TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sez. IV – Esecuzioni Immobiliari
RGE 916/2023 – Lotti 1, 2, 3, 4 e 5
G.E. dott. R. Russo
Professionista delegato alla vendita
Avv. Angela Maria Lorena Cordaro

Custode Giudiziario:
IVG Roma tel. 06.83.75.15.00
Mail: pvp@visiteivgroma.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'avv. Angela Maria Lorena Cordaro, professionista delegato dal Tribunale di Roma con ordinanza in data 12/10/2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. sita in Roma, Via Lucrezio Caro n. 63 e tramite il portale dello stesso www.fallcoaste.it, il giorno **17/02/2027**, alle ore **15:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzioni di fabbricato in **Comune di Roma**, con accesso condominiale da **Viale Castrense n. 6** e, al pubblico, dal **n. 5/D** su strada, e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso ufficio** distribuita sui **piani terra e primo**, catastalmente composta
  - al piano terra da: un ingresso che conduce, a mezzo scala interna, al piano superiore;
  - al piano primo da: un'ampia sala d'attesa/accettazione, due lunghi corridoi-disimpegno, sette ambienti oggi adibiti ad ambulatori medici, di cui uno dotato di bagno interno, due ambienti più ampi con doppia finestra (direzione/sala riunioni e aula formazione), un blocco bagni comuni, costituito da due anti-WC e quattro WC, un'ampia area dedicata ad uffici con un proprio WC con anti-WC, e tre piccoli ambienti di servizio (magazzino, server e spogliatoio) e sei balconi (planimetria prot. RM 0688839 del 28/10/2025);
- **tre locali ad uso soffitte** finestrate contigue tra loro, con accesso dal **civico n. 6**, poste al **piano 6**, contraddistinte con i **nn. A04, A05 e A06**.

A confine con: distacco su viale Castrense, distacco su via Acireale, chiostrina condominiale, salvi altri e diversi confini (l'ufficio); soffitta n. A03, soffitta n. A07, corridoio di accesso, salvi altri e diversi confini (le soffitte contigue tra loro).

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **925**, part. **27**,
- sub. **528** (già sub. 508, prima 506 ex sub. 3 cat. D/7), z.c. 3, via Castrense n. 5/D piano T-1, cat. A/10, cl. 1, cons. vani 19 vani, superf. cat. tot. 475 mq – escluse aree scoperte 475 mq, r.c. € 10.401,44;
- sub. **529** (già sub. 508, prima 506 ex sub. 3 cat. D/7), z.c. 3, via Castrense n. 5/D piano 6, cat. C/2, cl. 4, cons.43 mq, superf. cat. tot. 46 mq, r.c. € 219,86.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso ufficio, a seguito di variazione catastale Docfa presentata dall'esperto stimatore, è conforme alla planimetria.
Si precisa, tuttavia, che andranno corretti i dati di superficie in quanto il dato di superficie catastale riportato in visura è il medesimo sia per l'area "totale" che per l'area "totale escluse aree scoperte" (il dato catastale non discrimina i balconi).
La pianta castale delle cantine associata all'ultima variazione catastale in atti è errata per erronea rappresentazione (scala errata). Il dato di superficie inserito in visura è errato, in eccesso, rispetto a quello corretto. Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario dovrà procedere al deposito di una istanza per regolarizzare la planimetria e i dati di superficie in visura.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di progetti n. 27593/61- 27594/61 e Licenze edilizie nn. 1717 e 1718 del 21/07/1961; progetto n. 15341/62. Licenza edilizia in variante n. 222/B del 09/11/1962.
Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Abitabilità n. 972 del 06/08/1963.
Per i beni sopra descritti, precedentemente in maggior consistenza unitamente ai beni di cui agli altri lotti, sono state poi rilasciate: in data 19/11/1979 la Concessione edilizia n. 2763/C su prog. 30615/79 per demolizione e ricostruzione tramezzatura e cambio di destinazione ad ufficio; in data 29/11/1997 la Concessione edilizia in sanatoria n. 73942 per il posizionamento dei condizionatori in facciata (1 piano e prospetti); DIA n. 45285 del 16/07/2007 (protocollo del Municipi IX n. 48580) per diversa distribuzione interna degli uffici (all'epoca unico immobile), con fine lavori non fornita dagli uffici competenti; DIA n. 93477 del 8/05/2014 per frazionamento dell'immobile originario in maggior consistenza a cinque unità a uso ufficio, (con nuovi tipi prot. n. 106250 del 23/05/2014) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti, da cui sono derivati tutti gli immobili attuali.
In ultimo, per il solo bene sopra descritto (sub. 528) è stata presentata in data 29/09/2020 CILA n. CI/2020/141020.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali dell'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche meglio descritte in perizia:
- differente allineamento della facciata in corrispondenza del balcone 1;
- chiusura interna del vano del terzo portoncino sul pianerottolo condominiale (oggi ostruito da impianti tecnici- server);
- inversione tra anti WC e WC;
- presenza all'interno dell'ambulatorio n. 4 di un WC;
- diversa distribuzione interna negli ambienti della zona ufficio;
- assenza di una finestra sulla chiostrina e in un WC;
- presenza di alcuni disallineamenti grafici;
- le soffitte, oggi dotate di finestre e ingressi autonomi dal corridoio di accesso, da elaborato progettuale costituivano un unico ambiente con accesso dal terrazzo condominiale privo di finestre.

