

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**Sez. VIII – Divisioni Giudiziali – Dott. RENATO CASTALDO**  
**N. 22777/2018 R.G.**

**Delegata alla vendita**  
**Notaio Alessandra GASPARINI**  
**Viale Giuseppe Mazzini, n. 88 - 00195 Roma**  
**Tel. +39 06 37 51 63 09 - Fax +39 06 37 28 885**  
**agasparini@notariato.it**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****II ESPERIMENTO**

Il Notaio Alessandra GASPARINI, Professionista delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 26 novembre 2024,

**AVVISA CHE**  
presso il suo studio in Roma, Viale Giuseppe Mazzini, n. 88 – **il giorno 13 gennaio 2026, alle ore 10,30**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**dei seguenti immobili, per la piena proprietà:**

**LOTTO 1**

in **Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio angolo Via Plutarco** e precisamente:  
-fabbricato in corso di costruzione articolato su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con annessa corte, confinante con Via Tito Livio, Via Plutarco e particella 3337, salvo altri;

Detto immobile è riportato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 11, particella 3662 sub.1 e sub.2 (graffati) VIA TITO LIVIO n.SC, p.T-1, cat..F/3.

il terreno su cui insiste è dell'estensione tra coperto e scoperto di circa mq.465 ed è riportato nel catasto terreni al foglio 11 particella 3662 (ente urbano).

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche ai sensi della normativa edilizia, tenuto conto di quanto riportato nell'elaborato peritale, cui si rimanda per tutto quanto in essa contenuto con riferimento alla normativa edilizia ed urbanistica, ed alla situazione di fatto.

Dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia data 12 febbraio 1991 n.19/1991.

**Al valore d'asta di Euro 312.652,00**

**Offerta minima Euro 234.489,00**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 10.000,00**

**LOTTO 2**

in **Roma, località Monte di Leva, Via Pontina km.27.455 circa**, e precisamente:

-appezzamento di terreno dell'estensione di mq.20.528 catastali, confinante con proprietà \*\*\* due lati e \*\*\*  
salvo altri;

Detto immobile è riportato nel Catasto terreni del Comune di ROMA al foglio 1190, particella 67, qual. Seminativo, cl.4, 20.528 mq., reddito dominicale Euro 154,26, reddito agrario Euro 68,91.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto conto di quanto riportato nell'elaborato peritale.

**Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Roma capitale in data 3 marzo 2025 QI/2025/0044704 il terreno in oggetto**

**"RICADE**

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1.Sistemi e Regole:

-Sistema ambientale, Aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.).

2.Rete Ecologica:

-Compreso nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024)

-Parchi istituiti.

4. G8 Standard urbanistici:

-Nessuna indicazione.

Si precisa che l'immobile risulta compreso nella Riserva naturale "Decima Malafede" istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2).

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008)".

Il terreno in oggetto è soggetto quindi a prelazione in favore dell'Ente Parco (art.15, commi 5 e 6 L.394/1991) e prelazione agraria (art.8 L.n.590/1965).

**Al valore d'asta di Euro 65.443,00**

**offerta minima Euro 49.082,00**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 2.000,00**

**LOTTO 3**

in **Roma, località Monte Melara**, e precisamente:

-appezzamento di terreno dell'estensione di mq.10.020 catastali, confinante con proprietà\*\*\* o aventi causa, proprietà\*\*\* o aventi causa e proprietà\*\*\* o aventi causa, salvo altri;

Detto immobile è riportato nel Catasto terreni del Comune di ROMA al foglio 1175, particella 194, cl.3, qual. pascolo, mq.10.020, reddito dominicale Euro 7,67, reddito agrario Euro 4,66.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto conto di quanto riportato nell'elaborato peritale.

**Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Roma capitale in data 3 marzo 2025 Prot. QI/2025/0044485 il terreno in oggetto**

**"RICADE**

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

Elaborati Prescrittivi:

1.Sistemi e Regole:

-Sistema ambientale, Aree naturali protette: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.).

2.Rete Ecologica:

-Compreso nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.).

Elaborati gestionali:

3. G1. Carta per la Qualità: (D.A.C. 60 del 27.06.2024)

-Parchi istituiti.

4. G8 Standard urbanistici:

-Nessuna indicazione.

Si precisa che l'immobile risulta compreso nella Riserva naturale "Decima Malafede" istituita con L.R. 06.10.1997, n. 29 (B.U.R.L. 10.11.1997, n. 31 S.O. n. 2).

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'immobile non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008)".

Il terreno in oggetto è soggetto a prelazione in favore dell'Ente Parco (art.15, commi 5 e 6 L.394/1991) e prelazione agraria (art.8 L.n.590/1965).

**Al valore d'asta di Euro 21.739,00**

**offerta minima Euro 16.305,00**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00**

Orario apertura buste : giorno della vendita alle ore 10,30.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DETERMINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ 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 13,00 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 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 alla sospensione del 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 OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura 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 BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia intestato a "Tribunale di Roma Divisione giudiziale n.22777 2018

R.G. di importo 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 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;
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato; 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 migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nel presente 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 (termine soggetto alla sospensione del periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 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.

## [B]

### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. 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 (termine soggetto alla sospensione del periodo feriale);
2. 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'art. 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 \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* 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;

3. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del 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 del decreto 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 di tali 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;

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1. della vendita sarà data dal Notaio delegato pubblica notizia mediante:
  - a. l'inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
  - b. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it).
  - c. Pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

Nell'ordinanza di vendita si avverte 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.

Roma, 27 ottobre 2025

Il Professionista Delegato  
Notaio Alessandra Gasparini