



Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Ottava civile
Il Giudice, Alfredo Matteo Sacco, ha pronunciato la seguente
ordinanza

sulla causa di primo grado 13837 RGC 2020 vertente

fra

[redacted] domiciliata in Roma, Lungotevere dei Mellini, 45 presso gli avvocati
Luigi Ammirati (luigiammirati@ordineavvocatiroma.org) e Marco Bellante (avv.bellante@legalmail.it), ritualmente
ufficiati

attrice

[redacted] domiciliato in Nettuno, Piazza Giuseppe Mazzini, 42 presso l'avvocato
Maurizio USELI (maurizio.useli@oav.legalmail.it), ritualmente officiato

convenuto

Agenzia delle Entrate – Riscossione, in persona del *l.r.p.t.*, con sede in Roma, Via
Giuseppe Grezar, 14 e domicilio ipotecario in Roma, Via Cristoforo Colombo, 271

creditrice ipotecaria chiamata contumace

Banca Popolare di Sondrio scpa, in persona del *l.r.p.t.*, domiciliata in Roma, Viale
Giulio Cesare, 2 presso l'avvocata Catia Sbardellati (catiasbardellati@ordineavvocatiroma.org),
ritualmente officiata

creditrice ipotecaria chiamata cedente

Luzzatti Pop NPLs 2021 srl, e per essa la mandataria **doValue spa**, in persona del
l.r.p.t., domiciliata in Roma, Via Francesco de Sanctis, 4 presso l'avvocato Carmine
Picone (carminepicone@ordineavvocatiroma.org), ritualmente officiato

creditrice ipotecaria intervenuta cessionaria

**InArCassa, Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed
Architetti Liberi Professionisti**, in persona del *l.r.p.t.*, domiciliata in Roma, Via Cola
di Rienzo, 212 presso gli avvocati Alessandro Nicolodi (alessandro.nicolodi@firenze.pecavvocati.it) e
Tiziano Mariani (tizianomariani@ordineavvocatiroma.org), ritualmente officiati

creditrice ipotecaria intervenuta

scioglimento di comunione e conseguente divisione

Vista la sentenza parziale, di pari data, che ha sciolto la comunione in essere fra
[redacted] sul compendio immobiliare, sito in Roma, Piazza Augusto



Albini, 5 – composto da appartamento alla scala A, piano 7, interno 19, foglio 823, particella 113, subalterno 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 981,27 e da cantina alla scala A, piano seminterrato S1, interno 4, foglio 823, particella 113, subalterno 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 25,62 – il tutto come meglio specificato in atti;
Rilevata l'assenza di istanze di assegnazione dell'immobile e apparendo improbabile che dalla vendita con incanto si ottenga un prezzo superiore della metà rispetto a quanto stimato ai sensi dell'articolo 568 cpc;

p q m

Dispone, in assenza dei presupposti previsti nell'articolo 591 cpc, la vendita senza incanto, in unico lotto, del compendio immobiliare, sito in Roma, Piazza Augusto Albini, 5 – composto da appartamento alla scala A, piano 7, interno 19, foglio 823, particella 113, subalterno 27, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita euro 981,27 e da cantina alla scala A, piano seminterrato S1, interno 4, foglio 823, particella 113, subalterno 64, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 25,62 – al prezzo base di euro duecentosettantasettemila (277.000,00), delegando per tutte le operazioni, incluse le richieste di cancellazione, annotazione, iscrizione, trascrizione e voltura, la Notaia Clara Capasso, con studio in Roma, Viale Tiziano, 19 e autorizzandola a farsi sostituire purché attinga all'elenco di cui all'articolo 179 *ter* disp att cpc;

