



## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo r.g. 1584/2019 cui è riunito il r.g. 1155/2023;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- 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

### DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di pignoramento, come descritto in allegato, e meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, al valore d'asta di euro:

lotto 1: 1.429.635,00;

lotto 2: 357.010,00;

lotto 3: 618.375,00;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

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

### NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto “deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015”;

### DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista avv. Giuseppe Russo che vi provvederà, quale referente della procedura, presso la sala aste del gestore della vendita su designato, come specificata dal delegato nell'avviso di vendita

### ASSEGNA



al professionista nominato termine di 30 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno 3 esperimenti di vendita;

#### ORDINA

**al custode** di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato, se non presente in udienza, nonché alla parte esecutata copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

**al delegato** di comunicare a mezzo pec copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e all'istituto bancario prescelto per il versamento delle cauzioni, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura del conto<sup>1</sup>;

#### DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) un acconto di euro 2.000,00 quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15 e sulle spese del gestore della vendita telematica, salva successiva integrazione su richiesta motivata,
- b) euro 500,00 per ogni lotto posto in vendita a titolo di contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche

#### DISPONE

che i creditori versino:

- entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità;
- la somma liquidata al punto b) in tempo utile a pubblicare l'avviso di vendita, già emesso dal professionista delegato, sul PVP nei termini indicati al successivo punto 3) a pena di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 55 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c.

### **CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

#### DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di espropriazione, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del

---

<sup>1</sup> Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Roma, nome del Giudice Dott.....; numero di ruolo RGE....., numero di lotti, dati della parte procedente ed esecutata; gestore della vendita, nome del delegato e del custode.



1985 e successive modifiche;

- 3) a formare subito dopo, e comunque entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Roma (ex art. 173 *quater*, ultimo comma, c.p.c.) le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il delegato è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purché entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva sui siti internet); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.;
- 4) a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive 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, ad ora fissa, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti;
- 6) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità legale (come previste dall'art. 490, comma 2 e s., c.p.c. e disposte con questa ordinanza di delega);
- 7) alla ricezione delle offerte telematiche, tramite il sistema telematico del gestore della vendita delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso la sala aste del gestore della vendita delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti 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 in questa ordinanza;
- 11) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione, alla fissazione di una nuova vendita o all'assegnazione;
- 12) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), 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



informatica nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti ( e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.. ), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

15) a provvedere sulla destinazione delle cauzioni con ordine al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di Credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sui conti correnti di provenienza<sup>2</sup>, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta, e /o per il deposito della cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

16) 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 cpc, unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da pubblico ufficiale;

17) 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 sui conti della procedura, richiedendogli la produzione di visure ipocatastali aggiornate;

18) a comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) 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;

20) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario (determinata ai sensi del successivo punto B 2) e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario

---

<sup>2</sup> L'effettivo riaccredito avverrà nei tempi previsti dal sistema bancario.



di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

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

23) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emissione, richiedendo contestualmente la fissazione dell'udienza di approvazione del progetto di distribuzione; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- 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;

- 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 – l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

24) 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, la comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità, da formarsi secondo le indicazioni di cui alle specifiche del delegato pubblicate sul sito;

25) a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione 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;

26) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

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

28) a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale d'asta



nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 13); in caso di gara, il verbale di chiusura delle operazioni di vendita potrà essere effettuato dal professionista anche da remoto con l'eventuale assistenza del gestore della vendita;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione a rifissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

31) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

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

33) 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 rispetto all'ultimo praticato 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% ;

34) 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 rispetto all'ultimo praticato 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% ;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi 3 esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto. Il delegato provvederà, comunque, a depositare – utilizzando obbligatoriamente i modelli ministeriali in formato XSD - entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta e a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte. Il professionista delegato relazionerà tempestivamente il Giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

35) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza,



depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

36) a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 21) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione non appena depositata la bozza del progetto di distribuzione e del piano di riparto. Analogo onere spetta al custode e all'esperto stimatore e agli altri eventuali ausiliari;

37) a formare un progetto di distribuzione, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, 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 in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della procedura), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari, nel termine di 20 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti, considerando quale parametro di riferimento il valore del credito azionato dai creditori; per gli esperti la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c sarà considerata il prezzo di aggiudicazione; prima della predisposizione della bozza di riparto finale, in caso di incapienza dell'attivo della procedura per la soddisfazione di tutti i creditori, a richiedere al giudice dell'esecuzione l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, 2° co e 177 disp att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei creditori che sarebbero rimasti in tutto o in parte insoddisfatti, in proporzione ai rispettivi crediti.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Roma e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

\*\*\*\*\*



## **1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015<sup>3</sup>

3

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta





---

elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia



Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo<sup>4</sup>) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015<sup>5</sup>.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

#### **1. CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

---

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

<sup>4</sup> Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

<sup>5</sup> Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;



- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il 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;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione<sup>6</sup>;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste<sup>7</sup>;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

### **3 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

<sup>6</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>7</sup> **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.**



- f) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica<sup>8</sup>

**1. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

\*\*\*\*\*

- 4. **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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;
- 5. **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste - telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale - delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti -parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto

<sup>8</sup> La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.



dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

6. **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:** in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero 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.
7. **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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

8. **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

-----  
-----  
**[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 della procedura esecutiva 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);
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai



- sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. 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 della procedura esecutiva, 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 dell'esecuzione 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 la procedura;
  4. 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. Con la conseguenza che 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, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia:

- a. dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega:



- b. dal custode mediante pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato<sup>9</sup> nonché sul sito [www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it);
- c. dal custode sarà pubblicata, altresì, la documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Roma al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;
- d. dal custode mediante 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 – 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 ”;

