



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. FERNANDO SCOLARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 104/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA S.R.L. TEL. 0683751500 MAIL IMMOBILIARE@IVGROMA.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO RINNOVATO

L'Avv. Francesca Giambelluca, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 17/05/2024

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. , sita in Roma, Via Lucrezio Caro, n. 63, piano III e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it – **il giorno 14/05/2025 alle ore 14,00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

LOTTO U

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni che costituiscono il compendio pignorato:

-Bene n. 1: Appartamento sito in Roma (RM) – Via di Grotta Perfetta n. 558, Edificio A1, Scala B, Piano S1 - 4 - 5, Int. 9, con annessa cantina interno n. 5; l'appartamento è situato al quarto e quinto piano del fabbricato ed è costituito da un ampio ingresso collegato al soggiorno, da una cucina provvista di un piccolo balcone, da un disimpegno con armadio a muro da cui si accede ad un bagno con finestra, ad un bagno/lavanderia ed alle due camere di cui la padronale con il bagno privato; dal soggiorno attraverso una scala interna si sale al livello superiore: al piano quinto vi è una piccola soffitta, con un ripostiglio interno, da cui si accede a due grandi terrazze di cui una quasi interamente coperta da una grande tettoia in lamiera e l'altra provvista di parziale copertura in lamiera; al piano interrato S1 è situata la cantina, costituita da un unico ambiente di forma irregolare; per una superficie lorda di mq. 119,81 abitazione, mq. 19,89 soffitta, mq. 3,70 balcone scoperto, terrazze una di mq 47,12 e l'altra di mq. 42,56, mq. 11,02 cantina, e complessivamente mq. 244,10 superficie lorda, e complessivi mq. 152,59 superficie convenzionale. Appartamento e cantina sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n 875, part. 470, sub 502, z.c. 5, cat. A2, cl. 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale non indicata, rendita € 1394,43; Piano S1-4-5.

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

L'appartamento interno n. 9 scala B confina con: appartamento int. 10 scala B, vano scala B, appartamento int. 10 scala A. La cantina interno n. 5 scala B piano S1 confina con: cantina int. 4, cantina int. 6, corridoio comune, salvo altri.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano anche la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. L'edificio A1, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è parte del complesso residenziale di tipologia edilizia sociale, realizzato all'interno del Piano di Zona Grotta Perfetta, pur non essendo edilizia convenzionata. L'edificio è posizionato all'interno di una grande area verde alberata tra i viali pedonali con accesso dalla Via di Grotta Perfetta n. 558. L'appartamento con annessa cantina ha l'ingresso principale in Via di Grotta Perfetta n. 558 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali tra le aiuole alberate condominiali. L'edificio è servito dall'ascensore interno collocato sul lato opposto al corpo scala. L'appartamento ha doppia esposizione verso Nord-Ovest e Sud-Est, esclusivamente su distacchi interni verso le aree verdi condominiali e verso gli edifici confinanti, ed è provvisto al piano interrato S1 di posto auto coperto con ingresso carrabile da Largo del Pugilato n. 26 (bene n. 2) e della cantina int. 5. Dall'interno dell'edificio il posto auto e la cantina sono raggiungibili dalla scala condominiale. L'appartamento è attualmente oggetto di manutenzione straordinaria/ordinaria attualmente incompleta, in quanto è interrotta da alcuni anni; pertanto sono necessarie opere di completamento dei lavori, sia murarie, sia impiantistiche che di finitura, per renderlo fruibile. Nelle perizia estimativa sono descritte in modo riassuntivo le condizioni generali dello stato dei luoghi. Inoltre, sempre nella perizia estimativa si rileva che a causa della presenza di materiali edili pericolanti non è stato possibile per motivi di sicurezza visionare integralmente lo stato di manutenzione di tutte le pareti e di tutti i pavimenti. Il portone di ingresso è blindato ed in normali condizioni d'uso. Non sono stati installati né la caldaia né i radiatori, pertanto non è certo il funzionamento dell'impianto predisposto per il riscaldamento autonomo e per la produzione di acqua calda sanitaria. Attualmente l'appartamento è sprovvisto di fornitura di gas e luce e deve essere completato l'impianto elettrico che è privo anche di quadro generale. Dal soggiorno attraverso una scala interna rivestita in legno si sale al livello superiore. La cantina è costituita da un unico ambiente di forma irregolare con accesso da una doppia porta di cui una in ferro ed una tipo inferriata; al momento del sopralluogo essa risulta essere in mediocre stato di conservazione e d'uso generale; non è presente la fornitura di luce. L'immobile fa parte di un Condominio. Le parti comuni a tutti i condomini sono l'androne ed il vano scala, il vano ascensore, gli spazi a verde e quanto meglio descritto nel Regolamento di Condominio e nel Regolamento di Supercondominio. L'importo medio annuo delle spese condominiali è di € 1.482,00. Sono presenti vincoli od oneri condominiali. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Normativa urbanistica: L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera – T3"; nessuna prescrizione nell'Elaborato di Piano – Carta della Qualità Tavola g1_18; l'immobile ricade

