

Tribunale Ordinario di Roma, Sezione Ottava civile

Il Giudice, Alfredo Matteo Sacco, ha pronunciato la seguente
ordinanza

sulla causa di primo grado 17723 RGC 2013 vertente

fra

domiciliata in Roma, Via Sartena, 4 presso l'avvocato
Valerio Balsamo (valeribalsamo@ordineavvocatiroma.org)

parte attrice

e

domiciliati in Roma, Via Asiago, 2° presso l'avvocato
Sebastiano Angeletti (sebastianoangeletti@legalmail.it)

parti convenute

e

domiciliata in Roma, Piazza Cardelli, 4 presso gli
avvocati Bruno Bitetti (bruno.bitetti@pec.it), Antonio Damiano
(damiano0493@cert.avvmatera.it) e Valentina Perrone
(valentinaperrone1@ordineavvocatiroma.org)

parte chiamata in causa

domiciliata in Roma, Via Carlo Felice, 89 presso
l'avvocato Carmine Biagio Nicola Cioffi
(carminebiagionicolacioffi@ordineavvocatiroma.org),
ritualmente
officiato

parte chiamata in causa

scioglimento di comunione e divisione

Vista la sentenza, non definitiva di pari data, che ha sciolto la comunione
sul compendio immobiliare, sito in Roma, località Lunghezza, tra Via
Collatina, 991b/1001 e Via Tenuta del Cavaliere, 246/254, distinto in
catasto al foglio 666, alla particella 16, ai subalterni 501, 502, 503, 504,
505, 506, 507, 508, 509; il tutto come meglio indicato e specificato,
anche in esito ai confini, nella relazione del ctu e nella relazione notarile;

Rilevato che non risultano proposte istanze di assegnazione e non appare probabile 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 di cui all'articolo 591 cpc, la vendita senza incanto, in unico lotto del diritto di proprietà sulla metà indivisa della descritta unità immobiliare al prezzo base di **euro 400.000,00** delegando per tutte le operazioni, incluse le richieste di annotazione, cancellazione, iscrizione, trascrizione e voltura, la Notaia **Clara Capasso**, con studio in Roma, Viale XXI Aprile, 388, altresì autorizzandola a farsi sostituire per lo svolgimento delle operazioni, attingendo all'elenco di cui all'articolo 179 *ter* disp att cpc;

Dispone che la Notaia delegata provveda:

a formare 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 presentare 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, di cui all'articolo 490 cpc e indicati nella presente ordinanza, autorizzando, sin d'ora, il delegato a prelevare dal conto della procedura quanto necessario;

a ricevere le offerte e a svolgere tutte le attività previste nell'articolo 571, ultimo comma, cpc;

ad aprire, alla presenza degli offerenti, nel corso dell'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 l'inammissibilità o l'inefficacia delle relative offerte non conformi;

ad aggiudicare, in caso di unica offerta, anche per effetto di inefficacia o inammissibilità 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 disporre, nel giorno e nell'orario indicati redigendone verbale, in caso di più offerte anche inferiori oltre il quarto rispetto al prezzo fissato per la relativa vendita, ai sensi dell'articolo 573 cpc, la gara tra gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, ove sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita altra maggiore e ordinando la restituzione delle 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 del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;

a redigere la bozza del decreto di trasferimento (dando atto dello stato urbanistico dell'immobile) trasmettendola per l'emissione, unitamente al fascicolo, e allegando: la visura ipotecaria aggiornata alla data del saldo prezzo; ove 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 dalla delegata; l'attestato di prestazione energetica; le dichiarazioni, originali, rese ai fini fiscali dall'aggiudicatario, con la

ASTE GIUDIZIARIE®
copia del documento di identità e le dichiarazioni, originali, rese ai sensi del DPR 445 del 2000; l'attestazione del versamento dell'aggiudicatario delle somme necessarie per il trasferimento e per le formalità successive; a chiedere, dopo l'emissione del decreto trasferimento, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie dei creditori, parti del giudizio ai sensi dell'articolo 1113 del codice civile;

ASTE GIUDIZIARIE®
a predisporre il piano di riparto e a ripartire, in assenza di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti e in caso di accordo tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili;

ASTE GIUDIZIARIE®
a versare, in ipotesi di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti e/o di contrasto tra le parti, il ricavato della vendita, al netto di tributi e oneri prededucibili, su libretto bancario cointestato ai condividenti, vincolato all'ordine del Giudice e da depositarsi presso la cancelleria della Sezione Ottava civile del Tribunale Ordinario di Roma;