Dispone che la Notaia delegata provveda: a redigere l'avviso di vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 570 cpc e delle presenti istruzioni, non ritenendosi applicabile l'articolo 591, comma 1, cpc; a fissare il termine, per le offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 cpc, compreso tra novanta e centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza; a convocare, per il giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, le parti e gli offerenti innanzi a sé, presso il proprio studio o altro locale idoneo, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti; a eseguire gli incombeni pubblicitari, previsti nell'articolo 490 cpc e nella presente ordinanza, autorizzandolo, sin d'ora, a prelevare dal conto della procedura; a ricevere le offerte e svolgere quanto indicato nell'articolo 571, quarto comma, cpc; ad aprire, presenti gli offerenti, nell'udienza all'uopo fissata presso il

proprio studio o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, le buste depositate dagli offerenti stessi; a esaminare le offerte pervenute, e le cauzioni prestate, secondo i criteri indicati nella presente ordinanza e a dichiarare inammissibili o inefficaci le offerte non conformi; ad aggiudicare, in caso di unica offerta, anche per effetto di inammissibilità o inefficacia dichiarate delle non conformi, con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base originario o come ridotto nei termini che precedono, se non vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita e non risultino presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc; a presiedere, nel tempo indicato, redigendone verbale, in caso di più offerte anche inferiori oltre il quarto rispetto al prezzo fissato, ai sensi dell'articolo 573 cpc, la gara tra gli offerenti, aggiudicando al migliore, trascorso un minuto dall'ultima offerta in assenza di altra maggiore e restituendo le cauzioni versate dai non aggiudicatari; a ricevere o autenticare la dichiarazione prevista nell'articolo 583 cpc; a comunicare all'aggiudicatario, nei dieci giorni dall'aggiudicazione, l'importo del prezzo residuo e delle spese da versare sul conto della procedura, dedotti gli anticipi; a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e di tutte le spese gravanti sull'aggiudicatario stesso; a comunicare tempestivamente, per i provvedimenti di cui all'articolo 587 cpc, il mancato saldo, nel termine fissato, del prezzo di aggiudicazione; a redigere la bozza del decreto di trasferimento (dando atto dello stato urbanistico dei beni) trasmettendola, unitamente al fascicolo, con: la visura ipotecaria aggiornata alla data del saldo prezzo; se necessario, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 47 del 1985, in corso di validità o il certificato sostitutivo richiesto dal delegato; l'attestato di prestazione energetica; le dichiarazioni, originali, rese ai fini fiscali e ai sensi del DPR 445 del 2000 dall'aggiudicatario, con la copia del documento di identità; l'attestazione del versamento da parte dell'aggiudicatario delle somme necessarie per il trasferimento e per le formalità successive; a chiedere, emesso il decreto di trasferimento, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie dei creditori, parti del giudizio ai sensi dell'articolo 1113 del codice civile; a redigere il piano di riparto e ripartire, in assenza di ipoteche e/o pignoramenti e in accordo tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili; a versare, in caso di ipoteche e/o pignoramenti e/o

contrasto tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili, su c/c bancario cointestato ai condividenti, vincolato all'ordine del Giudice e depositato presso la Cancelleria; a richiedere registrazioni, trascrizioni pregiudizievoli o favorevoli, annotazioni di iscrizioni ipotecarie, cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, volture catastali, relative al decreto di trasferimento e ai negozi connessi; a comunicare il decreto nei casi in cui è prevista la comunicazione degli atti di trasferimento volontari; a rilasciare all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso, dandone atto nel piano di riparto, le somme residue, eccedenti le spese occorse per il completamento della procedura; a ridurre il prezzo base, in caso di esperimento negativo e in carenza di istanze di assegnazione, sino a un quarto, arrotondando per eccesso al migliaio di euro; a fissare nuovo termine, tra sessanta e novanta giorni, per la formulazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 cpc e a fissare al successivo giorno, innanzi a sé, l'udienza per gli incumbenti di cui agli articoli 571 e 572 cpc; a redigere l'ulteriore avviso di vendita e pubblicizzarlo, ai sensi degli articoli 570 e 490 cpc, come di seguito specificato, eseguendo tutte le connesse attività delegate; a ridurre di un ulteriore quarto il prezzo base d'asta, rispetto a quello già ridotto in caso di infruttuoso successivo esperimento e in mancanza di istanze di assegnazione; a procedere, sino al quinto tentativo negativo, a esperimenti ulteriori con stessi termini, condizioni e riduzioni di prezzo, per poi rimettere al Giudice gli atti, comprensivi di tutti gli avvisi di vendita pubblicati; a comunicare, rendicontando, l'esaurimento del fondo spese al fine di consentire i provvedimenti necessari al prosieguo della procedura; a presentare tempestivamente l'istanza di liquidazione dei propri onorari;