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

per il PTPR Tavola b_24_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_24_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_24_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG_g9_7_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in base alla Licenza di costruzione n. 133 del 04/03/1974, successiva variante Licenza di costruzione n. 430 del 27/02/1976 Prog. Prot. n. 33379/75 e ulteriore variante solo progettuale Prog. Prot. n. 22106/77. In data 25/10/1979 è stato sottoscritto l'Atto d'Obbligo tra il Consorzio proprietario dell'area su cui è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ed il Comune di Roma per quanto riguarda il vincolo dell'area, acquistata dal Consorzio in data 22/12/1972, a servizio dell'edificio.

Non sussiste corrispondenza catastale; l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla Planimetria Catastale in atti; mentre l'attuale stato dei luoghi della cantina annessa è conforme ad essa. Lo stato dei luoghi assentito con Licenza di costruzione Progetto Prot. n. 22106/77 è stato trasformato nel tempo con varie autorizzazioni tecnico-amministrative. L'appartamento è stato oggetto di tre domande di condono edilizio che riguardano il piano quinto, per le quali sono state rilasciate le Concessioni in sanatoria di tre tettoie esterne in ferro e dell'aumento di superficie residenziale per la chiusura del passaggio coperto tra le due terrazze e la realizzazione di un soppalco interno calpestabile a chiusura della doppia altezza adiacente la scala; nello specifico, per l'appartamento sono state rilasciate le seguenti Concessioni in sanatoria: Concessione in sanatoria n. 258837 del 19/04/2001, Concessione in sanatoria n. 258838 del 19/04/2001 e Concessione in sanatoria n. 258841 del 19/04/2001. La Planimetria catastale in atti è quella depositata presso l'Ufficio del Condono edilizio con Prot. 41739 del 19/04/2001 in occasione della Domanda Prot. n. 135271/87. L'appartamento è stato oggetto di manutenzione ordinaria/straordinaria di diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla CILA prot. CM-80140 del 04/12/2012 presso il Municipio VIII (ex XI), "per opere interne di demolizione e ricostruzione di tramezzi e ordinaria manutenzione", con cui è stata ottenuta la diversa distribuzione degli ambienti interni, le cui destinazioni d'uso corrispondono allo stato attuale dei luoghi salvo le difformità di un vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e le modifiche prospettiche realizzate parzialmente con un titolo successivo; è stato depositato il Fine lavori ed il Certificato di collaudo Prot. 86112 del 03/12/2015, relativi alle opere di manutenzione straordinaria ma non ordinaria di ultimazione degli impianti e delle finiture. In occasione del Fine lavori non è stata effettuata la variazione della planimetria catastale in quanto il direttore dei lavori ha dichiarato che non c'è stata variazione del classamento, pertanto l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti. Infine è stata depositata presso il Municipio VIII la DIA Prot. CM-81924 del 21/11/2013 per ristrutturazione edilizia di Categoria RE2 per variazioni prospettiche di "trasformazione di una porta finestra in finestra e di una finestra in porta finestra" nella soffitta, e "realizzazione di una canna fumaria interna alla proprietà", ma i lavori di

