenute, e le cauzioni prestate, secondo i criteri in questa sede indicati e a dichiarare inammissibili o inefficaci le offerte non conformi; ad aggiudicare, in caso di unica offerta, anche per effetto di inammissibilità o inefficacia dichiarate delle non conformi, con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base originario o come ridotto nei termini che seguono, se non vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con un nuovo esperimento e non risultino istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc; a presiedere, nel tempo indicato, redigendone verbale, in caso di più offerte anche inferiori oltre il quarto rispetto al prezzo fissato, ai sensi dell'articolo 573 cpc, la gara tra gli offerenti e ad aggiudicare al migliore, trascorso un minuto dall'ultima offerta in assenza di altra maggiore e restituendo le cauzioni versate dai non aggiudicatari; a ricevere o autenticare la dichiarazione prevista nell'articolo 583 cpc; a comunicare all'aggiudicatario, nei dieci giorni dall'aggiudicazione, l'importo del prezzo residuo e delle spese da versare sul conto della procedura, dedotti gli anticipi; a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e di tutte



le spese gravanti su di lui; a comunicare tempestivamente, per quanto previsto nell'articolo 587 cpc, il mancato saldo nel termine, del prezzo di aggiudicazione; a redigere la bozza del decreto di trasferimento (dando atto dello stato urbanistico dei beni) trasmettendola, unitamente al fascicolo, con: visura ipotecaria aggiornata alla data del saldo prezzo; se necessario, certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 47 del 1985, in corso di validità o certificato sostitutivo richiesto dal delegato; attestato di prestazione energetica; dichiarazioni, originali, rese ai fini fiscali e ai sensi del DPR 445 del 2000 dall'aggiudicatario, con la copia del documento di identità; attestazione del versamento da parte dell'aggiudicatario delle somme necessarie per il trasferimento e le formalità successive; a chiedere, emesso il decreto di trasferimento, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie dei creditori, parti del giudizio ai sensi dell'articolo 1113 del codice civile; a redigere il piano di riparto e ripartire, in assenza di ipoteche e/o pignoramenti e in accordo tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili; a versare, in caso di ipoteche e/o pignoramenti e/o contrasto tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili, su c/c bancario cointestato ai condividenti, vincolato all'ordine del Giudice e depositato in Cancelleria; a richiedere registrazioni, trascrizioni favorevoli o pregiudizievoli, annotazioni di iscrizioni ipotecarie, cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, voltture catastali, relative al decreto di trasferimento e ai negozi connessi; a comunicare il decreto, ove è prevista la comunicazione degli atti di trasferimento volontari; a rilasciare all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso, dandone atto nel piano di riparto, le somme residue di quanto speso per il completamento della procedura; a ridurre il prezzo base sino, a un quarto, in caso di esperimento negativo e assenza di istanze di assegnazione, arrotondando per eccesso al migliaio di €; a fissare nuovo termine, tra sessanta e novanta giorni, per la formulazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 cpc e a fissare al successivo giorno, innanzi a sé, l'udienza per gli incombeni di cui agli articoli 571 e 572 cpc; a redigere l'ulteriore avviso di vendita e pubblicizzarlo, ai sensi degli articoli 570 e 490 cpc, come di seguito specificato ed eseguendo tutte le connesse attività delegate; a ridurre di un ulteriore quarto il prezzo base d'asta, rispetto a quello già ridotto in caso di ulteriore infruttuoso esperimento e assenza di istanze di assegnazione; a ripetere, sino al quinto tentativo



negativo, gli esperimenti agli stessi termini, condizioni e riduzioni di prezzo, poi rimettendo gli atti al Giudice, con tutti gli allegati di rito; a dare conto dell'andamento del fondo spese per consentire il prosieguo della procedura; a presentare tempestivamente l'istanza di liquidazione dei propri onorari;

Dispone che ai fini della vendita: **a)** il prezzo base d'asta sia fissato nei termini che precedono e, se del caso, ridotto dal delegato in conseguenza degli esperimenti infruttuosi; **b)** le informazioni sul regime fiscale della vendita (imposte, tasse, agevolazioni e simili) siano fornite dal professionista delegato; **c)** l'immobile sia venduto libero da ipoteche e pignoramenti che, se esistenti all'atto della vendita, saranno cancellati a spese e cure della procedura, rimanendone a carico dell'aggiudicatario i soli oneri tributari; **d)** le offerte di acquisto debbano depositarsi entro le ore 13.00 del giorno precedente quello di gara e, ove tale giorno sia festivo o sabato, debbano depositarsi entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente e che ogni offerente, escluso chi per legge non può acquistare, debba depositare in unica busta chiusa l'offerta in bollo, irrevocabile sino all'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e la cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato "Giudizio 36522 RGC 2020" di importo pari al 10 % dell'offerta e da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto; **e)** l'offerta rechi generalità, codice fiscale/partita IVA e regime patrimoniale familiare dell'offerente; se l'offerta provenga da una società, deve allegarsi certificazione camerale, in corso di validità, attestante esistenza dell'ente e poteri dell'agente; se l'offerta sia presentata in nome e per conto di un minore deve allegarsi l'autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente debba dichiarare la residenza ed eleggere domicilio in Roma ai sensi dell'articolo 582 cpc accettando che, in difetto, notificazioni e comunicazioni siano eseguite presso la Cancelleria; **f)** l'offerta sia inefficace se pervenuta oltre il termine, inferiore al prezzo base ridotto ai sensi dell'articolo 571 cpc di oltre un quarto o non assistita dalla cauzione prescritta; **g)** nell'udienza, presenti gli offerenti, le buste siano aperte e le offerte esaminate; ove l'offerta sia pari o superiore alla base d'asta si aggiudica all'unico offerente; ove l'offerta sia inferiore alla base d'asta non oltre il quarto si aggiudica all'unico offerente; ove non risulti istanza di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc, in caso di più offerte si procede alla gara sull'offerta più alta e si aggiudica al migliore offerente; in caso di mancate adesioni alla



gara o in caso di più offerte uguali e mancate adesioni alla gara, si aggiudica al primo o al migliore offerente; **h)** l'offerta in aumento non può essere inferiore a € 3.000,00 per il lotto 1 e a € 15.000,00 per il lotto 2 e ciò in esito a qualsivoglia esperimento di vendita o gara da svolgersi nel corso della procedura; ove trascorra un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; **i)** l'aggiudicatario, nei centoventi giorni dall'aggiudicazione, deve versare sul conto della procedura il residuo prezzo e le spese di trasferimento (comunicati dal delegato all'aggiudicatario nei dieci giorni dall'aggiudicazione), detratta la cauzione;

Dispone che il professionista delegato esegua un'unica pubblicazione, non oltre i 45 giorni precedenti la data di deliberazione delle offerte, inserendo gli avvisi sui siti **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>** e **<https://astegiudiziarie.it>**;

Concede al professionista delegato fondo spese di € 15.000,00 oltre accessori di legge, a carico solidale e provvisorio dei condividenti Jaeger Luigi Maria e Marcucci Filippo; dispone che il fondo spese sia versato entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, avvertendo che il mancato versamento sarà comunicato all'Ufficio dal professionista delegato ai fini del rilievo dell'eventuale sopravvenuta carenza dell'interesse ad agire;

Rimette le parti innanzi a sé, per verificare lo stato della procedura, all'udienza del 12 gennaio 2027, ore 10,40;

Manda la Cancelleria per gli avvisi alle parti costituite e al professionista delegato.

Roma, 15 giugno 2026

Il Giudice
Alfredo Matteo Sacco