### 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 nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a. a curare, su ordine del custode, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Roma ([www.tribunale.roma.it](http://www.tribunale.roma.it)); nonché (nei modi e nei tempi su indicati) a pubblicare l'avviso sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”;
- b. 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;
- c. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;
- d. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

### DISPONE

che il Custode:

a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di “invio telematico” disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta

<sup>9</sup> I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono : [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)



elettronica<sup>10</sup>;

- a. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- b. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;
- c. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esegutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- d. invii al delegato a mezzo pec almeno 7 giorni prima della vendita copia conforme delle comunicazioni dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;
- f. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta a mezzo del Portale delle vendite pubbliche, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato ( senza costi aggiuntivi ), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento; il custode Istituto Vendite Giudiziarie potrà avvalersi, per le visite, anche del sistema telematico – valutato dai giudici della sezione - che da remoto garantisca la visione in diretta di ogni parte dell'immobile e la possibilità per gli interessati di interagire solo con l'operatore senza possibilità di registrazione, tutelando perciò il loro anonimato e le esigenze di rispetto della normativa sanitaria per tutte le parti coinvolte; anche per il caso di utilizzo del sistema di visita da remoto, dovrà, essere garantito l'accesso personale al bene a chi, comunque, lo richieda;
- g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI co.;
- h. vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679;

## P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

## AUTORIZZA

il Gestore della vendita designato ad accedere al conto cauzioni per gli adempimenti allo stesso affidati.

---

## R E N D E N O T O

- 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;

---

<sup>10</sup> Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it)); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: [info.roma@edicomsrl.it](mailto:info.roma@edicomsrl.it)); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it))





- 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 per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, 3° co. c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo [586](#), secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al GE apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (come stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [dei gestori della vendita e www.tribunale.roma.it](#);
- g) 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 e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

## A V V E R T E

- a. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- b. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;



## I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta al numero di *help desk*, via mail o presso la sede indicati nell'avviso di vendita.

Il Giudice dell'esecuzione  
*dott. Giuseppe Lauropoli*

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

## LOTTO N. 1

**Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito in Roma, Via Lunghezina n. 252**, quartiere di Lunghezza (VI Municipio), costituito dai beni 1-12 e da 20 a 24 della **Relazione tecnica di Ufficio**, e, precisamente:

### Bene n. 1

1) Edificio per Uffici, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 99, Z.c. 6, Categoria A10, Cl. 1, Cons. 12,5 vani, Superficie catastale 357 mq, Rendita € 9.167,11, Piano T,1.

L'edificio si sviluppa su due livelli, di cui l'ingresso si raggiunge percorrendo delle scale che evidenziano il distacco da terra dell'immobile stesso, adibito su due livelli ad uffici, aree comuni di lavoro, reception, depositi, servizi e aree riunione

**Stato di conservazione:** il bene si presenta in buono stato conservativo.

**Confini** L'edificio è libero su tutti i lati, il fronte nord affaccia sull'area di ingresso su cui è presente un'area adibita a parcheggio e transito pedonale e la costruzione più vicina è quella del silos, a sud affaccia su un'area asfaltata su cui si trovano dei beni non oggetto di perizia (area deposito accessibile da rampa e costruzione identificata al foglio 667, part. 422, sub. 501-502). Ad est ed ovest gli affacci sono su aree di manovra, transito e collegamento in prossimità dei terreni.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo, è stato possibile osservare le seguenti difformità:



- a piano T nella zona di ingresso è stato demolito un tramezzo e contestualmente ne è stato realizzato uno di dimensioni analoghe sulla sinistra a definire l'ingresso alle zone degli uffici;
- a piano 1 nell'area destinata ad uffici più ad est è stata realizzata una parete a divisione di un ambiente rappresentato come unico in planimetria, andando di conseguenza a definire due uffici separati comunicanti per mezzo di una porta scorrevole centrale;
- a piano 1 nella medesima area la parete di perimetrale rappresentata totalmente cieca presenta due aperture di dimensioni 1,14x1,42 m posizionate centralmente rispetto ai due uffici che insistono sull'area precedentemente descritti.

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 99 e come fabbricato G) al 04/05/2005 risulta quella riportata in perizia, che è l'unica depositata. Dalla Determinazione Dirigenziale (repertorio CH/546/2017 protocollo CH/27962/2017 POS.DE- 290/12) risulta che sia stata:

- modifica di parte della copertura a tetto del piano terra con realizzazione di un terrazzo praticabile, di dimensioni pari a circa mt 4.90 x 8.70, avente accesso dal piano primo;
- modifiche delle tramezzature interne con diversa distribuzione degli ambienti ad uso ufficio;
- ampliamento della SUL per circa 6.00 mq e del VFT per circa 19.00 mc al piano terra e primo, mediante costruzione di appendice semicircolare in vetro e acciaio (bussola di ingresso a piano terra ed ufficio al piano primo);
- modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
- cambio di destinazione d'uso parziale del piano terra da magazzino agricolo ad ufficio.

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

E' presente Fascicolo di condono 0/524165/0 prot. 18125, ma non è presente concessione edilizia.

### **Beni nn. 2 e 3**

2) Silos adibito a residenza, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 98, sub. 503, Z.c. 6, Categoria A4, Cl. 5, Cons. 1,5, Superficie catastale 38 mq, Rendita € 143,32, Piano S1, T,

e

3) silos adibito a residenza, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 98, sub. 504, Z.c. 6, Categoria A4, Cl. 5, Cons. 3,5, Superficie catastale 73 mq, Rendita € 334,41, Piano 1,2,3.

