

NOTAIO ROBERTO TACCONE
Via Domenico Alberto Azuni 9,
Roma- Tel. 06 8411804
Mail: rtaccone@notariato.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

I° AVVISO DI VENDITA

Nella causa di divisione giudiziale n. **18596/2015 R.G.** pendente dinanzi la 8^a Sezione Civile del Tribunale Civile di Roma il sottoscritto Notaio Roberto Taccone, in forza di delega conferita dal Giudice dott. Luigi Argan con ordinanza del 4 aprile 2023, procederà alla vendita senza incanto degli immobili oggetto di causa alle seguenti condizioni:

1) l'apertura delle buste avrà luogo presso lo studio del Notaio Roberto Taccone, in Roma Via Domenico Alberto Azuni n. 9, il giorno **1 ottobre 2025** alle ore **15:00** a seguire la vendita senza incanto a sensi dell'art. 571 cpc e l'eventuale gara ex art. 573 cpc.

Si avvisa che:

- tutte le attività connesse alla vendita saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Notaio;
- che ogni ulteriore informazione sulla procedura potrà essere acquisita sul sito internet www.tribunaleroma.astegiudiziarie.it;

2) gli immobili verranno posti in vendita, in due distinti lotti, al valore d'asta di:

-Lotto 1 euro **1.170.000,00** (unmilionecentosettantamila) con rilancio minimo, nella ipotesi di gara tra gli offerenti, non inferiore a euro **10.000,00** (diecimila); a sensi dell'art. 571 cpc sarà ritenuta efficace l'offerta inferiore non oltre un quarto del prezzo suindicato e pertanto nella misura non inferiore a euro **877.500,00** (ottocentosettantasettemilacinquecento).

-Lotto 3 euro **66.000,00** (sessantaseimila) con rilancio minimo, nella ipotesi di gara tra gli offerenti, non inferiore a euro **3.000,00** (tremila); a sensi dell'art. 571 cpc sarà ritenuta efficace l'offerta inferiore non oltre un quarto del prezzo suindicato e pertanto nella misura non inferiore a euro **49.500,00** (quarantanovemilacinquecento).

3) Ogni offerente, per poter essere ammesso alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del

sottoscritto Notaio, dalle ore 9,30 alle ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi ha depositato materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata una ricevuta attestante l'ora del deposito ed il numero progressivo della busta.

L'offerta, debitamente sottoscritta, deve contenere:

a-cognome, nome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale familiare e 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 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 da allegare;

b- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del valore d'asta indicato nel presente avviso;

d- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

e- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della documentazione pubblicata;**

4) la busta, oltre all'offerta, deve contenere:

- copia del documento dell'offerente e, se coniugato in comunione legale, del coniuge;
- originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

se l'offerente è una persona giuridica copia della visura camerale con indicazione dei poteri del rappresentante rilasciata in data non superiore a 90 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita;

- assegno bancario circolare non trasferibile di agenzia operante in Italia o vaglia della Banca d'Italia o vaglia emesso da Poste Italiane spa intestato a "Notaio Roberto Taccone" per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, 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;

6) le buste saranno aperte il giorno e ora indicati nel presente avviso; **alle predette operazioni ed alle successive eventuali di gara potranno presenziare esclusivamente gli offerenti, le parti del giudizio ed i loro avvocati;**

7) qualora per l'acquisto risultino depositate 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 quella indicata nel presente avviso; l'immobile verrà definitivamente aggiudicato all'offerta più alta che, decorsi sessanta secondi non avrà subito rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti l'immobile verrà aggiudicato a favore dell'offerta più alta o della prima offerta depositata se di pari importo salvo che il prezzo sia inferiore al valore d'asta e vi siano istanze di assegnazione;

8) il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese è quello indicato nell'offerta di acquisto o, se superiore, comunque entro il termine improrogabile di **120 giorni dall'aggiudicazione;**

