



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE OTTAVA CIVILE

GIUDICE DR. ALFREDO MATTEO SACCO

DIVISIONE GIUDIZIALE N. 36522/2020 R.G.

*PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. LEONARDO PALLOTTA
CON STUDIO IN VIA CAIO MARIO N. 8 – 00192 ROMA – TEL. 06.86203050 – 0774.375613
E-MAIL: AVV.LEONARDOPALLOTTA@GMAIL.COM*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI EX ART. 570 C.P.C.

I ESPERIMENTO

L'Avv. Leonardo Pallotta, nominato Professionista Delegato dal Tribunale ordinario di Roma, con ordinanza in data 15/16.06.2026;

AVVISA CHE

il giorno **21 ottobre 2026**, alle ore **16,00**, presso il proprio studio sito in Roma, alla Via Caio Mario n. 8 – 00192, dinanzi a sé procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene immobile

LOTTO N. 2:

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare consistente in un **negozio** situato in **Roma (RM)**, **VIA DI PORTA CASTELLO n. 36**, posto ai **piani terra e interrato**, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 476, particella 57, sub. 32, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza **221 m²**, superficie catastale: **358 m²**, rendita catastale € **14.906,29**. Dal punto di vista della distribuzione interna, il locale si compone al **piano terra** di un unico e ampio ambiente commerciale con pianta a forma di "L", i cui spazi sono scanditi unicamente dalla presenza delle strutture in muratura portante a vista; il piano è inoltre servito da un vano w.c. finestrato e ospita la scala interna che garantisce il collegamento con il livello inferiore. Al **piano interrato** si sviluppa il sotto-negozio, caratterizzato da una pianta di forma trapezoidale anch'essa suddivisa dalle strutture portanti a vista. Questo livello è completato da un comodo servizio con antibagno e bagno, posizionati in prossimità della rampa di scale centrale.

Confini: il locale confina con Via di Porta Castello, con il cortile esterno su due lati, con il fabbricato adiacente e con l'androne condominiale.

Regolarità urbanistico-edilizia: Il CTU riporta nella perizia che l'immobile è stata edificato con progetto N. 17836 del 17/08/1923 e successiva variante n. 14545 del 25/04/1924; Concessione Edilizia in sanatoria n. 78899 del 17/12/1997; CILA protocollo n. 48073 del 08.04.2014; SCIA protocollo n. 55054, presentata in data 22.04.2014 (solo reversale e prima pagina della domanda).

Formalità pregiudizievoli non cancellabili: nessuna.

Stato di occupazione: L'immobile è attualmente occupato dall'attuale conduttore in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura sottoscritto in data 05.08.2025 registrato presso Agenzia delle entrate di Roma in data 11.11.2025 della validità di anni 6 + 6 dal 01.08.2025 al 31.07.2031 con un canone di locazione pari ad € 6.000,00 mensili.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti e pubblicato.

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 1.175.000,00 (unmilionecentosettantacinquemila/00)
OFFERTA MINIMA: Euro 881.250,00 (ottocentottantunoduecentocinquantamila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 15.000,00 (quindicimila/00)

APERTURA BUSTE: giorno ed orario della vendita presso la medesima sede.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista nominato, sito in Roma, Via Caio Mario n. 8, nel rispetto dell'orario di apertura dello studio (dalle ore 10,00 alle ore 13,00 dal lunedì al venerdì), entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara e ove tale giorno cada in giorno festivo o di sabato, devono depositarsi entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;
- 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;
- l'offerta di acquisto è inefficace se pervenuta oltre il termine fissato, se inferiore al prezzo base diminuito, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., di oltre un quarto o se non assistita da cauzione nella misura prescritta;
- ogni offerente, escluso chi per legge non è ammesso all'acquisto, deve depositare presso lo studio del professionista delegato in unica busta chiusa:
 - l'offerta di acquisto in bollo da € 16,00, irrevocabile sino all'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - la cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio 36522 RGC 2020" di importo pari al 10% del prezzo offerto e da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il procedimento;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale del procedimento;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'importo versato a titolo di cauzione;
- h) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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 che dovrà essere allegata all'offerta. Se l'offerta è presentata da una società, dovrà essere allegata la certificazione camerale in corso di validità, attestante l'esistenza dell'ente e i poteri dell'agente;
- i) quando l'offerta è formulata da più persone, dovrà contenere la sottoscrizione di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare (non sarà possibile intestare il bene a soggetti diversi da coloro che hanno sottoscritto l'offerta), e l'indicazione di quale fra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.
- j) 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 nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- k) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione ;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- m) indirizzo e-mail e recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;
- n) l'offerente deve dichiarare la residenza ed eleggere domicilio in Roma ai sensi dell'articolo 582 c.p.c. accettando che, in difetto, notificazioni e comunicazioni siano eseguite presso la cancelleria.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura speciale o copia autentica della procura generale (rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata), nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti di cui sopra, servirà copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio 36522 RGC 2020" di importo pari al 10% del prezzo offerto, da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

si presenti il giorno fissato per la vendita;

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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'art. 588 c.p.c.; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., 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. Trascorso un minuto dall'ultima offerta in assenza di altra maggiore il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e le cauzioni versate dai non aggiudicatari saranno restituite. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione alla gara da parte degli offerenti o in caso di più offerte uguali e mancate adesioni alla gara, 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento 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;

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.

DISCIPLINA RELATIVA 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 sul conto della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. 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 della procedura esecutiva, 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;

4. 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 (quantificati dal delegato e comunicati all'aggiudicatario nei dieci giorni dall'aggiudicazione), 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 PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) l'inserimento da parte del professionista delegato sul **Portale delle vendite pubbliche** (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega non oltre il quarantacinquesimo giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte di acquisto;
- b) l'inserimento da parte del professionista delegato dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale, posto alla base della vendita (completo di planimetrie e fotografie laddove disponibili) non oltre il quarantacinquesimo giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte di acquisto e fino al giorno delle vendite sul sito internet <https://astegiudiziarie.it>.

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 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 che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura, rimanendone a carico dell'aggiudicatario soltanto gli oneri fiscali;

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 maggiori informazioni, anche relative al regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte, tasse, agevolazioni e simili), possono essere fornite dal Professionista delegato a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita dal Professionista Delegato ai recapiti sopra indicati.

Roma, lì 30 luglio 2026

*Il Professionista Delegato
Avv. Leonardo Pallotta
(firmato digitalmente)*