

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**
SEZIONE OTTAVA CIVILE

Il Giudice, letti gli atti di causa, ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA DI IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE

nella causa civile iscritta al N.R.G. 49870/2021

pendente tra

e

PARTE ATTRICE

PARTE CONVENUTA

rilevato che nell'ambito del procedimento, è stata disposta CTU volta ad esaminare l'immobile in comunione, stimarne il valore e verificarne la divisibilità in natura secondo le quote dei comproprietari;

considerato che il CTU, con valutazione condivisibile tenuto conto della natura, dimensioni e caratteristiche del bene e del numero di quote, ha rilevato la non divisibilità in natura del compendio immobiliare;

che nessuna delle parti in causa ne ha chiesto l'assegnazione e che non è sorta controversia sul diritto alla divisione e sulla necessità di vendere il bene;

ritenuto, pertanto, che ai sensi dell'art. 788 c.p.c. può essere disposta la vendita del bene con ordinanza;

ritenuto di poter prendere a base della procedura le conclusioni della relazione del CTU, sia quanto all'individuazione del compendio, sia quanto alla stima del relativo valore di mercato;

ritenuto opportuno e necessario delegare un professionista per lo svolgimento dell'attività di vendita;

P.Q.M.

la vendita giudiziale dei seguenti beni immobili, come meglio descritti in atti e nella relazione del CTU depositata:

LOTTO UNICO, costituito da:

- appartamento sito in Comune di Roma, località Ottavia Nord, Via Gallicano nel Lazio n. 1, Interno 1, Piano 1, Scala 3, Edificio B, con annessa cantina, sita al piano Terra e contraddistinta dal n. 1, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 206, particella 257, subalterno 30, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, vani 5,5;
- posto auto scoperto al Piano Terra, con accesso da Via Ipogeo degli Ottavi, 48, distinto con il numero 14, situato nell'area di manovra condominiale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 206, particella 243, subalterno 15, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, mq 13;

il tutto al prezzo base complessivo di € 268.000,00;

si dà atto che l'immobile è oggetto di assegnazione in godimento, quale casa familiare, in favore della sig.ra quale madre convivente con i due figli minorenni, in forza di provvedimento del Tribunale di Roma, 1ª Sezione Civile, in data 4.04.2022, regolarmente trascritto nei Registri Immobiliari;

Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

DELEGA

il Notaio, dr.ssa ELISA PUGLIELLI, con studio in Roma, Via Filippo Civinini n. 37, al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c.,

assegnando alla stessa, ai sensi dell'art. 2, comma 6, DM 15.10.2015, n. 227, l'anticipo di € 2.500,00, al netto delle spese di pubblicità, da corrispondersi entro trenta (30) giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, anticipo che pone provvisoriamente a carico di tutte le parti condividenti in solido e che rimarrà, unitamente alla liquidazione conclusiva, a carico della massa, con invito, altresì, al notaio delegato, in caso di mancato versamento nei termini, a informare l'Ufficio delegante;

ASSEGNA

termine di mesi nove (9) per lo svolgimento delle operazioni di vendita, che avverranno secondo le modalità di seguito specificate:

A) OPERAZIONI PRELIMINARI E PUBBLICAZIONI

Prima di dare corso alla vendita, il professionista delegato verificherà:

• presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata in atti, nonché della relazione del CTU, la piena ed esclusiva titolarità dei beni in vendita da parte degli odierni condividenti e la continuità delle trascrizioni;

• l'inesistenza di formalità pregiudizievoli, diverse da quella già eventualmente note (ad esempio, in favore di creditori iscritti già avvisati o intervenuti in giudizio ex art. 1113 c.c.);
invita il delegato a dare tempestiva comunicazione all'Ufficio delegante nel caso in cui sia riscontrata qualsiasi carenza o anomalia nel corso delle suddette verifiche o l'esistenza di altre trascrizioni o iscrizioni oltre quelle già note;

eseguite tali verifiche preliminari, e comunque non oltre 60 giorni dal ricevimento dell'acconto disposto in suo favore, il professionista delegato procederà a redigere avviso di vendita senza incanto ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e con il contenuto ivi previsto;

mediante pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, o sul Portale Vendite Giudiziarie del Tribunale di Roma (a scelta del delegato, anche su più piattaforme tra quelle indicate), dovrà essere data notizia della data fissata per la vendita senza incanto e di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a) numero di ruolo del giudizio di divisione;
- b) nome del Giudice e del professionista delegato;
- c) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
- d) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- e) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- f) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
- g) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
- h) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i) ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- l) termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- m) data, luogo ed ora fissata per la vendita con incanto;
- n) orario di apertura delle buste;
- o) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Studio del professionista delegato - Sito internet);

B) OPERAZIONI DI VENDITA CON MODALITÀ ORDINARIA

1) La vendita avverrà senza incanto, presso lo studio del professionista delegato o presso altro luogo da lui designato, mediante presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni, nel termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, per la prima vendita, con facoltà per il professionista di stabilire la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte.