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

ristrutturazione non sono stati mai ultimati; pertanto attualmente esistono delle difformità di prospetto al piano quinto e lo stato dei luoghi è attualmente un cantiere e necessita di completamento delle opere per rendere l'appartamento fruibile. In difformità dagli elaborati progettuali della DIA, in soffitta è presente una porta di comunicazione con la soffitta dell'appartamento speculare int. 10 della scala A, che deve essere chiusa in muratura, in corrispondenza del vano scala sono state tamponate le finestre su ambo i lati della soffitta senza autorizzazione, il ripostiglio presenta tracce di impianti idrici, non sono state completate le modifiche prospettiche ed al piano 4 in uno dei bagni privi di rifiniture è stato aperto il cavedio condominiale che va ripristinato. Si segnala, inoltre, che a seguito di Verbale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma Prot. 36672 del 15/12/2000, a causa delle infiltrazioni di acqua dalla copertura al piano quinto, si diffidava la frequentazione della cucina e del bagno adiacente a causa di danni agli intonaci ed agli impianti elettrici. In risposta alla richiesta dell'esperto stimatore del 19/02/2024 in merito al suddetto verbale, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 20/02/2024 ha specificato che il tecnico incaricato dalla proprietà al termine dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria, secondo la regola dell'arte e messa in sicurezza dei luoghi, potrà procedere alla trasmissione di una dichiarazione asseverata del cessato pericolo. Non esistono, inoltre, il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Si segnala, altresì, che l'appartamento è oggetto di lavori condominiali di manutenzione ordinaria su una delle terrazze per risanamento/rifacimento della copertura a causa di infiltrazioni di acqua piovana. Le opere di edilizia libera di completamento della pavimentazione della terrazza saranno a cura del Condominio; per quanto riguarda invece il completamento della manutenzione ordinaria e della manutenzione straordinaria sul prospetto, la chiusura del vano porta di comunicazione con l'appartamento confinante e la sanatoria delle modifiche prospettiche in soffitta eseguite in assenza di autorizzazione, è necessaria una Segnalazione Certificata di inizio Attività SCIA art. 37 DPR 380/2001, con pagamento di sanzioni, e successivo aggiornamento della Planimetria catastale tramite procedura Docfa, per un costo totale di € 4.881,24, di cui € 3.741,24 per onorario del tecnico e diritti di istruttoria ed € 1.140,00 per sanzione per difformità di prospetto. Inoltre, con la SCIA è possibile autorizzare anche il completamento delle opere edili, impiantistiche e la chiusura della porta in soffitta di comunicazione tra i due appartamenti, che prevede, in aggiunta a quanto già stimato, un onorario del Tecnico per la direzione lavori e la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, il collaudo ed il fine lavori di circa € 2.500,00. Infine l'appartamento necessita del completamento delle opere edili e impiantistiche, di cui l'importo dei lavori, comprensivo della fornitura di materiali di tipo medio e stimato in parte a corpo ed in parte a misura, è di € 38.000,00 oltre Iva ed oneri di legge non quantificabili. Per quanto riguarda la cantina l'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti ed alla planimetria di Progetto di Licenza di Costruzione; non è presente la certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

Stato di occupazione: L'appartamento non è attualmente occupato e viene emesso ordine di liberazione con separato provvedimento. La cantina risulta occupata dalla debitrice esecutata e viene emesso ordine di liberazione.

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

- **Bene n. 2: Posto auto** sito in Roma (RM), Largo del Pugilato, n. 26, Edificio A1, Piano S1, Int. 2; è costituito da uno spazio rettangolare, si trova al primo livello interrato ed è raggiungibile a piedi dalla scala condominiale interna percorrendo un corridoio ed i corselli di manovra; superficie lorda mq. 15,80, superficie convenzionale mq. 15,80.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 875, part. 470, sub 22, z.c. 5, cat. C/6, cl. 8, cons. 16 mq, superficie catastale Totale 16 mq., rendita € 133,87, Piano S1.

Confina con posto auto n. 1, posto auto n. 3, spazio di manovra condominiale, salvo altri.

Il posto auto coperto oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato a fine anni '70 in un'area ricadente nel Piano di Zona n. 39/39 bis del Municipio VIII di Roma Capitale, tra le viabilità principali Via Ardeatina e Via del Tintoretto. La zona è urbanizzata e a media densità abitativa, è dotata di servizi, negozi, scuole, parcheggi e mezzi pubblici, a poca distanza si trovano la Tenuta di Tor Marancia, il Parco dell'Appia Antica ed il centro commerciale I Granai. L'edificio A1, di cui fa parte l'immobile pignorato, è parte del complesso residenziale di tipologia edilizia sociale, realizzato all'interno del Piano di Zona Grotta Perfetta, pur non essendo edilizia convenzionata. L'edificio è posizionato all'interno di una grande area verde alberata tra i viali pedonali con accesso dalla Via di Grotta Perfetta n. 558. Il posto auto coperto ha l'ingresso carrabile dal Largo del Pugilato n. 26 da cui, attraverso un cancello, si accede ai percorsi pedonali e carrabili che conducono al livello S1. L'edificio è servito dall'ascensore interno collocato sul lato opposto al corpo scala. Dalla scala condominiale si arriva al livello interrato e, passando per i corridoi di accesso alle cantine, si raggiunge l'uscita pedonale che conduce all'area parcheggio. Il livello interrato prende luce naturale da una grande apertura sul soffitto. Il posto auto coperto è di forma regolare con misure 3 metri di larghezza e 5 metri di lunghezza; esso è coperto dal solaio del piano terra, ha la pavimentazione in cemento industriale e le pareti circostanti in discreto stato di conservazione e d'uso generale; è delimitato a terra da strisce gialle abbastanza visibili per delineare la proprietà. Le aree di manovra del piano interrato ed i cancelli in ferro automatici si presentano in buono stato di manutenzione e d'uso generale. L'immobile fa parte di un Condominio. Le parti comuni a tutti i condomini sono l'androne ed il vano scala, il vano ascensore, gli spazi a verde e quanto meglio descritto nel Regolamento di Condominio e nel Regolamento di Supercondominio. Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.482,00. Sono presenti vincoli od oneri condominiali. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Normativa urbanistica: L'immobile ricade per il PRG vigente Tavola Sistemi e Regole in scala 1:10.000-foglio 18 in "Città Consolidata - tessuti di Espansione novecentesca a Tipologia Edilizia libera – T3"; nessuna prescrizione nell'Elaborato di Piano – Carta della Qualità Tavola g1_18; l'immobile ricade per il PTPR Tavola b_24_374 in Aree urbanizzate del PTPR, per la Tavola a_24_374 in Sistema del Paesaggio insediativo-Paesaggio degli insediamenti urbani, per la Tavola c_24_374 l'immobile ricade in Beni del Patrimonio Culturale-Tessuto Urbano quindi in Carta dell'uso del suolo (1999)-tavola di PRG_g9_7_00 Superfici artificiali-Zone residenziali a tessuto continuo. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato.

