

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

PROCEDURA N. R.G. 35578/2006 - DIVISIONE GIUDIZIALE GIUDICE dott.ssa LUPARELLI

Procedura R.G. n. **35578/2006**, promossa dalla Società C****F contro M* G* M*, 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 26 Giugno 2025, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice a scioglimento della riserva;
- vista le perizie depositate in atti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **26 Novembre 2026 alle ore 11.00**, presso il proprio studio, in Roma, Via Crescenzo n. 82, 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:

- la vendita avrà luogo in **tre lotti separati**;
- il prezzo base di ciascuna vendita è fissato come segue:
- **per il Lotto 1)** in Euro **12.750,00** con offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. di Euro **9.562,50** stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in Euro 1.000,00;
- **per il Lotto 2)** in Euro **35.152,00** con offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. di Euro **26.364,00** stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in Euro 1.000,00;
- **per il Lotto 3)** in Euro **4.895,00** con offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. di Euro **3.671,25** stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in Euro 1.000,00;

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Disponibilità dei beni: liberi come da ctu.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Notaio delegato Ida Scalercio, in 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 **25 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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 pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato;

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 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;

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 DEGLI IMMOBILI:

Cespiti siti in Comune di Roma e, precisamente:

- LOTTO "1": BOX AUTO n. 5 bis in Via Arturo Graf n. 58 sito al piano interrato, distinto con il n. 5 bis della consistenza di mq. 8, confinante con area comune di manovra, boxes auto nn. 5 e 6, salvo altri.

Dati catastali: identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 274, particella 197, sub. 44**, zona censuaria 6, categoria C/6, cl. 15, superficie catastale totale mq. 7, R.C. Euro 44,83, Via Arturo Graf nn.58/68, piano S1;

- LOTTO "2": POSTO AUTO COPERTO in Via Bartolomeo Maranta n. 10, sito al piano interrato, distinto con il n. 37, confinante con area comune di manovra, posti auto coperti nn. 35 e 39, salvo altri.

Dati catastali: identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 281, particella 191, sub. 76**, zona censuaria 5, categoria C/6, cl. 5, consistenza mq. 33, superficie catastale totale 32 mq, R.C. Euro 173,84, piano S1;

- LOTTO "3": LOCALE CANTINA Via Raffaele Stasi n. 36, sito al piano seminterrato (in catasto piano terra), distinto con l'interno N (già T).

Dati catastali: identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **Foglio 210, particella 164, Sub. 25** zona censuaria 5, Categoria C/2, cl. 9, consistenza 8 mq, superficie catastale totale mq. 9, R.C. Euro 78,09, interno N, piano T.

Regolarità edilizia dei beni:

- relativamente all'immobile identificato al Foglio 210, particella 164, Sub. 25 è regolare come da pagine 12 e 13 della relazione del c.t.u;

- relativamente all'immobile identificato al Foglio 281, particella 191, sub. 76 è regolare come da pagina 19 della relazione del c.t.u;

- relativamente all'immobile identificato al Foglio 274, particella 197, sub. 44 è regolare come da pagina 17 della relazione del c.t.u..

Ida Scalercio Notaio