Le suddette difformità urbanistiche, eccezion fatte per le variazioni delle tramezzature interne probabilmente sanate con il rilascio dell'abitabilità e rientranti nelle tolleranze costruttive, dovranno essere ripristinate in conformità al titolo edilizio mediante pratiche edilizie in sanatoria con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e impianti, beni comuni, oneri condominiali e arretrati, e formalità pregiudizievoli come in perizia.
L'APE, con attribuzione di classe energetica G, è scaduta.
Non è stato possibile aggiornare l'APE per carenza di documentazione relativa alla caldaia condominiale.

Gli immobili sono locati in forza di contratto di affitto opponibile alla procedura, sottoscritto in data 10/07/2020 e registrato in data 16/07/2020 al n. 004821- serie 3T, con decorrenza dal 10/07/2020 al 09/07/2028, rinnovabile di altri otto anni, al canone annuo di € 90.000,00, pari a € 7.500,00 mensili, oltre oneri accessori. Successivamente alla locazione è stata fatta una scissione dell'originaria società conduttrice e, attualmente, il bene è nella disponibilità della società beneficiaria della suddetta cessione.

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

al valore d'asta di Euro 1.623.000,00 (unmilioneseicentoventitremila/00)
offerta minima Euro 1.217.250,00 (unmilioneduecentodiciassettemiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

LOTTO 2
Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzioni di fabbricato in **Comune di Roma**, con accesso condominiale da **Viale Castrense n. 6** e, al pubblico, dal **n. 5/F** su strada, e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso ufficio** al **piano terra**, catastalmente composta da: ingresso/disimpegno, due bagni con antibagno e 4 ambienti finestrati (plan. Prot. RM1012929 del 8/03/2019).

A confine con: distacco su viale Castrense, ufficio sub. 528, corte condominiale, salvi altri e diversi confini.
Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **925,** part. **27**, sub. **509** (già sub. 506 ex sub. 3 cat. D/7), z.c. 3, via Castrense n. 5F piano T, cat. A/10, cl. 1, cons. vani 5 vani, superf. cat. tot. 111 mq – escluse aree scoperte 111 mq, r.c. € 2.737,22.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di progetti n. 27593/61- 27594/61 e Licenze edilizie nn. 1717 e 1718 del 21/07/1961; progetto n. 15341/62 e Licenza edilizia in variante n. 222/B del 09/11/1962.
Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Abitabilità n. 972 del 06/08/1963.
Per i beni sopra descritti, precedentemente in maggior consistenza unitamente ai beni di cui agli altri lotti, sono state poi rilasciate: in data 19/11/1979 la Concessione edilizia n. 2763/C su prog. 30615/79 per demolizione e ricostruzione tramezzatura e cambio di destinazione ad ufficio; in data 29/11/1997 la Concessione edilizia in sanatoria n. 73942 per il posizionamento dei condizionatori in facciata (1 piano e prospetti); DIA n. 45285 del 16/07/2007 (protocollo del Municipio IX n. 48580) per diversa distribuzione interna degli uffici (all'epoca unico immobile) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti; DIA n. 93477 del 8/05/2014 per frazionamento dell'immobile originario in maggior consistenza a cinque unità a uso ufficio, (con nuovi tipi prot. n. 106250 del 23/05/2014) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti, da cui sono derivati tutti gli immobili attuali.
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria e gli elaborati progettuali dell'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità meglio descritte in perizia:

