TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE OTTAVA CIVILE

n. R.G. 56448/2023

Il Giudice, letti gli atti, a scioglimento della riserva assunta nel verbale di udienza del 6.2.2026;

rilevato che l'unità immobiliare oggetto di causa non è comodamente divisibile nelle quote di titolarità degli odierni contendenti, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio depositata in atti e che nessuno dei condividenti ne ha richiesto l'assegnazione;

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto improbabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà, né ritenuti sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del prezzo;

DISPONE

la vendita senza incanto dell'unità immobiliare sita in Roma, alla via Maierà, n. 101, piano T, censita in N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1106, part. 380, sub. 6, cat. C/1, classe 5, il tutto come meglio identificato e descritto nella relazione peritale in atti, al valore d'asta di € 93.000,00;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al notaio, dr. Igor Genghini, con studio in Roma, al viale Liegi, n. 42;

ASSEGNA

al nominato professionista il termine di 18 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 3 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

ORDINA

alla Cancelleria di comunicare la presente ordinanza al delegato;

DETERMINA

in favore del professionista delegato, ai sensi dell'art. 2, n. 6. D.M. 227/15, un acconto di euro 2.000,00 sui compensi e spese, oltre euro 500,00 a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, disponendo che le parti condividenti versino, entro trenta giorni, tale somma, avvertendoli che, in caso di omesso versamento, il professionista delegato dovrà provvedere a comunicarlo al giudice ai fini della eventuale dichiarazione di inammissibilità della domanda di divisione 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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee31155507b57a6d7526cc4b2f6a

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dispone che il professionista delegato provveda:

1) al controllo della titolarità, in capo ai condividenti, del diritto di proprietà sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e della relazione dell'esperto e, laddove riscontri una discordanza tra il bene da dividere e la reale consistenza del medesimo, ad informarne questo Giudice, trasmettendogli gli atti;

2) al controllo dello stato di diritto in cui si trova l'immobile, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 L. n. 47/85;

3) a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo in cancelleria a mezzo PCT e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche unitamente all'ordinanza di delega;

4) a fissare quindi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per il bene immobile da dividere per la prima vendita, e non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60 giorni per le eventuali successiva con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

5) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti dinanzi a sa presso il proprio studio per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

6) a procedere all'espletamento di tutte le forme di pubblicità legale, come previste dall'art. 490, comma 2, c.p.c. e disposte con la presente ordinanza di delega;

7) alla ricezione, tramite il personale addetto, delle buste contenenti le offerte (ed alle attività prescritte dall'art. 571, ultimo comma, c.p.c.),

8) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti presso il luogo indicato ed alla presenza degli offerenti comparsi;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;

11) alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

12) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicati, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore) a meno che il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di gara, ad aggiudicare l'immobile al migliore o al primo offerente, a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone subito copia del fascicolo del giudizio di divisione unitamente agli allegati ed agli adempimenti pubblicitari e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito www.astegiudiziarie.it tramite accesso all'area riservata;

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare quella dell'aggiudicatario su apposito libretto di deposito aperto dal delegato;

1) a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

2) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto indicato dal notaio;

3) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

4) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

5) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

6) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento unitamente alle visure aggiornate, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/95 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà:

- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000 – attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

7) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c. "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazione di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

8) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

9) ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

10) a depositare, a mezzo PCT, copia del verbale d'asta nel fascicolo della causa, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

11) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore sopra stabilito ed in mancanza di domande di assegnazione, a rifissare seduta stante la nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto3;

12) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e segg. c.p.c.;

13) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, nel rispetto delle indicate forme di pubblicità;

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

14) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

15) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere 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, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 40%;

16) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 18 mesi; il mancato rispetto di questi termini, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta (specie con riguardo agli adempimenti sub 1 e 2) ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;

17) a segnalare nel termine di 15 giorni dall'esaurimento del fondo spese tale 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;

18) a formare un progetto di distribuzione, comunicandolo a mezzo PEC alle parti 45 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 15 giorni per eventuali osservazioni, depositandolo infine in Cancelleria, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione. Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita formato dal delegato dovrà avere il seguente contenuto.

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

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

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,

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

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

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 notarila, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee31155507b57a6d7526cc4b2f6a

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

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

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 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;

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee31155507b57a6d7526cc4b2f6a

- 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;

- 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 discale 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;

FISSA

per la comparizione delle parti l'udienza del 13.10.2027, ore 9.45.

Si comunichi al professionista delegato, notaio dr. Igor Genghini.

Roma, 10/02/2026

Il Giudice

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

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee3115507b57a6d7526cc4b2f6a

dr.ssa Andreina Gagliardi

Firmato Da: ANDREINA GAGLIARDI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5c959ee31155507b57a6d7526cc4b2f6a

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