



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Giuseppe Lauropoli

PROCEDURA ESECUTIVA N. 393/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. DI ROMA TEL. 06/83751500 MAIL pvp@visiteivgroma.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Francesco Catarci, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 24/07/2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l., sita in Roma, Via Lucrezio Caro, 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it – **il giorno 2 dicembre 2026 alle ore 12:00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

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

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari a **1/1** del diritto di proprietà superficiaria per la durata di 99 anni a decorrere dal 06/07/1999 alla scadenza rinnovabile per altri 99 anni sulle seguenti porzioni immobiliari, site in Comune di Roma, località "Lunghezza", con accesso principale da Via Castiglione Messer Marino n. 13, all'interno di un complesso condominiale residenziale composto da n. 2 edifici (Edificio 1 e Edificio 2), facenti parte dello stabile denominato "Edificio 2" e precisamente:

1) appartamento, contraddistinto con il n. interno 8, sito nell'Edificio 2, posto al primo piano, composto da soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone esterno; nel locale è presente anche un'unità di climatizzazione a parete; la superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili); confinante con: appartamento interno 7, appartamento interno 9, scala condominiale e distacco esterno, salvo altri. A completamento della proprietà è presente una soffitta pertinenziale, situata al quarto piano dello stesso edificio. La soffitta è collocata al piano sottotetto dell'edificio ed è accessibile da un corridoio comune, servito da più vani ad uso deposito, ciascuno chiuso con porta in lamiera verniciata dotata di serratura e griglie di aerazione; confinante con: soffitta numero cinque, soffitta numero diciannove e corridoio comune di accesso, salvo altri.

L'appartamento e la soffitta sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, particella 4301, subalterno 66, Via Castiglione Messer Marino n. 13 edificio 2, interno 8, piano 1-4, Zona cens. 6, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale complessiva è di 81 mq, escluse le aree scoperte (78 mq utili), rendita catastale euro 593,93.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il complesso edilizio, come insieme degli Edifici n. 1 e n. 2, è stato realizzato in base alle



concessioni edilizie, n. 63/c del 28/12/1994 e n. 577/c del 30/09/1997, successive varianti n. 603/C del 30/06/1997, n. 83 del 27/01/1999 e n. 13/C del 13 gennaio 1999 e ulteriore esecuzione di opere con Denuncia Inizio Attività (DIA), prot. 10993 e 10994 del 02/03/00. Rispetto alla successione dei titoli si segnala che la variante n. 13/C del 13 gennaio 1999 si rendeva necessaria, tra l'altro, per rielaborare il vincolo a terra dei due edifici, nonché le zone adibite a parcheggio scoperto, per rispettare il vincolo di verde privato di cui al provvedimento della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 19475 del 23/06/1998, dovuto al rinvenimento di tre tome del tipo "a grotticella" nelle aree di scavo dell'Edificio 1. Più precisamente e rispetto all'edificio n. 2, a cui appartiene il cespite staggito, l'ultimo titolo in successione cronologica è la D.I.A. prot. 10994 del 02/03/2000, che si riferisce ad alcune modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti unitamente all'esecuzione di box nell'autorimessa al piano interrato. Al complesso di edifici (Edificio n. 1 ed Edificio n. 2) è stato rilasciato il certificato di abitabilità, giusta determinazione dirigenziale n. 236 del 18/06/2002, dalla cui allegata dichiarazione del tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 e art. 4 del DPR 445/200 si apprende quanto segue: i fabbricati hanno destinazione d'uso residenziale; l'edificio n. 2 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato conformemente al progetto depositato al Genio Civile ai sensi della L. 1086/1971 con n. 7873 del 10/02/1999, con certificato di collaudo statico dell'Ingegnere preposto. L'edificio n. 2 è stato accatastato al N.C.E.U. di Roma con dichiarazione di avvenuta presentazione d'iscrizione dell'edificio protocollo n. B01138/00 del 08/02/2000 partita n. 2402015; i lavori sono iniziati il 29/06/1998 e sono terminati il 28/04/2000; la sola attività soggetta al rilascio di nulla osta da parte dei VV. F è l'autorimessa ubicata al piano interrato, per la quale è stato ottenuto parere favorevole dal competente Comando Provinciale in data 11/03/1999 prot. 170318. Attraverso l'analisi degli elaborati progettuali allegati ai fascicoli, è stato possibile accertare dapprima la corretta successione logica e cronologica dei titoli edilizi, verificando in particolare la conformità dei luoghi rispetto all'ultimo titolo edilizio relativo all'edificio n. 2, ovvero la D.I.A., prot. n. 10994 del 02/03/00. Confrontando l'elaborato grafico con lo stato dei luoghi, il perito ha potuto accertare la regolarità edilizia del cespite staggito, non riscontrando alcuna difformità con lo stato licenziato.