9) l'avvocato che abbia effettuato la domanda di partecipazione per persona da nominare e sia

rimasto aggiudicatario dovrà depositare, nei tre giorni successivi, le generalità del soggetto per il quale è stata fatta la offerta, unitamente all'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Si rende noto che a sensi dell'art.571 cpc nella vendita senza incanto l'offerta di acquisto può essere proposta esclusivamente di persona o a mezzo avvocato munito di procura rilasciata per atto pubblico in data antecedente la vendita; non è pertanto consentita la partecipazione per il tramite di mandatario non avvocato (prevista esclusivamente, a sensi dell'art. 579 cpc, solo nella diversa ipotesi di vendita con incanto);

10) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari nonché ai compensi del delegato conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal sottoscritto Notaio ed il pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;

11) il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese dovranno essere pagate mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla causa di divisione che verrà comunicato unitamente al loro ammontare.

12) 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 saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità che verranno indicate dal delegato e sul conto della causa di divisione.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al sottoscritto Notaio l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota d'iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto per la trascrizione il sottoscritto Notaio presenterà presso l'Agenzia per il Territorio anche la nota d'iscrizione d'ipoteca.

L'emanando decreto di trasferimento conterrà le prescrizioni disposte in proposito dall'art. 585

13) 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;

14) **si rappresenta che la presente vendita è stata disposta nell'ambito di una causa di divisione giudiziale ove non è prevista la nomina di un custode giudiziario; che il notaio è stato delegato esclusivamente per le operazioni di vendita e quindi non è in condizione di consentire la visione dell'immobile.**

A seguito della emissione del decreto di trasferimento le operazioni di liberazione dell'immobile saranno a cura e onere dell'aggiudicatario.

15) come da CTU gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari senza diverso titolo opponibile a terzi.

16) come da ordinanza di delega si rende noto:

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 gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie;

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in **Comune di Roma**, zona centro storico- Rione Ludovisi, **via Sicilia n. 42**, e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso ufficio** posta al **piano terzo** (quarto catastale) contraddistinta con l'**interno n. 11**, catastralmente composta da: ingresso, disimpegni, 4 camere, una grande sala riunioni, un piccolo vano privo di finestra e un bagno (planimetria del 21/10/2024 per esatta rappresentazione grafica prot. n. RM 5972269).

A confine con: vano scala, affaccio su via Sicilia, affaccio su Via Marche, salvi altri e diversi confini.

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **472**, part. **45**, sub. **9**, z.c. 1, via Sicilia n. 42 int. 11 piano 4, cat. A/10, cl. 7, cons. 8,5 vani, superf. cat. tot. 209 mq, r.c. € 11.106,41.

Il fabbricato di cui fa parte il sopra descritto bene è stato edificato in forza Licenza edilizia n. 429 del 9/07/1887, prot. 1448.

È stato rilasciato certificato di abitabilità n. 62 del 30/08/1982.

Successivamente, con istanza prot. 111655 del 1986, è stata presentata domanda di condono per ristrutturazione/frazionamento con destinazione ad uso ufficio per mq 166,38, cui è seguito il rilascio della concessione in sanatoria n. 110523 del 14/08/1998 per variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Si rappresenta che nella perizia integrativa in data 11/06/2024 viene indicato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale ai titoli edilizi per la presenza di una vetrata che suddivide la grande sala e che, inoltre, nella planimetria catastale viene indicata, ma non rappresentata, la dicitura "+ cantina" che, però, di fatto non esiste.

Si precisa tuttavia che, successivamente alla redazione della perizia, le parti hanno provveduto a rimuovere la vetrata e, altresì, con prot. RM 5972269 in data 21/10/2024, è stata depositata una nuova planimetria in cui è stato eliminato il riferimento alla cantina inesistente.

Conseguentemente, all'attualità, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale e non vi è più la vetrata raffigurata nelle foto allegate alla perizia.

Destinazione urbanistica (città storica, patrimonio mondiale dell'Unesco), eventuali vincoli e stato d'uso come in perizia.