**Stato di conservazione:** il bene si presenta in buono stato conservativo

**Confini:** il silos è libero su tutti i lati ad eccezione della porzione a sud che è contigua ad uno spazio produttivo che non rientra negli immobili pignorati. Le porzioni libere insistono su aree carrabili e di transito pedonale.

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 98 sub. 503 e 504 come fabbricato C) al 17/06/2005 risulta quella riportata in perizia, che è l'unica depositata. Dalla Determinazione Dirigenziale (repertorio CH/546/2017 protocollo CH/27962/2017 POS.DE- 290/12) risulta:

- ampliata l'altezza e la sezione con sopraelevazione dello stesso per circa 4,94 (l'altezza rappresentata nella DIA prot. CH 28495/04 è pari a 7,00 m);



- ampliamento della superficie a terra e creazione di due nuovi solai con aumento della SUL pari a 43,30 mq;
- ampliamento del volume per circa 181,00 mq;
- realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo;
- modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
- modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale.

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

E' presente Fascicolo di condono 0/57293/0 prot. 18130, ma non è presente concessione edilizia.

### **Beni nn. 4 e 5**

4) Garage, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 97, sub. 1, Z.c. 6, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 144, Superficie catastale 159 mq, Rendita € 185,92, Piano S1

**Confini:** è posto a piano S1, quindi, interrato.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza, lungo tutto il perimetro, di finestre poste all'intradosso del solaio;

e

5) magazzino, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 97, sub. 2, Z.c. 6, Categoria C2, Cl. 5, Cons. 135, Superficie catastale 159 mq, Rendita € 292,83, Piano T

**Confini:** è libero su tutti i lati, il lato ovest affaccia sul locale produttivo non oggetto di esecuzione, il lato est affaccia su terreno agricolo, il fronte nord e sud affaccia sul giardino comune.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di un terrazzo accessibile dal lato corto sulla sinistra del piano T.

**Stato di conservazione:** i beni si presentano in buono stato conservativo.

Le planimetrie dei beni (all'atto di acquisto identificato con part. 97 sub. 1-25) al 04/05/2005 risultano quelle riportate in perizia. Rispetto allo stato attuale, nella pianta del piano S1 sono presenti delle finestre lungo tutto il perimetro dell'edificio; rispetto allo stato attuale, nella pianta del piano T non sono presenti difformità ad eccezione della presenza di un camino al centro dell'ambiente "deposito" e la presenza di un terrazzo sul lato corto sulla sinistra

### **Bene n. 6**

6) Tettoia destinata a cucina con forno e piani di appoggio, **censita** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 96, Z.c. 6, Categoria C7, Cl. 3, Cons. 18, Superficie catastale 18 mq, Rendita € 53,92, Piano T.

**Stato di conservazione:** il bene si presenta in buono stato conservativo

**Confini:** il bene è libero su tutti i lati ed affaccia sul giardino comune

La planimetria del bene (all'atto di acquisto identificato con part. 95) al 17/06/2005 risulta quella riportata in perizia. È stato realizzato un ambiente unico destinato a forno ed è stata modificata la volumetria in riduzione.

Il bene identificato nell'atto di acquisto come fabbricato B o D:

rientra nei beni elencati all'interno della D.D. 546/17+281/18 - Pos. D.E. 290/12):



*“La tettoia [...] risulta essere stato oggetto di ristrutturazione edilizia derivante dalla modifica della volumetria (in riduzione)”.*

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017

## **Beni nn. 7 e 8**

7) Edificio per residenza (appartamento), **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, sub. 505, Z.c. 6, Categoria A7, Cl. 6, Cons. 7,5 vani, Superficie catastale 208 mq, Rendita € 1.549,37, Piano T,1,2

L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 3 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.

**Confina** con ad est con un locale produttivo non facente parte dei beni oggetto di esecuzione, ad ovest confina con l'appartamento definito dalla part. 504 e gli altri lati sono liberi, in particolare a nord ed a sud l'affaccio è sul giardino comune;

e

8) garage di pertinenza – foglio 667, part. 419, sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 32 mq Rendita € 34,86 Piano S1

Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare, non è presente una serranda di accesso per autovetture, ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

**Confina** ad est con il locale produttivo non oggetto di perizia, a sud confina con la rampa di accesso (sub 502), ad ovest con il garage contiguo (sub. 507), a nord con il terreno.

**Stato di conservazione:** i beni si presentano in buono stato conservativo.

Le planimetrie dei beni (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 3) al 04/05/2005 sono quelle riportate in perizia.

Ampliamento a piano primo del ripostiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell'aderente edificio ex vaccheria per una SUL pari a circa 5,90 mq ed un volume pari a circa 16,00 con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad un'unità abitativa;

- realizzazione di un porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;

- realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);

- trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;

- modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;

- modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;

modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore;



- modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;

- innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m) con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

E' presente Fascicolo di condono 0/63425/5 prot. 12319, 0/581722/0 prot. 18128, ma non è presente concessione edilizia.

Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

### **Beni nn. 9 e 10**

9) Edificio per residenza (appartamento), **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, sub. 504, Z.c. 6, Categoria A7, Cl. 6, Cons. 9, Superficie catastale 191 mq, Rendita € 1.859,24, Piano T,1,2

L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, due cabine armadio e spazi ripostiglio, 2 terrazzi ed infine a piano 2 si trovano due camere, due chiostrine ed un disimpegno. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.

**Confina** a est con l'appartamento definito dalla part. 505, a ovest confina con l'appartamento definito dalla part. 503 e gli altri lati sono liberi, in particolare a nord ed a sud l'affaccio è sul giardino comune.

e

10) garage di pertinenza, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, sub. 507, Z.c. 6, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 30, Superficie catastale 36 mq, Rendita € 38,73, Piano S1.

Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

**Confina** ad est con il garage part. 508, ad ovest con il garage part. 506, a sud con la rampa di accesso (sub. 502), a nord con il terreno.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare, non è presente una serranda di accesso per autovetture ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

**Stato di conservazione:** i beni si presentano in buono stato conservativo.

Le planimetrie dei beni (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 2) al 04/05/2005 sono quelle riportate in perizia.

Realizzazione di un porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;

- realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);

- trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;

- modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;



- modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;
- modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore;
- modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;
- innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m), con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

E' presente Fascicolo di condono 0/63425/5 prot. 12319, ma non è presente concessione edilizia.

Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

### **Beni nn. 11 e 12**

11) Edificio per residenza (appartamento), **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, sub. 503, Z.c. 6, Categoria A7, Cl. 6, Cons. 7,5, Superficie catastale 191 mq, Rendita € 1.549,37, Piano T,1,2 L'appartamento si sviluppa su tre livelli, è composto a piano T da soggiorno, cucina e servizio, a piano 1 da due servizi, due camere da letto, 1 ripostiglio, terrazzo su tre lati ed infine a piano 2 si trovano due camere, un servizio ed una chiostrina. Vi si accede da una scala esterna raggiungibile da un portico.

**Confina** a est con l'appartamento definito dalla part. 504, gli altri lati sono liberi, in particolare a nord, sud ed ovest l'affaccio è sul giardino comune;

e

12) garage di pertinenza, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, sub. 506, Z.c. 6, Categoria C6, Cl. 5, Cons. 22, Superficie catastale 27 mq, Rendita € 28,41, Piano S1

Il locale garage è accessibile dall'interno dell'appartamento per mezzo di una scala ed esternamente da una rampa che collega il giardino con il piano S1, adibito a spazio carrabile.

**Confina** ad est con il garage part. 507, a sud con la rampa di collegamento ed accesso (sub. 502) analogamente ad ovest, a nord con il terreno.

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità nella porzione del garage a confine con la rampa, in particolare, non è presente una serranda di accesso per autovetture, ma una porta in legno ad uso esclusivo pedonale.

**Stato di conservazione:** i beni si presentano in buono stato conservativo.

Le planimetrie dei beni (all'atto di acquisto identificato con part. 419 sub. 1) al 04/05/2005 sono quelle riportate in perizia.

Realizzazione di un porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell'edificio;

- realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133, 57 al piano primo (copertura del porticato del piano terra);
- trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative;



- modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature interne;
- modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione dei terrazzi (denominate chiostrine nell'elaborato) accessibili dai piani soffitta;
- modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucaure;
- modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa 128,00 mq totali;
- innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a 7,38 m mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a 7.60 m), con conseguente aumento del volume di circa 46,20 mc.

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

E' presente Fascicolo di condono 0/63425/5 prot. 12319, ma non è presente concessione edilizia.

Sulla particella 419 è stato effettuato un passaggio dalla presenza di due edifici residenziali a tre unità abitative.

## **Bene n. 20**

Bene comune non censibile – Rampa, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 419, subalterno 502.

**Confina** con i sub. 508, 507 e 506.

Risulta bene comune non censibile ai sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

**Corrispondenza catastale.** Nel corso del sopralluogo, non è stata constatata corrispondenza catastale, in quanto:

la rampa di accesso ai “garage” (utilizzati come estensione dell’abitazione) ha una estensione diversa rispetto a quanto rappresentato, in particolare vi è una porzione anteriore che permette il collegamento alla rampa di accesso esterna;

segue oltre la porzione adiacente ai sub. 506-507-508 un altro spazio diviso da un pannello in due porzioni;

questo ambiente, attraversando una porzione interrata ricavata, corrisponde dal lato opposto ad un’uscita su un ulteriore rampa.

### **Regolarità edilizia e urbanistica.**

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Nell’atto di acquisto, il bene in oggetto è identificato nel fabbricato A.

Rientra nei beni elencati all’interno della D.D. 546/17+281/18 - Pos. D.E. 290/12): *“Ampliamento al piano terra, in aderenza all’edificio, per la costruzione di un locale “centrale termica” avente una SUL pari a circa mq 12,90 ed un volume pari a circa mc 40,00; ampliamento al piano primo, del ripostiglio esistente in muratura costruito sulla copertura dell’aderente edificio ex vaccheria per una SUL pari a circa mq 5,90 ed un volume pari a circa mc 16,00 con trasformazione dello stesso in servizio igienico annesso ad una unità abitativa; realizzazione di porticato stamponato di mq 133,57 in muratura realizzato sui tre lati liberi dell’edificio di che trattasi; realizzazione di terrazzo praticabile di mq. 133,57 al piano primo (copertura del porticato a piano terra); frazionamento delle due unità residenziali derivanti dai condoni prot. n. 63425/05 e prot. 47379/05, in tre unità abitative; trasformazione parziale dei locali interrati destinati ad autorimessa in locali*





*cantine a servizio delle sovrastanti unità abitative; modifiche interne derivanti dalla realizzazione di scale e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale; modifica della copertura dell'edificio derivante dal taglio delle falde per la realizzazione di n. 4 terrazzi (denominati chiostrine nell'elaborato grafico della DIA 62439/08) accessibili dal piano soffitta; modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore; modifica della quota di imposta dei solai di calpestio con conseguente aumento della SUL del piano sottotetto per circa mq 128,00; innalzamento della quota di imposta della falda del tetto per circa 22 cm (nella DIA prot. CH 28495/04 il tetto è impostato a mt 7,38 mentre nella successiva DIA prot. CH 62439/08 il tetto è impostato a mt 7,60) con conseguente aumento del volume di circa mc 46,20.”*

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.