ASTE GIUDIZIARIE®
a richiedere le formalità di registrazione, trascrizione pregiudizievole o favorevole, annotazione di iscrizioni ipotecarie, cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, volture catastali, relative al decreto di trasferimento e ai negozi a esso connessi; a comunicare il decreto nei casi in cui è prevista la comunicazione agli atti di trasferimento volontari;

ASTE GIUDIZIARIE®
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;

ASTE GIUDIZIARIE®
a ridurre la base d'asta, in caso di esperimento infruttuoso e in mancanza di istanze di assegnazione, in misura non inferiore ad un quarto, ma con arrotondamento per eccesso al migliaio di euro superiore;

ASTE GIUDIZIARIE®
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;

ASTE GIUDIZIARIE®
a redigere l'avviso di ulteriore vendita e a pubblicizzarlo, ai sensi degli articoli 570 e 490 cpc, come di seguito specificato;



a eseguire, anche per tale successivo esperimento di vendita, tutte le attività delegate;

a ridurre di un ulteriore quarto il prezzo base d'asta, rispetto a quello fissato in caso di infruttuoso successivo esperimento al prezzo base d'asta già ribassato e in mancanza di istanze di assegnazione;

a procedere, sino al quinto infruttuoso tentativo, con esperimenti successivi e con stessi termini e condizioni, per poi rimettere al Giudice gli atti, comprensivi di tutti gli avvisi di vendita pubblicati;

a comunicare, allegando rendiconto, 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 la vendita abbia luogo alle seguenti condizioni:

a) il prezzo base d'asta è fissato nei termini che precedono e, se del caso ridotto dalla Notaia delegata per effetto degli esperimenti infruttuosi;

b) le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte, tasse, agevolazioni e simili) sono fornite dalla Notaia delegata;

c) l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, sono cancellate a spese e cura della procedura, rimanendone a carico dell'aggiudicatario soltanto gli oneri fiscali;

d) le offerte di acquisto devono depositarsi entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la gara e ove tale giorno cada in giorno festivo o di sabato, devono depositarsi entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente; ogni offerente, escluso chi per legge non è ammesso all'acquisto, deve depositare presso la Notaia delegata in unica busta chiusa: l'offerta di acquisto in bollo, irrevocabile sino all'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; la cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato "Giudizio 17723/2013" di importo pari al 10 % del prezzo offerto e da trattenersi in caso di rifiuto dell'acquisto;

e) l'offerta deve recare le generalità dell'offerente con codice fiscale e/o partita IVA e il regime patrimoniale familiare ove l'offerente sia

congiugato; se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, deve allegarsi la certificazione camerale, in corso di validità, attestante l'esistenza della società ed i poteri dell'agente; se l'offerta è presentata in nome e per conto di un minore deve allegarsi l'autorizzazione del Giudice Tutelare; l'offerente deve dichiarare la residenza ed eleggere domicilio in Roma ai sensi dell'articolo 582 cpc accettando che, in difetto, notificazioni e comunicazioni si eseguono presso la Cancelleria;

f) l'offerta di acquisto è 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 in misura non superiore a un quarto si aggiudica all'unico offerente ove non sia stata presentata 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 mancanza di adesioni allo svolgimento della gara o in caso di più offerte uguali e mancanza di adesioni per svolgere la gara, l'immobile si aggiudica al primo o al migliore offerente;

h) l'offerta in aumento non può essere inferiore a **euro 15.000,00** 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 per il trasferimento (comunicati all'aggiudicatario nei dieci giorni dall'aggiudicazione dalla Notaia delegata), detratto l'importo versato per 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 7.000,00** a carico
solidale e provvisorio dei condividenti *****

***** e, in sede di riparto, a carico
della massa; dispone che il fondo spese sia versato entro trenta giorni
dalla comunicazione della presente, avvertendo che il mancato
versamento deve essere comunicato all'Ufficio dalla Notaia delegata ai
fini del rilievo della sopravvenuta carenza dell'interesse ad agire;

Rimette le parti innanzi a sé per l'udienza di verifica delle operazioni del
10 giugno 2024, ore 10,20;

Manda la Cancelleria per la comunicazione alle parti costituite e alla
Notaia delegata.

Roma, 7 settembre 2023

Il Giudice
Alfredo Matteo Sacco

UFFICIO ORDINARIO DI ROMA
Cancelleria
Roma, il 8/9/2023

IL DIRETTORE
Dott. ROBERTO SERAFINI