Si rappresenta, come ribadito dalle parti e dal Giudice della divisione all'udienza del 10/04/2025, che viene posto in vendita esclusivamente l'unità immobiliare ad uso ufficio interno 11 **con esplicita esclusione della soffitta posta al sesto piano**, benché descritta nell'ordinanza di delega.

Quanto in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni,

dipendenze e pertinenze, e con i proporzionali diritti condominiali sulle cose comuni, il tutto come meglio specificato nella consulenza tecnica d'ufficio e nei titoli di provenienza in essi richiamati cui si fa pieno riferimento.

Prezzo base: euro 1.170.000,00 (unmilionecentosettantamila)

Offerta minima: euro 877.500,00 (ottocentosettantasettemilacinquecento)

Rilancio minimo: euro 10.000,00 (diecimila)

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Roma, **via Orto di Napoli n. 6**, Rione Campo Marzio, e precisamente:

- **locale cantina al piano interrato**, con ingresso da una scala a uso esclusivo cui si accede dall'androne al piano terra, catastalmente composta da tre vani comunicanti privi di finestre (planimetria prot. RM 1046259 del 26/10/2012)

A confine con: scala di accesso, terrapieno via Margutta, terrapieno via dell'Orto di Napoli, salvi altri e diversi confini.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **469**, part. **186**, sub. **16**, z.c. 1, via dell'Orto di Napoli n. 6 piano S1, cat. C/2, cl. 8, cons. 5 mq, superf. cat. tot. 52 mq, r.c. € 860,42

Il fabbricato di cui fa parte il sopra descritto bene è stato edificato in forza di permesso n. 166 del 1/10/1874 rilasciato dall'Ispettorato Edilizio per i lavori di completamento dell'edificio tra via del Babuino e via dell'Orto di Napoli, reperito dal Perito all'Archivio Capitolino.

Il CTU ha chiarito che il più piccolo fabbricato con fronti su via Orto di Napoli e via Margutta è stato demolito e inglobato nel nuovo, uniformando i prospetti e livellando i piani, configurandosi così un unico fabbricato con fronti su via del Babuino, via Orto di Napoli e via Margutta.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria e al progetto edilizio.

Destinazione urbanistica (città storica, patrimonio mondiale dell'Unesco), vincolo di tutela storico- artistico e stato d'uso come in perizia.

Il fabbricato nella sua interezza è gravato da un vincolo istituito dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione in data 20/11/1952, ai sensi della Legge 1/06/1039 n. 1089 ora art. 10 D. Lgs 42/2004, che tutela la "casa con tutte le sue decorazioni esterne e interne".

In relazione alla tutela archeologica, come chiarito dalla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma, l'immobile è ubicato in un 'area ad altro potenziale archeologico e che, ai sensi dell'art. 16 comma 8 delle NTA del piano Regolatore del Comune di Roma, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologico della Soprintendenza.

L'emanando decreto di trasferimento sarà quindi, come per legge, sospensivamente condizionato all'esercizio della prelazione delle autorità competenti e, conseguentemente, l'acquirente dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 59 T.U. sopra citato, eleggendo domicilio presso il delegato o incaricando quest'ultimo di procedere alla comunicazione di legge per suo conto, indicando in essa espressamente che lo Stato, nel caso di esercizio della prelazione, dovrà versare quanto dovuto alla procedura esecutiva. In pendenza del termine per l'esercizio della prelazione, l'acquirente non potrà ottenere l'immissione in possesso.

Prezzo base: euro 66.000,00 (sessantaseimila)

Offerta minima: euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento).

Rilancio minimo: euro 3.000,00 (tremila).

Quanto in oggetto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con accessioni, dipendenze e pertinenze, e con i proporzionali diritti condominiali sulle cose comuni, il tutto come meglio specificato nella consulenza tecnica d'ufficio e nei titoli di provenienza in essi richiamati cui si fa pieno riferimento.

Roma, 9/06/2025

Notaio Roberto Taccone