È presente Fascicolo di condono 0/63425/5 prot. 12319, 0/581722/0 prot. 18128, ma non è presente concessione edilizia.

## **Bene n. 21**

Deposito/capannone industriale al piano T, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 420, subalterno 502.

**Confina** con part.lla 419 e sub. 505 e con terreno part.lla 423.

**Corrispondenza catastale.** Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la corrispondenza catastale, in quanto:

in corrispondenza dell'accesso l'apertura ha dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato;

le finestre hanno tutte posizione diversa rispetto a quanto rappresentato e una di queste è chiusa;

sul lato corto è presente un'apertura verso l'esterno, con una scala non rappresentata in planimetria;

dal lato corto opposto a quello che conduce verso l'esterno, vi è un'altra porzione in cui è stato realizzato un servizio non presente in planimetria, inoltre è stata demolita la porzione rappresentata ed infine le finestre indicate sono state chiuse; esternamente è presente in adiacenza a questo locale un volume non rappresentato.

**Regolarità edilizia e urbanistica.** I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Nell'atto di acquisto, il bene in oggetto è identificato nel fabbricato A.

Rientra nei beni elencati all'interno della D.D. 546/17+281/18 - Pos. D.E. 290/12):

*“Ampliamento dell'altezza e della doppia sezione dell'ex silos con sopraelevazione dello stesso per circa mt 4,94; ampliamento della superficie a terra dell'edificio residenziale ex silos e creazione di due nuovi solai con conseguente aumento della SUL pari a circa mq 43,30; ampliamento del volume dell'ex silos per circa mc 181,00; realizzazione di scala esterna per il collegamento del piano terra con il piano primo; **modifiche prospettiche derivanti da una diversa realizzazione delle bucatore sia dell'ex silos che dell'ex vaccheria; modifiche interne** derivanti dalla realizzazione di scale interne e dalla modifica delle tramezzature dell'edificio residenziale ex silos e **del locale officina annesso all'ex vaccheria; frazionamento dell'unità immobiliare residenziale ex silos in due unità residenziali.**”*

La D.D. 546/17 è stata revocata (16/02/2018 Prot. CH n. 30073) per mezzo di ricorso presso il TAR per il Lazio che ha accolto il ricorso con sentenza n. 9545/2017.



## **Bene n. 22**

22) Piscina e locale tecnico, **censiti** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 95, sub. 502, Piano T, S1.

I beni costituiscono locali accessori rispetto alle abitazioni principali, che si trovano in loro adiacenza.

Si accede al “*locale tecnico*”, tramite una parete vetrata oltre la quale vi è un ambiente con pareti in parte e in parte pietra facciavista.

Percorrendo una scala e una rampa che conducono al piano S1, si trova la porzione inferiore adibita a locale tecnico a servizio della piscina. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

La piscina ha una geometria irregolare e, al momento del sopralluogo, è stato dichiarato che i motori della piscina non fossero funzionanti.

**Confina** con la part.lla 423.

Risulta bene comune non censibile ai sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

**Corrispondenza catastale.** Durante il sopralluogo non è stata constatata corrispondenza catastale, in quanto:

- A piano T il locale tecnico ha un uso di locale accessorio alla piscina in cui è stato realizzato anche un servizio, è stata realizzata una porta a sostituire una piccola finestra;
- A piano S1 è stata ampliata la superficie del locale tecnico in prossimità dell'ingresso e l'apertura rappresentata non è presente.

La superficie del bene è stimata pari a circa 162,00 mq per la piscina ed a circa 77,00 mq per il locale tecnico.

**Regolarità edilizia e urbanistica.** I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Rientra nei beni elencati all'interno della Determinazione Dirigenziale n. 281/18 (CH/281/2018 del 26/01/2018) – prot. CH/14312/2018 del 26/01/2018: F. 667 – part. 95 (piscina), 95, 420 (fontanile): “*La tettoia distinta alla part. 98 risulta essere stato oggetto di ristrutturazione edilizia derivante dalla modifica della volumetria (in riduzione); Il deposito distinto alla part. 95 è stato trasformato in locale tecnico e servizi di pertinenza della piscina, oggetto di costruzione di un porticato e dalla modifica dell'originaria copertura inclinata in copertura piana; Realizzazione della piscina; Trasformazione del locale interrato destinato a deposito nel locale tecnico della piscina.*” - Per detta piscina risulta presentata DIA prot. n. 62439 del 22/07/2008, contestualmente per la realizzazione di ristrutturazione di fabbricati, realizzazione di parcheggi pertinenziali e di una piscina; per la realizzazione di quest'ultima risulta richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica di Roma. Gli accertamenti archeologici (prot. n. 965 del 2008) hanno dato risultati sterili per cui è stato rilasciato nulla osta. È presente relazione di fine lavori prot. n. 87776 del 27/10/2008.

## **Bene n. 23**

23) Bene comune non censibile – Fontanile, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 420, subalterno 502.

Il bene si trova in adiacenza rispetto alle abitazioni principali, alla part.lla 97 e part.lla 419.



Risulta un fontanile originario di dimensioni 7,20 m x 2,10 m, è diviso in due vasche principali, presenta pietre facciavista. La superficie è stimata in circa 15,00 mq.

**Confina** con la part.lla 423.

Risulta bene comune non censibile rispetto ai beni sub. 503, 504, 505, 506, 507, 508.

**Regolarità edilizia e urbanistica.** I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Rientra nei beni elencati all'interno dell'atto di acquisto e fa parte di quanto compravenduto.

## **Bene n. 24**

24) Terreno, **censito** al Catasto Terreni del Comune dui Roma al Foglio 667, particella 423, piano T

Il bene è in parte asfaltato, in parte a giardino, in parte in strada sterrata, in parte a parcheggio, sono presenti rampe e scale di accesso ai vari beni. Il terreno non è tutto alla stessa quota.