Avviso di vendita delega telematica asincrona PRE-CARTABIA

L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in base alla Licenza di costruzione n. 133 del 04/03/1974, successiva variante Licenza di costruzione n. 430 del 27/02/1976 Prog. Prot. n. 33379/75 e ulteriore variante solo progettuale Prog. Prot. n. 22106/77. Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato. In data 25/10/1979 è stato sottoscritto l'Atto d'Obbligo tra il Consorzio proprietario dell'area su cui è stato edificato l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ed il Comune di Roma per quanto riguarda il vincolo dell'area, acquistata dal Consorzio in data 22/12/1972, a servizio dell'edificio. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente; l'attuale stato dei luoghi del posto auto è conforme alla Planimetria Catastale in atti ed alla planimetria di Progetto Prot. n. 22106/77 di Licenza di costruzione n. 430 del 1976. Non esistono, inoltre, il certificato energetico dell'immobile / APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stato di occupazione: Il posto auto risulta occupato dalla debitrice esecutata, ma attualmente non è utilizzato e viene emesso ordine di liberazione.

Formalità pregiudizievoli: entrambi i due beni pignorati sopra descritti sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 08/05/2012 ai nn. 47584 Reg. Gen. / 35147 Reg. Part., Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma in data 16/04/2012, Rep. n. 4798, avente ad oggetto gli immobili pignorati [Foglio 875, Part. 470, Subb 502 (ex sub 19) e 22]. Il pignoramento iscritto al n. 797/2012 R.G.Es. è stato dichiarato estinto con ordine di cancellazione della relativa trascrizione con provvedimento reso in data 09 giugno 2015;

2) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 04/11/2016 ai nn. 122836 Reg. Gen. / 84867 Reg. Part., Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma in data 10/10/2016, Rep. n. 53558, avente ad oggetto gli immobili pignorati [Foglio 875, Part. 470, Subb 502 e 22]. Il pignoramento iscritto al n. 1841/2016 R.G.Es. è stato dichiarato estinto con ordine di cancellazione della relativa trascrizione con provvedimento reso in data 19 dicembre 2018.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**al valore d'asta di Euro 328.000,00 (trecentoventottomila/00)
offerta minima Euro 246.000,00 (duecentoquarantaseimila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 6.000,00 (seimila/00)

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'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 ¹

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a**

¹

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. 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

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 **offerta@pvp.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

_____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 INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

_____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.

² 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>.

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. 32/2015³.

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.

2. **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;
 - 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;
 - 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 cauzione⁴;
 - 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 previste⁵;
 - 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

³ 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;

⁴ 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.

⁵ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, 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 telematica⁶

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P083270339900000310104; 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.**

⁶ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

5. 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;

6. 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 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 punto n. 12 dell'ordinanza di delega**), 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 nominato⁷ nonché sul sito 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 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:

⁷ I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Roma alla data di emissione della presente delega sono: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.fallcoaste.it

- 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); 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 elettronica⁸;
- b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;
- c. 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;
- d. 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 esecutate, alle parti debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art.602 e ss. c.p.c.;
- e. 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

⁸ Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel. 058620141, email: pubblicazione@astegiudiziarie.it); alla società Edicom Finance S.r.l. (tel. 0415369911, email: info.roma@edicomsrl.it); alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it)

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;

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 pubblicità 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 richieste 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* 0444/346211 a mezzo mail aste@fallco.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, 23/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Giambelluca