TRIBUNALE DI ROMA
Ottava Sezione Civile

Il Giudice, dott. Fausto Basile, ha emesso la seguente

ORDINANZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 58782 del R.G.A.C.C. dell'anno 2023, trattenuta in decisione all'udienza a trattazione scritta del 9 giugno 2026, vertente

tra

ALBASINI ROBERTA, nata a Roma il 24 maggio 1951**, ALBASINI GIULIA,** nata a Genova il 20 giugno 1981**, ALBASINI DESIREE** nata a Genova il 5 aprile 1980 **e KEBEDESCH TESFAMICAEL MARIA**, nata in Asmara, Eritrea, il 1° giugno 1952, rappresentate e difese, giusta procura alle liti in atti, dagli Avv.ti Maria Cristina Pieretti e Anna Maria De Facendis, ed elettivamente domiciliate presso lo studio di quest'ultima in Roma, Via Del Banco di Santo Spirito 42;

ATTRICI

contro

ALBASINI LOREDANA, nata a Roma il 14.3.1955, rappresentata e difesa, in virtù di procura alle liti in atti, dall'Avv. Angela Marotta, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, alla via Elio Donato 23/25;

CONVENUTA

ALBASINI LUCILLA, nata a Roma il 17.4.1953, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti in atti, dagli Avv.ti Umberto Griscioli e Monica Pieroni, ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio in Roma, alla via Teodorico n. 22;

CONVENUTA

nonché nei confronti di

FERRANTI NADIA, nata a Roma il 14 marzo 1955, quale creditrice iscritta,

CONVENUTA CONTUMACE,

e del

CONDOMINIO di via Teodorico n. 22, Roma, quale creditore iscritto, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, giusta procura alle liti in atti, dall'Avv. Rolando Marcosano ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, alla via Edoardo Scarfoglio n. 34;

TERZO CHIAMATO

****

Vista la propria sentenza non definitiva resa in pari data con la quale è stato disposto lo scioglimento della comunione esistente tra le parti mediante la vendita del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Roma, in via Teodorico n. 22, Scala A, Interno 5, Piano 2°, censito al NCEU del Comune di Roma, al Foglio 590; Particella 162; Subalterno 8; Zona censuaria 3; Categoria A2; classe 3; consistenza vani 6; superficie catastale mq. 124; rendita € 1.611,35;

Dato atto che il compendio immobiliare è indivisibile e nessuno dei condividenti ha chiesto l'assegnazione;

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

P.Q.M.

dispone la vendita, in un Lotto Unico, dell'immobile sopra descritto delegando per le operazioni di vendita, nonché per quelle successive, ivi comprese le note di trascrizione e le volture catastali, il Notaio Dott. Carlo Gaddi con studio in Roma, via Pietro Cossa, n. 13;

dispone che l'immobile innanzi indicato sia posto in vendita nel Lotto Unico al prezzo base di € 479438,44 (valore stimato dal CTU € 504.300,00, detratto l'importo di € 6.861,56 per la regolarizzazione urbanistica);

dispone

che il Notaio delegato provveda:

1) a redigere 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 caso di specie i presupposti di cui all'art. 591 c.p.c. per procedere alla vendita con incanto;

2) a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la

eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

4) all'esecuzione delle forme di pubblicità (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), e alle pubblicazioni sul Portale delle vendite pubbliche unitamente all'ordinanza di delega, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità;

5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;

6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, presso lo studio del professionista delegato o nel luogo indicato nell'avviso di vendita, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;

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

8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

9) a procedere all'aggiudicazione, nel caso di presentazione di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità previste al punto che precede) con prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nella presente ordinanza (e successivi ribassi qui stabiliti), se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

10) in presenza di più offerte, anche inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo stabilito nella presente ordinanza, provveda in ogni caso all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. L'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;

11) a redigere il verbale dell'udienza**;**

12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

13) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

14) a comunicare all'aggiudicatario, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

15) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

16) 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.;

17) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, a questo Giudice per l'emanazione. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati: - ispezione ipotecaria aggiornata alla data del versamento del saldo; - ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; - l'attestazione di prestazione energetica; - 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 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); - attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario; - estratto conto del conto corrente intestato alla procedura;

18) ad effettuare, dopo la sottoscrizione del decreto da parte del giudice, la cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie di creditori che, ai sensi dell'art. 1113 c.c., siano parte nel giudizio;

19) a predisporre un progetto di distribuzione e a ripartire, in assenza di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti sull'immobile e in caso di accordo tra le parti, il prezzo ricavato della vendita, al netto dei tributi e delle proprie competenze, previamente liquidate, una volta operati le imputazioni e i prelevamenti disposti dalla sentenza non definitiva resa in pari data;

20) a depositare, in presenza di iscrizioni ipotecarie e/o di pignoramenti sugli immobili, nonché in caso di disaccordo 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 VIII sezione del Tribunale civile di Roma;

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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

25) a redigere 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 incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

29) a redigere 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 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 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) gli immobili saranno venduti liberi 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 Notaio Dott. Carlo Gaddi, 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 Roma 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 a € 2.000,00.

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 90 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 Notaio delegato un acconto sulle spese di € 2.000,00#, oltre € 400,00 per il Lotto Unico posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, da anticiparsi provvisoriamente in solido da tutti i condividenti e che rimarrà, unitamente alla liquidazione conclusiva, a carico della massa;

dispone che le parti versino entro trenta giorni la predetta somma, avvertendole che in caso di omesso versamento il professionista delegato dovrà comunicarlo a questo Giudice ai fini della eventuale dichiarazione di improcedibilità del giudizio di divisione per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;

rimette le parti dinanzi al Giudice istruttore, dott. Fausto Basile, per la verifica dell'esito delle operazioni divisionali, fissando all'uopo l'udienza del **29 aprile 2027** ore **13,00;**

manda la Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti costituite e al Notaio delegato.

Roma, 6 agosto 2026

Il Giudice



Dott. Fausto Basile