TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. VIII CIV. – Divisioni Giudiziali – GIUDICE UNICO DOTT. Mario Coderoni
GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 49870/2021 DI R.G.
PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA NOTAIO ELISA PUGLIELLI
TEL. 06.85.35.36.20 - E-MAIL: epuglielli@notariato.it
PEC: elisa.puglielli@postacertificata.notariato.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

V ESPERIMENTO

Il Notaio Elisa Puglielli, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma, con ordinanza del 9 gennaio 2025, integrata con provvedimento del 4 settembre 2025,

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Roma, Viale Gioacchino Rossini n. 7 (CAP 00198) – **il giorno 3 dicembre 2026, alle ore 16:00**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, località Ottavia Nord, Via Gallicano nel Lazio n. 1, e precisamente dell'Edificio "B":
- appartamento, sito al piano primo della scala "3" (tre), distinto con il numero interno uno (1), composto da ingresso-soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, ripostiglio, cucina e due balconi, confinante con appartamento distinto con il numero interno 2 (due), vano scala, distacchi su beni condominiali, salvo altri;
- annessa cantina, sita al piano terra della scala 3 (tre), distinta con il numero uno (1), confinante con porticato, locale Enel, corridoio, salvo altri;
- posto auto scoperto, situato nell'area condominiale avente accesso da Via Ipogeo degli Ottavi n. 48, distinto con il numero 14 (quattordici), confinante con posti auto n. 13 (tredici), e n. 15 (quindici), area condominiale, salvo altri.

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 206:
.. particella 257, subalterno 30, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 mq, R.C. Euro 894,76 (l'appartamento e la cantina);
.. particella 243, subalterno 15, z.c. 6, cat. C/6, classe 9, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, R.C. Euro 32,90 (il posto auto scoperto).

Ai sensi della normativa edilizio urbanistica, il CTU, nella perizia tecnico estimativa, cui si fa espresso riferimento, ha rilevato che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di vendita è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 5 agosto 1986, n. 898/c e successiva variante rilasciata da detto Comune in data 20

ottobre 1988, n. 1376/c e che l'appartamento non presenta difformità urbanistico-edilizie ed è conforme alla planimetria catastale.
Per il suddetto fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di abitabilità/agibilità in data 15 novembre 1999, n. 1508.
Si precisa che l'area su cui insistono gli immobili in oggetto risulta inserita nel Piano di Zona 72 bis – Ottavia Nord, per il quale è stata stipulato tra il Consorzio Filippo Turati ed il Comune di Roma atto di permuta e Convenzione ai sensi della Legge 865/1971 a rogito Notaio Michele di Ciommo di Roma in data 16 novembre 1984 rep.n. 26213, regolarmente registrato e trascritto a Roma 1 il 14 dicembre 1984 al n. 72290 di formalità e che su detta area è stato realizzato un intervento di edilizia convenzionata finanziata con fondi concessi dal Consiglio d'Europa.
Relativamente alla Convenzione sopra citata, l'attuale interpretazione normativa prevalente ritiene che non sussistano più vincoli legali o convenzionali di prezzi massimi di cessione o di canoni massimi di locazione, ma l'eventuale aggiudicatario dovrà tener conto che tale considerazione opera solo su un piano interpretativo.
Si dà atto che non risulta trascritto il decreto di esproprio delle aree oggetto dell'atto di permuta e Convenzione sopra citato, il cui procedimento è stato promosso da parte del Comune di Roma con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4777 del 12 luglio 1983, aree che erano di proprietà dell'Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale e per le quali era stata predisposta l'occupazione d'urgenza; inoltre, sulle particelle 135 e 69 del foglio 206 (che dovrebbero identificare le originarie aree su cui insistono gli immobili in oggetto), oltre a maggior consistenza, risulta trascritta a Roma 1 in data 19 settembre 2005 al n. 75275 di formalità, una domanda giudiziale relativa ad un'azione di rivendicazione, a favore della A.R.S.I.A.L. Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (già Ente per la Colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale) e contro il Comune di Roma.
L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti cui si rinvia.
Si evidenzia che l'appartamento è occupato in virtù di provvedimento di assegnazione della casa familiare, emesso dal Tribunale di Roma, Prima Sezione Civile, emesso in data 4 aprile 2022, rep.n. 13886, trascritto a Roma 1 il 9 maggio 2022 al n. 41619 di formalità.
Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Prezzo base di vendita: Euro 82.329,60 (ottantaduemilatrecentoventinove/60).

Con espressa esclusione di offerte inferiori del prezzo su indicato.

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila/00).**

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 16:00, presso la medesima sede.

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 Notaio delegato sopra indicato, dalle ore 9,00 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 procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata una ricevuta attestante l'ora del deposito ed il numero progressivo della 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 non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con 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 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.

4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura 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 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 o vaglia postale "rosa", 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. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione: ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto 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'acquisito 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; l'aggiudicatario dovrà apporre sull'offerta di acquisto marca di euro 2,00.

8. 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 (soggetto a

sospensione feriale). L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari 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. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre il termine improrogabile di 120 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato, con assegni circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di più aggiudicatari per lo stesso lotto l'obbligazione sarà considerata solidale dal lato passivo.

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.

OPERAZIONI DI VENDITA CON MODALITÁ ORDINARIA

1) La vendita avverrà senza incanto, presso lo studio del professionista delegato o presso altro luogo da lui designato, mediante presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, per la prima vendita, con facoltà per il professionista di stabilire la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

2) Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

3) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto, in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni; effettuando, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega; in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita senza incanto al valore già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista disporrà un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, verrà fissato un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%; invita il professionista delegato a rimettere gli atti al Giudice, in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita;
anche prima dell'esperimento dell'ultimo tentativo di vendita, invita comunque il professionista delegato a segnalare tempestivamente al Giudice qualsiasi problematica insorta, nonché, ove ritenga, l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, indicandone le ragioni.

OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA ED ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, dopo l'aggiudicazione, salva comunicazione all'Ufficio del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, provvederà alla predisposizione del decreto di trasferimento, da trasmettersi senza indugio al giudice delegante, ed a curare, ex art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro adempimento necessario e conseguente al trasferimento dei beni, quali, in particolare (ex art. 591-bis, comma terzo, n. 11, c.p.c.), le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del suddetto decreto di trasferimento, nonché le comunicazioni del medesimo previste per gli atti di alienazione negoziale volontaria e la cancellazione, d'ordine del giudice, delle formalità pregiudizievoli estinte;
il delegato provvederà, altresì, alla restituzione di quanto versato dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché, in caso di accordo fra i condividenti e di idoneità della vendita delegata a definire l'intero giudizio e, ancora, di assenza di iscrizioni pregiudizievoli, alla ripartizione finale del ricavato (al netto di tributi e competenze professionali);
diversamente, provvederà alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme tra i soli

condividenti, in proporzione alle rispettive quote ed al deposito del ricavato (sempre al netto dei tributi e delle competenze professionali previamente liquidate) presso una delle maggiori aziende di credito, su libretto bancario intestato ai condividenti con vincolo di disposizione all'ordine del giudice, custodendo detto libretto fino a distribuzione avvenuta.

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 bonifico sul conto corrente di pertinenza del giudizio di divisione 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 bonifico sul conto corrente di pertinenza del procedimento, 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 Notaio delegato pubblica notizia mediante:

a. l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:
b. pubblicazione della presente 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 nonché sul sito www.tribunale.roma.it.
c. pubblicazione suiella vendita sarà data

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 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 e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
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 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 notaio 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, lì 9 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Elisa Puglielli