

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

Avviso di vendita di beni immobili

I° esperimento

Il Notaio Avv. Clara Capasso, professionista delegato procedura di divisione giudiziale endosecutiva in epigrafe in forza di ordinanza del 26 maggio 2025 (d'ora in avanti la "Ordinanza")

AVVISA

Che presso il proprio studio in Roma, Viale Tiziano, **il giorno 3 febbraio 2026 alle ore 15.30**, in conformità all'Ordinanza, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

Lotto unico

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma (RM), Piazza Augusto Albini n. 5, consistente in: **Appartamento** per civile abitazione posto al piano settimo della scala A e distinto con il numero interno 19, di 5 vani catastali, confinante con vano scale, cortile interno, piazza Augusto Albini, salvo se altri; -

Cantina di pertinenza sita al piano interrato della scala A e distinta con l'interno 4, confinante con cantina numero 3, corridoio di accesso, proprietà Società "#####" e /o aventi causa, salvo se altri.

Censito al Catasto Fabbricati di Roma, in ditta correttamente intestato al: **Foglio 823, particella 113, subalterno 27**, Z.C. 3, A/3, classe 3, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale totale 95, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93, rendita Euro 981,27, giusta scheda di variazione n. 145839.1/2010 presentata all'U.T.E. di Roma, per il deposito della planimetria mancante in data 04 novembre 2010, prot. n. RM1317343; **Foglio 823, particella 113, subalterno 64**, Z.C. 3, C/2, classe 1, super. 10 mq, consistenza 8 mq, rendita Euro 25,62, giusta scheda di variazione n. 148189.1/2010 presentata all'U.T.E. di Roma, per il deposito della planimetria mancante in data 09 novembre 2010, prot. n. RM1345788 e della successiva variazione n. 163531.1/2010 presentata all'U.T.E. di Roma, per il

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

deposito della planimetria mancante in data 09 dicembre 2010, prot. n. RM1515465 per esatta indicazione della particella sulla planimetria.

Non sono presenti difformità urbanistiche e catastali, come meglio esposto nella CTU.

L'immobile è libero.

Al valore d'asta di Euro 277.000,00 (duecentosettantasettemila /00)

Offerta minima di Euro 207.750,00 (duecentosettemilasettecentocinquanta/00)

In caso di gara rilanci minimi di 8000 euro.

DETERMINA

In osservanza a quanto stabilito dalle Ordinanze, le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria dello studio sopra indicato dalle ore 10.00 alle 13,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato, **previo appuntamento telefonico**. 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;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta dovrà essere irrevocabile **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

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

giudice tutelare; se l'offerente è una società, deve essere allegata certificazione camerale, in corso di validità, attestante l'esistenza della società ed i poteri della persona operante;

- 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;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutti i documenti pubblicati;

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. 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 a "Giudizio 13837/2020" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: 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;

6. 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.

7. 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;

8. 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.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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 della procedura esecutiva 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'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

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

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, nonché dei compensi spettanti 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 pubblica notizia:

a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega, oltre che mediante sul sito www.astegiudiziarie.it, un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le seguenti informazioni:

- I. numero di ruolo della procedura;
- II. nome del Giudice dell'esecuzione;
- III. nome del professionista delegato;
- IV. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- V. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- VI. comune, se del caso quartiere, ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- VII. caratteristiche (vani, piano, interno, ecc.);
- VIII. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi, in corso di liberazione);
- IX. indicazione del valore d'asta e dell'offerta minima;
- X. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
- XI. termine per la presentazione delle offerte;
- XII. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

XIII. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili presso la Cancelleria del Tribunale e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.roma.it; oltre che pubblicando l'avviso di vendita, l'elaborato peritale posto alla base della vendita.

DISCIPLINA DELLE VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati a partecipare all'asta potranno visionare l'immobile contattando il custode Avv. Paolo Raglione, con studio in Roma, Via Domenico Chelini, tel 065917071, cell 3407631888, fax 065926372, p.raglione@legalinternational.com, PEC avv.paoloraglione@pec.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 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 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

TRIBUNALE DI ROMA
Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

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; al riguardo si rammenta a tutti gli interessati che la S.C. di Cassazione con sentenza a SSUU del 7 ottobre 2019, n. 25021, ha stabilito che *“gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti, ove da essi non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria”* e che *“quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio”*.

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il professionista delegato procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

TRIBUNALE DI ROMA

Divisione giudiziale n.r.g. 13837/20

G. I.: DOTT. CODERONI – PROFESSIONISTA DELEGATO: NOTAIO AVV. CLARA CAPASSO

Viale Tiziano 19 – 00196 Roma

Tel. 06 3231973

e-mail: ccapasso@notariato.it – PEC: clara.capasso@postacertificata.notariato.it

- f) 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;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal professionista delegato in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- Roma, 5 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Avv. Clara Capasso