2) box auto sito in Roma, in Via Castiglione Messer Marino n. 13, appartenente al fabbricato sito in Via Decimomannu n. 13, al piano S1, interno 13. L'accesso avviene dal piano stradale di Via Castiglione Messer Marino, in corrispondenza del civico n. 15, attraverso un parcheggio condiviso con altro fabbricato ed una rampa carrabile: in particolare è il quarto sulla dx in ingresso dalla rampa. Il Box auto ha una lunghezza di 9,80 m ed una larghezza di 3,50 m ed è adatto per una macchina di grandi dimensioni: è privo di finestre. È dotato di una apertura basculante in lamiera. L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, impianto di illuminazione e comandi luce, impianto di messa a terra. Il box auto si trova in condizioni complessivamente buone.

Lo spazio interno è libero da materiali, rendendolo immediatamente utilizzabile come autorimessa o area di stoccaggio.

L'immobile confina con spazio condominiale, box auto n. 14 e box auto n. 12.

Il box auto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 670, particella 4301, subalterno 55, Via Castiglione Messer Marino n. 13, edificio 2, interno 13, piano S1, Zona cens. 6, categoria C/6, classe 12, superficie catastale 31 mq., rendita catastale euro 124,88.

Le verifiche relative alla conformità edilizia del cespite in esame, parte integrante del fabbricato oggetto di analisi, sono state effettuate considerando l'ultimo titolo edilizio valido per il complesso. Tale titolo corrisponde alla Denuncia Inizio Attività (DIA), giusta comunicazione del 2 marzo 2000 al Comune di Roma, Circoscrizione VIII, prot. n. 10994, ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lett. g) della legge n. 662 del 23 dicembre 1996. Il sopralluogo ha confermato che lo stato attuale del cespite rispetta pienamente quanto previsto dal titolo edilizio, certificandone la regolarità urbanistica. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale costituito da n. 2 immobili: l'edificio



con accesso da Via Castiglion Messer Marino n. 25, definito come Edificio n. 1 e l'edificio con accesso da Via Castiglion Messer Marino n. 13, definito come Edificio n. 2. Il civico n. 15 di Via Castiglion Messer Marino identifica l'accesso carrabile al parcheggio, dove si trovano i posti auto scoperti, dal quale si accede al piano interrato dell'Edificio n. 2, dove si trovano i posti auto interrati, sulla verticale del medesimo fabbricato. Il complesso condominiale è regolato dal regolamento di Condominio di cui al deposito con Atto del Notaio Ungari Trasatti rep. 31058 dell'08/01/2002 e successiva rettifica con atto del Notaio Ungari Trasatti rep. 32117 del 31/07/2002. Più in particolare, l'art. 4 individua le cose costituenti proprietà comune ed indivisibile dei proprietari del Fabbricato 2, l'art. 6 invece le cose costituenti gestione comune ed indivisibile dei proprietari degli alloggi dell'Edificio 1 e dell'Edificio 2, l'art. 7 le cose costituenti gestione comune ed indivisibile dei proprietari dei posti auto coperti e scoperti.

Al complesso di edifici (Edificio n. 1 ed Edificio n. 2) è stato rilasciato il certificato di abitabilità, giusta determinazione dirigenziale n. 236 del 18/06/2002.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

CONVENZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE. Il complesso edilizio, cui appartengono i beni pignorati, è stato realizzato su aree concesse in diritto di superficie con durata di 99 anni, rinnovabile a titolo oneroso su istanza del concessionario o dei suoi aventi causa, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, dal Comune di Roma alla Società I.MA.CO Impresa Manutenzioni Costruzioni-Società per Azioni. La concessione è stata formalizzata attraverso una Convenzione stipulata con atto pubblico rogato dal Notaio Ungari Trasatti Giovanni (repertorio n. 26435) in data 06/07/1999 e trascritta presso i registri immobiliari di Roma il 07/07/1999 con RG n. 55207 e RP n. 33957.

Il corrispettivo per la concessione è stato determinato sulla base della Determinazione Dirigenziale indicate in perizia. Gli eventuali costi aggiuntivi per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona saranno a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, in proporzione alla cubatura assegnata. Tali obbligazioni devono essere riportate e trascritte in ogni atto di trasferimento, e il notaio rogante ha l'obbligo di notificare al Comune di Roma qualsiasi atto di trasferimento o costituzione di diritto reale sulle porzioni immobiliari realizzate. In caso di mancata notificazione o incompletezza, e nel caso di estinzione del titolare originario, la richiesta di conguaglio sarà indirizzata agli aventi causa. Ad oggi, il Comune di Roma non ha determinato variazioni definitive di importo per l'acquisizione delle aree del Piano di Zona, pertanto, l'eventuale conguaglio del corrispettivo di concessione, che potrà essere richiesto a tutti i soggetti che subentrano nella proprietà delle unità immobiliari, rimane legato all'aggiornamento delle stime iniziali dell'Amministrazione, che sono state regolarmente corrisposte dal concessionario per la quota dovuta.

Per quanto riguarda i **requisiti soggettivi, anche reddituali**, che devono sussistere in capo all'aspirante assegnatario degli alloggi in questione, gli stessi sono dettagliati all'art. 8 della Convenzione Rep. n. 33957/1999, così come confermati da comunicazioni della Regione Lazio prot. U0818128 del 08/08/2025 e del U0852522 del 28/08/2025 e sono:

- a. cittadinanza italiana o equiparata;
- b. residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;
- c. reddito annuo complessivo non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata stabilito dalla Regione. Per quanto riguarda l'anno di percezione dei redditi, si fa riferimento alla data del 30 giugno;
- d. mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato;
- e. assenza di precedente assegnazione in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di



alloggio realizzato con contributi pubblici.

VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE. Gli alloggi sono soggetti al vincolo del prezzo massimo di cessione, la cui determinazione, aggiornamento e revisione è disciplinata dall'art 14 della Convenzione. Nel caso specifico, il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, su richiesta del Perito, ha partecipato la tabella dei prezzi massimi di cessione, dalla quale, unitamente al certificato di abitabilità, si deduce che il prezzo massimo di cessione è stato ricavato alla data di ultimazione lavori del 28/04/2000 in Lire 179.400.000 aggiornato dal perito ad euro 126.655,28 che ha evidenziato che il valore di stima, al netto delle decurtazioni applicate, risulta superiore sia al Prezzo Massimo di Cessione così come adeguato, sia a quello indicato nella Tabella approvata.

ONERI AFFRANCAZIONE E TRASFORMAZIONE. Per il Piano di Zona n. C19 "Lunghezina", Comparto "D" al momento è prevista la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui all'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà", giusta deliberazione dell'A.C. n. 111/2023. Relativamente all'affrancazione, che consiste nella rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ex art 49 bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, essa può avvenire per atto pubblico o scrittura privata autenticata (di fatto convenzione integrativa) su istanza dei soggetti interessati (solo persona fisiche) dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; l'affrancazione comporta la contestuale rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ai sensi del comma 49 – quater del medesimo articolo salvo quelli previsti da ciascun canale di finanziamento. Per il calcolo degli oneri di affrancazione e trasformazione, il perito ha fatto riferimento al metodo predisposto e reso disponibile dall'Amministrazione Comunale sul proprio sito istituzionale, elaborato in conformità al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28 settembre 2020. Sulla base di tale calcolo, i suddetti oneri risultano pari a zero. Tuttavia, tale calcolo ha valore meramente presuntivo, restando a carico degli Uffici competenti la determinazione avente valore formale. Nonostante ciò, il Perito ha comunque provveduto a detrarre dal valore di stima gli oneri relativi alle pratiche per la richiesta di affrancazione e trasformazione, inclusi quelli inerenti agli Atti di modifica della Convenzione, stimati forfettariamente in euro €. 2.500.00, che saranno detratti dal valore finale del bene in sede di stima.

ATTI D'OBLIGO EDILIZIO. Sul lotto di terreno sul quale è stato, tra gli altri, edificato il fabbricato n. 2, di cui è parte il cespite staggito, sussistono gli obblighi derivanti dai seguenti atti:

- A) atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 24/06/1997, rep. 22353/10822 che prevede di:
- a) vincolare il lotto di terreno di metri quadrati 3.453 circa, come sopra assegnato in diritto di superficie e descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione ...;
 - b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio la superficie di metri quadrati 1.002, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con colture di terra vegetale di almeno cm. 60, (centimetri sessanta) e altresì a porre a dimora numero 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, ...;
 - c) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato ed al piano sottotetto (piano soffitte) al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno...;
- B) atto a rogito del Notaio Ungari Trasatti del 02/12/1998, rep. 25205/12238 che prevede di:
- d) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio degli edifici la superficie di metri quadrati 1.009,18, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
 - e) mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali siti al piano interrato. Formalità pregiudizievoli



- Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo ipotecario iscritta a Roma 1 il 05/03/2012 al Reg. gen. 22461, Reg. part. 2974;
- pignoramento del 6/04/2024 trascritto a Roma 1 il 26/04/2024 al Reg. gen. 50205 - Reg. part. 38190. L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

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

al valore d'asta di euro 126.655,00 (centoventiseimilaseicentocinquantacinque/00)
offerta minima euro 94.991,25 (novantaquattromilanovecentonovantuno/25)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
euro 5.000,00 (cinquemila/00)

DETERMINA

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

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

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

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.



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 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@giustiziacer.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. 32/2015³.

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. n. 32/2015

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

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>.

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;



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;

q) l'espressa dichiarazione di essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi, anche reddituali, come individuati alla pag. 14 della perizia in atti:

- **cittadinanza italiana o equiparata;**
- **residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;**
- **reddito annuo complessivo non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata stabilito dalla Regione. Per quanto riguarda l'anno di percezione dei redditi, si fa riferimento alla data del 30 giugno;**
- **mananza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato;**
- **assenza di precedente assegnazione in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici.**

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;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice

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.



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 BCC intestato al Tribunale di Roma, con il seguente codice IBAN IT83P0832703399000000310104; 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.

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

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.



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 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.



DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio persona fisica" o "antiriciclaggio persona giuridica" resi disponibili sul sito del Tribunale di Roma, "sezione esecuzioni immobiliari" sotto "modulistica"), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

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".

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



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); 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

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)



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.

g. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma dieci c.p.c.;

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 già 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 il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE 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 (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, 29/07/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Catarci

