

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. VIII CIV. – Divisioni Giudiziali – GIUDICE DOTT. MARIO CODERONI
GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 15242/2012 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**II ESPERIMENTO**

Il Notaio Elisa Puglielli, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 12 maggio 2025, con la quale tra le altre cose veniva disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita disciplinate con l'ordinanza del G.U. del 10 aprile 2019,

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Roma, Viale Gioacchino Rossini n. 7 (CAP 00198) – **il giorno 9 giugno 2026, alle ore 17:00**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene

LOTTO 1

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Viale Inigo Campioni n. 62, e precisamente:

- appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno sei (6), composto da soggiorno/salone, cucina, due bagni, quattro camere, un corridoio ed un balcone, confinante con l'appartamento distinto con il numero interno cinque, vano scala, distacco, salvo altri, con annessa soffitta posta al piano quarto, distinta con il numero sei (6), della consistenza di mq 5,5 (cinque virgola cinque), confinante con altra soffitta, corridoio di accesso alle soffitte, muro perimetrale, salvo altri.

La porzione immobiliare sopra descritta risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 858, particella 132, subalterno 17, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 143, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 136, R.C. Euro 1.220,13.

Nella Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, cui si rinvia, è stato rilevato che lo stato dei luoghi della predetta unità immobiliare è conforme a quanto rappresentato nella planimetria depositata in Catasto in data 15 giugno 1967, ad eccezione di un tramezzo ubicato tra il soggiorno/salone e l'ingresso, rappresentato nella planimetria catastale.

Ai sensi della normativa edilizia urbanistica, nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, cui si fa espresso riferimento, è evidenziato che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono state realizzate in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data

23 settembre 1961, n. 2324 (progetto originario prot. n. 21773 del 1961) alla quale sono succedute diverse varianti di cui l'ultima n. 17257 del 1975.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

L'immobile risulta occupato da uno dei condividenti con la sua famiglia.

Il tutto come meglio descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in atti, cui si rinvia.

Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 255.200,00 (duecentocinquantacinquemila/00).

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 17:00, 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.
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, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nel presente 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;
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.
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 CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", non trasferibili, intestato al professionista delegato "ELISA PUGLIELLI", 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.
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'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 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.
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.

[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 intestato al professionista delegato, i cui estremi verranno forniti da quest'ultimo successivamente all'aggiudicazione, 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 bonifico sul conto corrente intestato a quest'ultimo i cui estremi verranno forniti dallo stesso successivamente all'aggiudicazione, come nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di mutuo con concessione di ipoteca, la relativa nota di iscrizione e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione al Conservatore dei Registri Immobiliari della copia conforme ad uso trascrizione del decreto di trasferimento sottoscritto, il delegato presenterà anche la copia conforme dell'atto di mutuo con concessione di ipoteca e la relativa nota di iscrizione. 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 e degli altri allegati eventualmente allegati), 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, 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 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. 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. 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. 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;

DISPONE

che il Notaio delegato provveda:

- a. verificata la procedibilità della domanda di divisione ed invitati, se necessario, i condividenti al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, 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;
- d. previa comunicazione in tal senso da parte dei condividenti, a fornire a tutti gli interessati all'acquisto il numero di telefono della persona da contattare per la visita del bene in vendita;
- e. a vigilare sul rispetto del provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1988 e del 7 febbraio 2008;

PONE

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione del delegato, a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte la domanda di divisione verrà dichiarata improcedibile.

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 da terzi, 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 l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- d) 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;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le

visure ipotecarie e catastali;

f) che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale (o dal Notaio in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse.

Roma, li 13 marzo 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Elisa Puglielli

