

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
OTTAVA SEZIONE CIVILE – PROCEDURA N. R.G. 23005/2021
DIVISIONE GIUDIZIALE

GIUDICE dott.ssa ANDREINA GAGLIARDI

Procedura R.G. n. 23005/2021, promossa da **** contro ****, delegata, per le operazioni di vendita, al Notaio Ida SCALERCIO con studio in Roma, Via Crescenzo n. 82

VENDITA SENZA INCANTO

secondo le norme del D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in L. 132/2015

La sottoscritta Notaio Ida SCALERCIO:

- vista l'ordinanza di delega del 29 Gennaio 2026, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16 Gennaio 2026 ;
- vista la perizia del CTU;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **25 Novembre 2026 alle ore 11 (undici)**, presso il proprio studio, procederà alla vendita senza incanto con l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti dell'immobile descritto in calce e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita è fissato in **Euro 311.000,00 (trecentoundicimila virgola zero zero)** con offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. di Euro 233.250,00 (duecentotrentatremiladuecentocinquanta virgola zero zero) stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in Euro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**;
- 3) Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Notaio delegato Ida Scalercio, Roma Via Crescenzo n. 82 dalle ore 9:30 alle 12:30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e pertanto **entro il 24 Novembre 2026**.

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;

1. 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 nella presente

ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; 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);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2. 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 offerenti, risalente a non più di tre mesi.

3. 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 di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia intestato al professionista delegato pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

4. 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;

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; 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 nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

6. 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;

7. 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.

8. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto nel successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile di agenzia di una Banca operante in Italia, ovvero un Vaglia della Banca d'Italia intestato a Ida SCALERCIO

Notaio, 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 (termine 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 circolare non trasferibile emesso dall'agenzia di una Banca operante in Italia, ovvero un Vaglia della Banca d'Italia intestato a Ida SCALERCIO Notaio, come 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;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

In Comune di Roma, Via Casimiro Mondino n. 7 facente parte di una palazzina (villino B), di cinque piani fuori terra oltre seminterrato.

Precisamente appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo, distinto con il numero interno 10, avente accesso dal vano scala condominiale e composto da: ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, veranda e tre balconi.

Intera piena proprietà.

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 197, particella 563, sub 501, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. Euro 1.036,79.

Confini: Confina a nord con distacco verso Via Casimiro Mondini, ad est e a sud con distacco condominiale, ad ovest con l'u.i. int. 11 e vano scala.

Regolarità edilizia del bene: come da pagine 5, 6 e 7 della relazione del c.t.u.:

Vi è da segnalare che vi è un errore sull'identificativo catastale riportata nella sanatoria e cioè il sub 13 e non il sub 501 relativo all'accatastamento n°19223.1/2003 di cui sopra. Tale errore è da rettificare all'ufficio condono edilizio. Alcune ulteriori difformità quali la chiusura di parte del balcone; lievi difformità tutte evidenziate nella relazione del c.t.u..

Ida SCALERCIO NOTAIO