

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Guerritore notaio in Roma, con studio al Piazzale delle Belle Arti n. 1, professionista delegato in data 15 febbraio 2025 dal Giudice del Tribunale Ordinario di Roma Sezione VIII Civile dottor Renato Castaldo alle operazioni di vendita nella procedura di divisione giudiziale in epigrafe, rende noto che

E' stato posto in vendita il seguente bene immobile in Comune di Roma:

Lotto 1

Appartamento, Piazza Teatro Di Pompeo N. 43 Foglio 491, Particella 1, Subalterno 7 Graffata Con Le Particelle 2 Sub 506 E 9 Sub 502

prezzo base € 864.000,00

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti,

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2026 alle ore 11:00**, presso il proprio studio al Piazzale delle Belle Arti n. 1, Roma 00196, si svolgerà la vendita senza incanto, nel rispetto dell'ordinanza di delega e nelle forme previste dall'articolo 591 bis c.p.c. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile in Comune di Roma: Appartamento, Piazza Teatro Di Pompeo N. 43 Foglio 491, Particella 1, Subalterno 7 Graffata Con Le Particelle 2 Sub 506 E 9 Sub 502

prezzo base € 864.000,00

Il professionista delegato precisa che il bene è soggetto al vincolo a favore del Ministero della Cultura di cui alla Legge 1089 del 1939 ed attualmente del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 posto a tutela delle cose di interesse storico architettonico.

Conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 61 del predetto Decreto Legislativo, l'efficacia del decreto di trasferimento sarà condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione, nel termine di giorni sessanta dalla ricezione della denuncia del trasferimento al Soprintendente per beni Ambientali ed Architettonici di Roma; denuncia che il professionista delegato si impegna ad

inviare, nel rispetto delle formalità previste dall'articolo 59 del richiamato D.Lgs. n.42/2004, unitamente al predetto decreto di trasferimento.

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato dalle ore 9:00 alle 18:00 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.

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 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;

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 UFFERTA 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 CIRCOLARE NON TRASPERIBILE 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 dell'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'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 miglior 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 ai 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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);

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'articolo 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 **** fronte del contratto di mutuo a rogito **** del 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;

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo 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 dell'atto 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 degli 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.

Luogo, Roma, 13 novembre 2025

Il Professionista Delegato