

**Tribunale Ordinario di Velletri****Prima sezione civile****N. R.G. 356/2018**

Il collegio, così composto:

Marco Valecchi	Presidente
Prisca Picalarga	Giudice
Angelo Baffa	Giudice rel.

**ORDINANZA**

Rilevato che è stata emessa sentenza con cui è stato disposto lo scioglimento della comunione ereditaria derivante dalla successione ereditaria di e deceduta in con ultimo domicilio di A

Osservato che stante l'assenza di domande di assegnazione debba procedersi alla vendita dei cespiti ereditari indicati in sentenza e, segnatamente, dei seguenti beni immobili:

100% dell'abitazione sita in Marina di San Lorenzo (RC), via Trinità 13, (catasto fabbricati foglio 63 particella 869 sub 22 categoria A/3);  
50% del terreno sito nel Comune di Castel Madama (Roma) distinto in catasto terreni foglio 24 particella 235.

Di cui 2/9 attribuiti in proprietà all'attore i e 7/9 in proprietà di

Rilevato che il valore del compendio immobiliare, per come stimato dal CTU è pari ad Euro 39.800,00.

Osservato che, all'esito della vendita, le quote vadano attribuite agli eredi secondo quanto indicato in sentenza.

**PQM**

- dispone la vendita del complesso sopra descritto delegando per le operazioni di vendita, nonché per quelle successive, ivi comprese le note di trascrizione e le volture catastali, l'Avv. Paolo D'Eletto, come da elenco dei professionisti delegati ex art. 179 ter c.p.c. del Tribunale di Velletri
- dispone che i cespiti siano posti in vendita al prezzo base determinato dal valore commerciale come accertato in sentenza e sopra riportato
- dispone che il delegato provveda: 1) a formare l'avviso di vendita senza incanto secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite. Si ritengono non sussistenti nel



delle parti, il ricavato della vendita (al netto dei tributi e delle proprie competenze, previamente liquidate), su libretto bancario cointestato ai condividenti e vincolato all'ordine del G.I. da depositarsi presso la cancelleria della I sezione del Tribunale civile di Velletri; 21) ad eseguire le formalità di registrazione e trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di annotazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento; 22) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione; 23) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo base sopra stabilito e in mancanza di istanze di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore ad un quarto, ma con arrotondamento per eccesso al migliaio superiore; 24) a fissare un nuovo termine non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.; 25) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite); 26) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega; 27) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato e in mancanza di istanze di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di un quarto rispetto all'ultimo praticato; 28) a fissare un nuovo termine (non inferiore a sessanta giorni, e non superiore a novanta) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.; 29) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità (secondo le indicazioni qui di seguito fornite); 30) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della suesposta delega; 31) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita. Il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; 32) a segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita; 33) a depositare in cancelleria la richiesta di liquidazione delle proprie competenze per la liquidazione da parte di questo Giudice. Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179- ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle singole udienze di vendita senza incanto e delle operazioni inerenti;

- dispone che la vendita abbia luogo alle seguenti condizioni: A) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; B) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato; C) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali; D) entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente; E) ogni offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: - l'offerta di

acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo); - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "giudizio n. 356/2018", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; F) l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Velletri ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata; H) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta); I) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €5.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; L) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; • dispone che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, mediante inserzione degli avvisi su quotidiano o periodico avente idonea diffusione nella zona ove trovasi l'immobile nonché sul sito Astegiudiziarie.it; • assegna al professionista delegato un acconto sulle spese di € 1.500,00# da anticiparsi provvisoriamente in solido da tutti i condividenti e che rimarrà, unitamente alla liquidazione conclusiva, a carico della massa;

Rimette le parti dinanzi al giudice istruttore per la verifica delle operazioni divisionali, fissando all'uopo l'udienza del **18.05.2026 ore 10,30**.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

*Così deciso in Velletri, nella camera di consiglio del 14.05.2025.*

Il Presidente

Marco Valecchi