TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. VIII – Divisioni Giudiziali – Giudice Dott.ssa Andreina Gagliardi
DIVISIONE GIUDIZIALE N. 39942/2021 R.G.
Delegato alla vendita Notaio Dott. Igor Genghini *- Viale Liegi n. 42 - 00198 – Roma -*
– e mail igenghini@notariato.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Il notaio Dott. Igor Genghini, Professionista Delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza del 14 dicembre 2025, come integrata con ordinanza del 1° luglio 2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Roma, in Viale Liegi n. 42 – **il giorno 16 dicembre 2026, alle ore 16:30,** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile in Comune di Roma, ***Via Nomentana*, civico numero 219**, e precisamente:
Locale commerciale su due livelli, piano stradale e piano primo sottostrada, costituito al piano stradale da due vani (h = 4,00 m) con un piccolo servizio sito nella parte retrostante e prospiciente il cortile condominiale di Via Nomentana 205-213; il secondo livello (h=2,30 m) è sito al piano cantinato e si raggiunge tramite una rampa di scala. Censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 575, particella 128, sub 5, categoria C/1, RC € 4.196,73. L'immobile confina con il locale di Via Nomentana 217, con la Via Nomentana, con la proprietà di terzi e con il cortile del fabbricato di Via Nomentana 205-213.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.
STATO OCCUPAZIONALE:
Il CTU riferisce che alla data dell'accesso il locale era adibito a lavanderia e stireria, in forza di contratto di locazione in data 23 giugno 2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma il 25 giugno 2014 al numero 5818 serie 3T, e successivo contratto modificativo sottoscritto in data 31 gennaio 2019, registrata a Roma il 31 gennaio 2019 al numero 640 serie 3. Canone di locazione pari ad Euro 950,00 mensili.
REGOLARITA' URBANISTICA
Ai fini della legge urbanistica, il Consulente Tecnico d'Ufficio che ha redatto la perizia tecnico estimativa dell'immobile in oggetto cui si fa espresso riferimento, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, riferisce testualmente che:
"Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito in epoca umbertina (fine '800). Ha, quindi, *de facto* la legittimità urbanistica e non hanno subìto negli anni alcuna variazione planimetrica né interna né esterna. È stata accertata la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/ urbanistica degli stessi".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 362.500,00 (trecentosessantaduemilacinquecento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 271.875,00 (duecentosettantunomilaottocentosettantacinque virgola zero zero), a pena di inefficacia dell'offerta

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

APERTURA BUSTE: giorno della vendita ore 12:30 presso la medesima sede.

LOTTO 2

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile in Comune di Roma, ***Via Appio Claudio, civico numero 302/b***, e precisamente:
Locale commerciale al piano stradale, costituito da tre vani più un piccolo WC. Censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 965, particella 161, sub 9, categoria C/1, RC € 918,00. L'immobile confina con l'androne del fabbricato di Via Appio Claudio 304, con la Via Appio Claudio e con il locale di Via Appio Claudio 302/a.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

STATO OCCUPAZIONALE:

Il CTU riferisce che alla data dell'accesso non è stato possibile accedere all'interno del locale. Quest'ultimo è stato adibito negli anni precedenti a barbiere.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ai fini della legge urbanistica, il Consulente Tecnico d'Ufficio che ha redatto la perizia tecnico estimativa dell'immobile in oggetto cui si fa espresso riferimento, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, riferisce testualmente che:
"Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, risulta essere stato edificato dalla *** *** nel 1961. Trattandosi di edificio realizzato prima del 1° Settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967), l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. È stata accertata la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/ urbanistica degli stessi".