**Confina** con Via di Lunghezzina e part. 445.

**Corrispondenza catastale.** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione di una porzione di confine: precisamente percorso il tratto di strada da Via di Lunghezzina si raggiunge la porzione più curva, che è più ampia rispetto al confine della particella stessa.

C'è quindi uno sconfinamento sulla particella 445, determinato da un confine materializzato, verificato ma non misurato (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico), che viene quantificato in circa 1.320,00 mq.

Nella Perizia si legge che il confine della porzione adibita a residenze/uffici/aree comuni/deposito/ecc. ha estensione minore rispetto all'intero sviluppo della particella (non misurato ma visionato).

Sono quindi presenti confini interni parziali funzionali a delimitare porzioni minori, passaggi, scale e rampe.

Sul bene insiste la cisterna del gas a servizio dell'intero complesso. Analogamente al gas anche la fognatura e l'elettricità fanno capo ad un'unica utenza.

Dall'originaria part. 423 è stata ricavata la part. 442 di proprietà del Comune di Roma su cui insistono un edificio residenziale (part. 422) e un parcheggio (part. 423 ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10) non oggetto di perizia e non visionati durante i sopralluoghi.

**Regolarità edilizia e urbanistica.**

Determinazione Dirigenziale n. 298 del 05/02/2013 – POS.D.E. 278/2012

a. Ingiunzione di demolire le opere abusive edilizie realizzate in via di Lunghezzina 252 consistenti in:

i. F. 667 – part. 422: realizzazione di un edificio in muratura con struttura in c.a. ospitante due unità abitative, composto da due piani fuori terra e copertura a tetto. L'immobile risulta avere un'altezza di circa 5,20 m alla gronda e 6,20 m al colmo; l'altezza interna al grezzo è di 2,95 m al piano terra e da 2,05 a 2,95 m al piano primo. La superficie complessiva è di circa 270 mq (130 mq a piano) per un volume fuori terra di circa 830 mc. Il fabbricato risulta ultimato solo esternamente, al suo interno risulta privo di qualsiasi opera di finitura quali: tramezzature, massetti e pavimenti, impianti, intonaci ed infissi esterni, fatta eccezione per le persiane.

ii. Realizzazione di un'autorimessa di complessivi mt 36 x 42 con solaio di copertura fuori terra dalla quota di sistemazione del terreno di circa 4,50 m a valle



con decremento verso monte fino a 1,15 m circa. Tale autorimessa è stata realizzata totale a n.2 DIA

1. DIA prot. CH 100221 del 27/11/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrati di 60 cm e delle dimensioni di circa 18 x 42 m, adiacente l'autorimessa appena descritta, pertinenziale al suddetto edificio totalmente abusivo censito al F. 667 – part. 422 (Edificio non visionato).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012

2. DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008 che prevedeva la realizzazione di un garage interrato di 60 cm e delle dimensioni di circa 18x42 m, adiacente l'autorimessa precedentemente descritta e di pertinenza dell'edificio censito al F. 667 – part. 99 (Edificio attualmente uso uffici).

a. Per tale DIA è stato emesso il rigetto prot. CH 122355 del 01/10/2012 ed è stato stabilito di ripristinare lo stato dei luoghi, con preavviso che in caso di inottemperanza l'opera e l'area di sedime di pertinenza sarebbero stati acquisiti da Roma Capitale.

25. Trasmissione Determinazione Dirigenziale n. 298 (D.D. 298/2013) del 05/02/2013 del 14/02/2013 prot. CH 22481 – POS.D.E. 278/2012

26. Accertamento di inottemperanza con atto n.81658 del 20/06/2013

27. Immissione di Roma Capitale nel possesso del suddetto manufatto abusivo e dell'area di pertinenza. Durante il sopralluogo è stato visionato l'edificio che risulta non demolito; il bene non rientra nell'elenco dei beni oggetto di perizia ma sorge sul terreno bene n.7.

A seguito della Determinazione Dirigenziale risulta che le opere abusive siano acquisite gratuitamente da Roma Capitale unitamente al terreno costituente l'area di sedime su cui le opere insistono e quella circostante per mq 11250 come rappresentato. Una porzione della part. 423 su cui sorgono i beni oggetto di perizia risulta acquisita da Roma Capitale e distinta al nuovo catasto terreni al foglio 667 part. 442.

Rispetto a quanto indicato sullo stralcio riportato, la superficie indicata sulla visura catastale della part. 442 non è di 11.250,00 mq, ma di 16.348,00 mq.

**Per la formazione del Lotto n.1, così come sopra composto, è necessario definire un'area comune funzionale al raggiungimento di detta proprietà, pari a circa 3.560,00 mq** (non misurata sul posto in quanto sarebbe necessario un rilievo topografico).

Si considera la chiusura degli accessi non raggiungibili dalla strada comune con accesso da Via di Lunghezzina 252 (precedentemente raggiungibili ed utilizzabili tramite il terreno circostante). **Stato di occupazione:** i beni di cui si compone il Lotto 1 sono tutti nella disponibilità della parte esecutata. La liberazione avverrà al trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario.

**o tutto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto come meglio descritto negli elaborati peritali depositati in atti, cui integralmente si rimanda.**

## **LOTTO N. 2**

**Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del compendio sito in Roma, Via Lunghezzina, quartiere di Lunghezza (VI Municipio), costituito dai beni nn. da 13 a 18 di cui alla Relazione tecnica di Ufficio, e, precisamente:**

### **Beni nn. 13 e 14**



13) Terreno, **censito** al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 667, particella 8; Qualità Pascolo, Cl. 1, Superficie (ha are ca) 2863 75 di 167, Reddito dominicale € 5,41, Reddito agrario € 2,51.