Dispone che ai fini della vendita:

- a) il prezzo base d'asta sia fissato nei termini che precedono e, se del caso ridotto dal delegato in conseguenza degli esperimenti infruttuosi;
- b) le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte, tasse, agevolazioni e simili) siano fornite dal professionista delegato;
- c) l'immobile sia venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pignoratorie che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cure della procedura, rimanendone a carico dell'aggiudicatario soltanto gli oneri fiscali;

- d) le offerte di acquisto debbano depositarsi entro le ore 13.00 del giorno precedente la gara e ove tale giorno sia festivo o sabato, debbano depositarsi entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente e che ogni offerente, escluso chi per legge non possa acquistare, debba depositare presso la Notaia delegata in unica busta chiusa l'offerta in bollo, irrevocabile sino all'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e la cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato "Giudizio 13837/2020", pari al 10% dell'offerta e da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto;
- e) l'offerta debba recare generalità, codice fiscale / partita IVA e regime patrimoniale familiare dell'offerente; se l'offerta sia presentata da una società, deve allegarsi la certificazione camerale, in corso di validità, attestante l'esistenza dell'ente e i poteri dell'agente; se l'offerta sia presentata in nome e per conto di un minore deve allegarsi l'autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente debba dichiarare la residenza ed eleggere domicilio in Roma ai sensi dell'articolo 582 cpc accettando che, in difetto, notificazioni e comunicazioni siano eseguite presso la Cancelleria;
- f) l'offerta di acquisto sia inefficace se pervenuta oltre il termine fissato, se inferiore al prezzo base diminuito, ai sensi dell'articolo 571 cpc, di oltre un quarto o se non assistita da cauzione nella misura prescritta;
- g) nell'udienza, presenti gli offerenti, le buste sono aperte e le offerte esaminate; ove l'offerta sia pari o superiore alla base d'asta si aggiudica all'unico offerente; ove l'offerta sia inferiore alla base d'asta non oltre il quarto si aggiudica all'unico offerente ove non risulti istanza di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 cpc; in caso di più offerte si procede alla gara sull'offerta più alta e si aggiudica al migliore offerente; in caso di mancate adesioni alla gara o in caso di più offerte uguali e mancate adesioni alla gara, si aggiudica al primo o al migliore offerente;
- h) l'offerta in aumento non può essere inferiore a euro 8.000,00 per l'unico lotto e ciò in esito a qualsivoglia esperimento di vendita o gara da svolgersi nel corso della procedura; ove trascorra un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- i) l'aggiudicatario, nei centoventi giorni dall'aggiudicazione, deve versare sul conto della procedura il residuo prezzo e le spese di trasferimento (comunicati dal delegato all'aggiudicatario nei dieci giorni dall'aggiudicazione), detratta la cauzione;

Dispone che la Notaia delegata esegua un'unica pubblicazione, non oltre il quarantacinquesimo giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte di acquisto, inserendo gli avvisi sui siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://astegiudiziarie.it>;

Attribuisce alla Notaia delegata fondo spese di euro 10.000,00 a carico solidale e provvisorio dei condividenti ~~XXXXXXXXXX~~, in sede di riparto, a carico della massa; dispone che il fondo spese sia versato entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, avvertendo che il mancato versamento deve essere comunicato all'Ufficio dal professionista delegato ai fini del rilievo dell'eventuale sopravvenuta carenza dell'interesse ad agire;

Rimette le parti innanzi a sé, per verificare lo stato della procedura, all'udienza del 16 giugno 2026, ore 10,40;

Manda la Cancelleria per gli avvisi alle parti costituite e al professionista delegato.

Roma, 26 maggio 2026

Il Giudice
Alfredo Matteo Sacco