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 125.200,00 (centoventicinquemiladuecento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 93.900,00 (novantatremilanovecento virgola zero zero), a pena di inefficacia dell'offerta

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

APERTURA BUSTE: giorno della vendita ore 12:30 presso la medesima sede.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile in **Comune di Ardea (RM)**, ***località Lido dei Pini, alla Via dei Gigli, civico numero 8***, e precisamente:
Porzione di villino bifamiliare su due piani, costituito al piano rialzato da un portico per due lati, un soggiorno pranzo, un disimpegno, un vano cucina con balcone e un WC, al piano primo (a cui si accede tramite una scala interna) da un vano matrimoniale con balcone, due vani, un disimpegno ed un WC. La corte esterna al fabbricato è adibita a giardino per tre lati e presenza un box coperto per complessivi 20,00 [m2] circa effettivi. Censito al NCEU di Ardea al Foglio 56 particella 549, sub 1 (corte adibita a giardino), sub 2 (abitazione - categoria A/7 - R.C. € 866,36) e sub 3 (box auto - categoria C/6 - R.C. € 104,58). Il terreno sul quale sorge la porzione immobiliare era distinto al C.T. al Foglio 56, particella 549. Il bene confina con la Via del Gigli e con le proprietà proprietà di terzi sugli altri lati.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.
STATO OCCUPAZIONALE:
Il CTU riferisce che alla data dell'accesso non è stato possibile accedere all'interno del manufatto.
REGOLARITA' URBANISTICA
Ai fini della legge urbanistica, il Consulente Tecnico d'Ufficio che ha redatto la perizia tecnico estimativa dell'immobile in oggetto cui si fa espresso riferimento, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, riferisce testualmente che:
"Per l'immobile in oggetto è stato unicamente possibile accertare che tale immobile fa parte del Consorzio volontario *Lido dei Pini Lupetta* costituitosi formalmente in data 28.6.1956 nella Casa Comunale di Pomezia con atto notarile Repertorio n° 65428 e Raccolta n° 13443. È stata accertata la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/ urbanistica degli stessi".

PREZZO BASE DI VENDITA: Euro 254.000,00 (duecentocinquantaquattromila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 190.500,00 (centonovantamilacinquecento virgola zero zero) a pena di inefficacia dell'offerta

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

APERTURA BUSTE: giorno della vendita ore 12:30 presso la medesima sede.

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio delegato dalle ore 8.30 alle 12.30 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle pari, 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.

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 presente 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 a sospensione nel periodo feriale),

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 offerente, risalente a non più di tre mesi.

POSSIBILITA' DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIU' BENI

Qualora siano posti in vendita nel medesimo giudizio ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'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.

MODALITA' 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 al professionista delegato 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.

IRREVOCABILITA' 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; 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 adesione 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 nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel 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.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia intestato al professionista delegato 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale).
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 assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia, intestato al professionista delegato, 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.
1) 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 D.M. n. 22/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo presso che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data, da parte del notaio delegato, notizia mediante:

a) l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;

b) pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale, posto alla base della vendita (completo di planimetrie e fotografie) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet ww.astegiudiziare.it, nonché sul sito 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 e www.tribunale.roma.it, ove saranno disponibili in dettagli tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

Il Giudice affida l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti b e c alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi - indicati) dell'avviso sui siti interne Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate";

ad acquisire direttamente dagli uffici di Cancelleria e facendo ricorso esclusivamente al personale espressamente autorizzato dal Tribunale, la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;

- a rendere disponibile al notaio delegato tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

Il Giudice dispone che il notaio delegato provveda:

a) ad ordinare alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sul sito internet (65 giorni prima della vendita senza incanto) dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità (disponibile in internet all'indirizzo www.tribunale.roma.it - sezione aste giudiziarie – richiesta di pubblicità)- tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it ovvero via fax a. numero 0596-201431;

b) ad indicare di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sul sito internet;

c) alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e di ogni altro avviso pubblicato (anche via internet), segnalando tempestivamente e direttamente al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni.

Il Giudice avverte che, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i condividenti, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza darà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.roma.it;
- 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;
- che, qualora non venga versato al delegato il contributo per pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, la divisione verrà dichiarata inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse ad agire.

Roma, lì 3 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Notaio dott. Igor Genghini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009