2) L'offerta d'acquisto ex art. 571 c.p.c. è irrevocabile e dovrà 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 inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

D. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, precisando che detto termine è improrogabile;

E. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili, 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 prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione: ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo (nel caso di svolgimento delle operazioni con modalità telematiche, il versamento potrà avvenire tramite bonifico bancario e l'offerta dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico).

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo, o comunque nel termine massimo di 120 giorni.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre il termine improrogabile di 120 giorni, mediante deposito presso lo studio del delegato, con assegni circolari non trasferibili, tratti esclusivamente presso istituti di credito, intestati al professionista delegato.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di più aggiudicatari per lo stesso lotto l'obbligazione sarà considerata solidale dal lato passivo.

3) L'esame delle offerte verrà effettuato presso lo studio del professionista delegato o nel diverso luogo da questi espressamente indicato nell'avviso di vendita e le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, o, in mancanza o in caso di termine superiore, in quello di 120 giorni.

4) Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

5) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista provvederà a fissare immediatamente la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto, in un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni; effettuando, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

in caso di infruttuoso esperimento anche della seconda vendita senza incanto al valore già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista disporrà un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procederà nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di

domande di assegnazione, verrà fissato un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

invita il professionista delegato a rimettere gli atti al Giudice, in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita; anche prima dell'esperimento dell'ultimo tentativo di vendita, invita comunque il professionista delegato a segnalare tempestivamente al Giudice qualsiasi problematica insorta, nonché, ove ritenga, l'opportunità di procedere alla vendita con incanto, indicandone le ragioni.

B-bis) OPERAZIONI DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE

Laddove il professionista delegato lo ritenga, il GU lo autorizza sin da ora allo svolgimento della procedura di vendita tramite le modalità telematiche di cui all'art. 569, 4° comma, c.p.c. e 161ter disp. att. c.p.c. e successivi regolamenti attuativi e, segnatamente, con la modalità telematica asincrona, secondo le seguenti indicazioni.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015¹

1

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.desia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

² Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015³.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

C) OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA ED ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, dopo l'aggiudicazione, salva comunicazione all'Ufficio del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, provvederà alla predisposizione del decreto di trasferimento, da trasmettersi senza indugio al giudice delegante, ed a curare, ex art. 164 Disp. Att. c.p.c., ogni altro adempimento necessario e conseguente al trasferimento dei beni, quali, in particolare (ex art. 591-bis, comma terzo, n. 11, c.p.c.), le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del suddetto decreto di trasferimento, nonché le comunicazioni del medesimo previste per gli atti di alienazione negoziale volontaria e la cancellazione, d'ordine del giudice, delle formalità pregiudizievoli estinte;

il delegato provvederà, altresì, alla restituzione di quanto versato dagli offerenti non risultati aggiudicatari, nonché, in caso di accordo fra i condividenti e di idoneità della vendita delegata a definire l'intero giudizio e, ancora, di assenza di iscrizioni pregiudizievoli, alla ripartizione finale del ricavato (al netto di tributi e competenze professionali);

diversamente, provvederà alla predisposizione del progetto di distribuzione delle somme tra i soli condividenti, in proporzione alle rispettive quote ed al deposito del ricavato (sempre al netto dei tributi e delle competenze professionali previamente liquidate) presso una delle maggiori aziende di credito, su libretto bancario intestato ai condividenti con vincolo di disposizione all'ordine del giudice, custodendo detto libretto fino a distribuzione avvenuta.

³ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

RENDE NOTO A TUTTI GLI INTERESSATI

- 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 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Fissa l'udienza del giorno **21 ottobre 2025 alle ore 11.30**, per la verifica delle operazioni di vendita e per ogni altro provvedimento conseguente.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato, dr.ssa Elisa Puglielli.

Così deciso in Roma, in data 9/01/2025.

Il Giudice

Dr. Mario CODERONI