N. R.G. 8059/ 2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

sezione civile ottava

Il Giudice dott.ssa Maria Luparelli, in funzione di giudice unico nella causa civile iscritta al n. r.g. 2024 /8059 promossa da *** contro ***

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Ritenuto che lo scioglimento della comunione ordinaria nel giudizio in epigrafe debba svolgersi mediante la vendita del bene, in ragione della indivisibilità del medesimo e della mancata richiesta di attribuzione ;
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

D I S P O N E

la vendita senza incanto del diritto di proprietà sui seguenti immobili in Roma:

- piena proprietà dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 1030 particella 578 sub 505 Zona censuaria 6 Categoria A/2 , Classe 6, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 976,10, sito in Roma Via Pissarro 21 Edificio "G1" posto al piano secondo, distinto con l'interno n. 12 della scala unica composto da sei vani catastali confinante con interno 13, distacco su vano scala condominiale e distacco condominiale, avente una superficie catastale totale di mq 92 e, con esclusione delle aree scoperte di mq 90 (v. all. 4 VCA storico);
- Cantina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 1030 particella 578 sub 506 Zona censuaria 6 Categoria C/2 Classe 6 Rendita: Euro 7,59, sita in Roma Via Pissarro 21 Edificio "G1" posta al piano S1 distinta con l'interno n. 12, confinante con cantine n. 11 e n. 13 e corridoio condominiale, avente una consistenza catastale di mq 3,00 (v. all. 7 VCA storico);
- Posto Auto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 1030 particella 578 sub 30 Zona censuaria 6 Categoria C/6, Classe 11 Rendita Euro 41,52, sito in Roma Via Pissarro 19 Edificio "G1" posta al piano S1 distinto con l'interno n. 11 confinante con l'int. 10 e l'int.12 e spazio di manovra, avente una consistenza catastale di mq 12,00 (v. all. 10 VCA storico).

Prezzo base € 220.000,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al Notaio con studio in Roma
visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

D E L E G A

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio dott.ssa Alessandra Gasperini, con studio in Roma

A S S E G N A

al professionista nominato termine di 12 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 3 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

O R D I N A

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al Notaio delegato
D E T E R M I N A

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 5.000,00 quale anticipo sui compensi e spese, disponendo che le parti versino entro trenta giorni tale somma, avvertendole che in caso di omesso versamento il professionista delegato dovrà provvedere a comunicarlo al g.i. ai fini della eventuale dichiarazione di inammissibilità del giudizio di divisione per sopravvenuta carenza di interesse ad agire:

**CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

IL GIUDICE

D I S P O N E

che il professionista delegato provveda:
1) al controllo della titolarità in capo ai condividenti del diritto di proprietà sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra il bene da dividere e la reale consistenza del medesimo, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
2) al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dce65

3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo in cancelleria/ a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche unitamente all'ordinanza di delega

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni da dividere per la prima vendita, e non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé presso il proprio studio, per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

6) a procedere all'espletamento di tutte le forme di pubblicità legale, come previste dall'art. 490, II comma e seguenti e disposte con questa ordinanza di delega

7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);

8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore od al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia nel fascicolo del giudizio di divisione / copia informatica nel fascicolo della divisione assieme agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

15) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis cpc, unitamente all'atto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto indicato dal Notaio;

17) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

18) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

20) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

21) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento unitamente alle visure aggiornate trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 - attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

22) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

23) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

24) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
25) a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo
26) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3 ;
27) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.,
28) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, nel rispetto delle indicate forme di pubblicità
29) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
30) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto e ad effettuare tutte le attività già descritte ; procedere 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, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;
31) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub. 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte.
32) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
33) a formare un progetto di distribuzione, comunicandolo a mezzo pec alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in cancelleria,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione. Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate

**CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato dalle ore 8,30 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 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;

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;

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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA Di FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de56863a2f65977a5e2c2dca65

- 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.

4. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nel medesimo giudizio 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 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;
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 ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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 nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
8. 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;
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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 68a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

[B]

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 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 banca rio 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

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

1. 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 sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella " scheda riassuntiva ";

---

A F F I D A

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b e c alla società Aste



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

a. a curare, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it,
b. a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema " Rete Aste Real Estate ";
c. ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
d. a rendere disponibile al Notaio delegato tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari

D I S P O N E

che il Notaio delegato provveda

a. ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile su internet all'indirizzo: www.tribunale.roma.it – sezione "aste giudiziarie – richiesta di pubblicità"). Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero via fax al numero 0586-201431;
b. ad indicare di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;
c. alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet) segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità , ( diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche ),

AVVERTE

a) che qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti , avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme della pubblicità impedirà i



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de566f3a2f65977a5e2c2dca65

relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;

c) 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

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;

fissa per il prosieguo dinanzi al giudice istruttore l'udienza del 29 settembre 2027.

Roma 17 .06.2026

Il Giudice
dott.ssa Maria Luparelli

*



Firmato Da: MARIA LUPARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 66a27de5686f3a2f65977a5e2c2dca65

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009