Il terreno, raggiungibile attraversando la part.lla 34, si sviluppa in prossimità del fiume Aniene e su di esso è presente un magazzino adibito a pozzo.

**Stato di conservazione:** il terreno si presenta in buono stato.

**Confina** con il fiume Aniene e con altri terreni a destinazione agricola (part. 86, 34);

e

14) magazzino, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 84, Z.c. 6, Categoria C2, Cl. 7, Cons. 14, Superficie catastale 17 mq, Rendita € 41,21, Piano T.

Il magazzino è libero su tutti i lati ed insiste sul terreno identificato dalla particella 8.

**Stato di conservazione:** il magazzino non è in buono stato conservativo, è ricoperto da cespugli e rovi.

### **Beni nn. 15 e 16**

15) Terreno, **censito** al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 667, particella 34, Qualità Seminativo irriguo, Cl. 1, Superficie (ha are ca) 75275, Reddito dominicale € 1.966,56, Reddito agrario € 660,90.

Il terreno è a carattere seminativo e si estende fra l'argine dell'Aniene e la strada Via di Lunghezza.

**Confina** con altri appezzamenti di terreno identificati dalle part.lle 8, 86, 392, 397, 3, il fiume Aniene e con Via di Lunghezza;

e

16) magazzino, **censito** al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 667, particella 87, Z.c. 6, Categoria C2, Cl. 6, Cons. 56, Superficie catastale 64 mq, Rendita € 141,72, Piano T.

Il magazzino è libero su tutti i lati ed insiste sul terreno identificato dalla part. 34

**Corrispondenza catastale:** durante il sopralluogo è stata constatata l'assenza della costruzione identificata alla part.lla 87, che insiste sul terreno in oggetto da planimetria catastale.

### **Bene n. 17**

17) Terreno, **censito** al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 667, particella 36, Qualità Orto irriguo, Cl.2, Superficie (ha are ca) 800, Reddito dominicale € 36,24, Reddito agrario € 13,63

Il terreno è a uso agricolo.

**Stato di conservazione:** il terreno si presenta in buono stato.

**Confina** con altri appezzamenti di terreno identificati alle part. 34 e 397 e con la strada Via di Lunghezza.

### **Bene n. 18**

18) Terreno **censito** al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 667, particella 86; Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie (ha are ca) 7320, Reddito



dominicale € 66,23, Reddito agrario € 28,35.

Il terreno è a uso agricolo e si raggiunge attraversando la part.lla 34.

**Stato conservativo:** il bene si presenta in buono stato.

**Confina** con altri appezzamenti di terreno individuate dalle part.lle 8, 9, 34, 392 e con il fiume Aniene.

**Stato di occupazione:** i beni di cui si compone il Lotto n. 2 sono nella disponibilità della parte eseguita. La liberazione avverrà al trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario.

**Il tutto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto come meglio descritto negli elaborati peritali depositati in atti, cui integralmente si rimanda.**

## **LOTTO N. 3**

**Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito in Roma, Via Lunghezza, quartiere di Lunghezza (VI Municipio), costituito dal bene n. 19 della Relazione tecnica di Ufficio, e, precisamente:**

terreno, **censito** al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 667, particella 445, Qualità Seminativo, Cl. 3, Superficie (ha are ca) 171771, Reddito dominicale € 1.554,24, Reddito agrario € 665,34.

Il terreno è a uso agricolo e si raggiunge anche dalla part.lla 423.

E' stato possibile constatare che la part.lla 423 sconfinava sulla part.lla 445.

**Stato conservativo:** il bene si presenta in buono stato.

**Stato di occupazione:** l'immobile è nella disponibilità della parte eseguita. La liberazione avverrà al trasferimento, su istanza dell'aggiudicatario.

**Il tutto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto come meglio descritto negli elaborati peritali depositati in atti, cui integralmente si rimanda.**

## **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA COMUNE AI LOTTI 1, 2 E 3**

I beni fanno parte del sistema ambientale Agro Romano – Aree agricole, regolamentate delle NTA art. 68 e 74.

Dall'atto di acquisto, i beni compravenduti sono così descritti:

A. Fabbricato "A" composto da tre abitazioni, sviluppo su piano terra e primo distinte al foglio 667- part. 419 – sub. 1/2/3;

B. Fabbricato "B" composto da locale deposito posto a piano terra;

C. Fabbricato "C" composto da due abitazioni, sviluppo su piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo distinto al foglio 667 – part. 98 – sub. 503/504;

D. Fabbricato "D" composto da un locale deposito, sviluppo a piano terra. Il fabbricato B, D ed il fontanile sono distinti al foglio 667 – part. 419 – sub. 501 e part. 420 – sub. 501;

E. Fontanile;

F. Fabbricato "F" composto da un garage di circa 135 mq e al piano terra di uno spazio di circa 144 mq identificati al foglio 667 – part. 97 – sub. 1/2;

G. Fabbricato "G" composto da uffici distinto al foglio 667 – part. 99;

H. Fabbricato "H" in corso di costruzione ma completato nel rustico con copertura composto da due abitazioni distinto al foglio 667 – part. 422 – sub. 501/502.

Al punto 7) dell'atto viene esplicitato che suddetti beni sono stati interessati da provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L. 47/85 e successive modifiche



ed integrazioni sono state oggetto di opere abusive, per le quali sono state presentate domande di concessione in sanatoria ai sensi della suddetta legge.

In particolare sono state presentate quattro domande di concessione in sanatoria:

1. Relativa al fabbricato G – con raccomandata in data 30/04/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 524165;
2. Relativa al fabbricato H sub. 501 – con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 581722;
3. Relativa al fabbricato H sub. 502 – con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 581720;
4. Relativa al fabbricato C – con raccomandata del 09/12/2004 registrata al Comune di Roma con il protocollo 572932.

Per le stesse sono stati versati gli oneri ed il Comune di Roma *“non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria né di diniego della stessa, né ha richiesto alcun versamento integrativo a conguaglio”*.

Inoltre pre i fabbricati “C” e “G” è stata presentata DIA al Comune di Roma in data 04/05/2004 prot. 28495, per cui non è stato comunicato alcun ordine ostativo alla realizzazione delle opere.

Dal raffronto delle immagini di cui in Perizia, è stato possibile individuare le seguenti variazioni visibili:

- realizzazione del piano S1 al di sotto delle abitazioni, con costituzione delle due rampe di accesso al suddetto piano che non è attualmente usato come garage di pertinenza delle abitazioni;
- realizzazione della piscina e conversione del locale deposito in locale tecnico di pertinenza;
- realizzazione della tettoia (uso forno);
- realizzazione del volume destinato ad abitazioni alle spalle degli uffici;
- realizzazione del deposito/parcheggio situato al piano S1 con relativa rampa di accesso.

### **PRECISAZIONI COMUNI AI LOTTI 1, 2 E 3**

1 È presente la Determinazione Dirigenziale – POS D.E. n. 278/2012 riguardante l’ingiunzione di demolire – a cura e spese di \*\*\*\*\* le opere abusive realizzate in via di Lunghezza n. 252 censite al f. 667 part. 442 costituite da due unità abitative di due piani fuori terra e l’autorimessa realizzata in difformità rispetto alle DIA depositate (prot. CH 100221 del 27/11/2008 con rigetto prot. CH 122346 del 01/10/2012, seconda DIA prot. CH 105079 del 11/12/2008 con rigetto prot. CH. 122355 del 01/10/2012).

Durante il sopralluogo, è stato visionato l’edificio che risulta non demolito; il bene non rientra nell’elenco dei beni oggetto di perizia ma sorge sul medesimo terreno.

2 A seguito della Determinazione Dirigenziale risulta che le opere abusive sono acquisite gratuitamente da Roma Capitale unitamente al terreno costituente l’area di sedime su cui le opere insistono e quella circostante per mq 11250.

Una porzione della part. 423 su cui sorgono i beni oggetto di perizia risulta quindi acquisita da Roma Capitale e distinta al nuovo catasto terreni al foglio 667 part. 442.

3 Si precisa che percorso il tratto di strada da via di Lunghezza 252 si raggiunge la porzione più curva del lotto, questa è più ampia rispetto al confine della particella stessa. C’è quindi uno sconfinamento sulla particella 445, determinato da un confine materializzato, verificato ma non misurato (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico).



Dalla sovrapposizione del catastale (in bianco sull'immagine) è visibile la porzione alberata che occupa la particella 445.

È visibile inoltre che il confine della porzione adibita a residenze/uffici/aree comuni/deposito/ecc. ha estensione minore rispetto all'intero sviluppo della particella, questo aspetto è visibile nell'elaborato stato dei luoghi – allegato n.6 – in cui è tratteggiato l'andamento dei confini visionati durante il sopralluogo (non misurati ma visionati). Sono quindi presenti confini interni parziali funzionali a delimitare porzioni minori, passaggi, scale e rampe.

Sul bene insiste la cisterna del gas a servizio dell'intero complesso. Analogamente al gas anche la fognatura e l'elettricità fanno capo ad un'unica utenza.

Si evidenzia e specifica ulteriormente che su parte del terreno part. 423 insistono due beni non oggetto di perizia e non visionati durante i sopralluoghi, ovvero la part. 422, un edificio a destinazione residenziale, e la part. 423 ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 che prevedeva la realizzazione di un parcheggio interrato, attuali proprietà di Roma Capitale.

4 Lo sconfinamento sulla part. 445 (attualmente di proprietà ) è di circa 1320,00 mq – quantità stimata graficamente ma non misurato sul posto (per una verifica puntuale è necessario un rilievo topografico specifico).

5. Vi sono delle incongruenze sull'identificazione univoca dei beni, in particolare:

a. Sull'elaborato planimetrico del 17/06/2005 il deposito rientra nella part. 419 sub. 501.

b. Sull'elaborato planimetrico del 08/09/2011 il deposito è individuato all'interno dalla part. 419, il fontanile dalla part. 420 e il locale tecnico piscina dalla part. 95.

c. Sull'elaborato planimetrico del 01/07/2020 il deposito è identificato alla part. 95 sub. 501 e sulla medesima planimetria sono rappresentati anche fontanile e locale tecnico senza specifici sub. identificativi.

d. Dalla visura storica si individua un bene part. 420 sub. 501 di mq 399 riconducibile ai mq rilevati durante il sopralluogo proprio nel locale deposito; con la stessa visura vengono individuate anche le particelle e sub. a fianco indicate (che identificavano nel tempo il deposito).

e. Data la presenza di più particelle e sub. ad identificare diversi beni si seguirà la seguente identificazione:

i. Rampa part. 419 sub. 502

ii. Deposito part. 420 sub. 501

iii. Piscina e locale tecnico part. 95 sub. 502

iv. Fontanile part. 420 sub. 502

La piscina risulta rappresentata esclusivamente nella “dimostrazione grafica dei subalterni” foglio 667 part. 419 ed è indicata come Bene Comune non censibile ai sub. 503-504-505-506-507-508. Catastalmente come la rampa ed il fontanile la piscina non ha rendita, ma in questa sede se ne è fatta una stima, essendo un bene che aumenta il pregio dell'intero complesso.

Si comunicano.

Roma, 24.10.2024.

Il Giudice dell'esecuzione  
*dott. Giuseppe Lauropoli*