- nei bagni sono presenti due finestre invece che una;

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

- diverso posizionamento di un muro interno tra il disimpegno e la prima stanza (aula 1 nel rilievo del Perito);
- presenza di alcuni disallineamenti di murature seppur con una consistenza netta complessiva simile (differenza di superficie interna rilevata inferiore di circa 2 mq).

Le suddette difformità, eccezion fatte per le variazioni delle tramezzature interne probabilmente sanate con il rilascio dell'abitabilità e rientranti nelle tolleranze costruttive, dovranno essere ripristinate in conformità al titolo edilizio mediante pratiche edilizie in sanatoria con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e impianti, beni comuni, oneri condominiali e arretrati, e formalità pregiudizievoli come in perizia.
L'APE, con attribuzione di classe energetica G, è scaduta.
Non è stato possibile aggiornare l'APE per carenza di documentazione relativa alla caldaia condominiale.

L'immobile è locato in forza di contratto di affitto, opponibile alla procedura, sottoscritto in data 15/02/2023 - per il locale con accesso dal civico 5F e 5E erroneamente indicato con il sub. 508 anziché il sub. 509 - con decorrenza dal 15/02/2023 al 14/02/2032, rinnovabile di altri nove anni, registrato in pari data al n. 001496 - serie 3T, al canone di affitto di € 700,00 mensili fino al 31/12/2025 e successivamente al canone mensile di € 1.000,00, contratto attualmente oggetto di sub locazione.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

al valore d'asta di Euro 306.000,00 (trecentoseimila/00)
offerta minima Euro 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

LOTTO 3
Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzioni di fabbricato in **Comune di Roma**, con accesso condominiale da **Viale Castrense n. 6,** e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso ufficio**, posta al **piano 1**, catastalmente composta da: un corridoio-disimpegno a tutti gli altri ambienti dell'immobile, che termina sul fondo in un ambiente più ampio; sul disimpegno si aprono due blocchi dei bagni con un anti-WC e due WC, tre stanze e tre balconi;
- **con annessa soffitta** finestrata al **piano 6,** di forma regolare**.**

A confine con: distacco su via Acireale, ufficio sub. 528, corte condominiale, salvi altri e diversi confini (l'ufficio); soffitta n. A02, soffitta n. A04, corridoio di accesso, salvi altri e diversi confini (la soffitta).
Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **925**, part. **27**, sub. **512** (già sub. 506 ex sub. 3 cat. D/7), z.c. 3, viale Castrense n. 6 piano 1-6, cat. A/10, cl. 1, cons. vani 6 vani, superf. cat. tot. 170 mq – escluse aree scoperte mq 170, r.c. € 3.284,67

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di progetti n. 27593/61- 27594/61 e Licenze edilizie nn. 1717 e 1718 del 21/07/1961, progetto n. 15341/62 e Licenza edilizia in variante n. 222/B del 09/11/1962.
Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Abitabilità n. 972 del 06/08/1963.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

Per i beni sopra descritti, precedentemente in maggior consistenza unitamente ai beni di cui agli altri lotti, sono state poi rilasciate: in data 19/11/1979 la Concessione edilizia n. 2763/C su prog. 30615/79 per demolizione e ricostruzione tramezzatura e cambio di destinazione ad ufficio; in data 29/11/1997 la Concessione edilizia in sanatoria n. 73942 per il posizionamento dei condizionatori in facciata (1 piano e prospetti); DIA n. 45285 del 16/07/2007 (protocollo del Municipio IX n. 48580) per diversa distribuzione interna degli uffici (all'epoca unico immobile) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti; DIA n. 93477 del 8/05/2014 per frazionamento dell'immobile originario in maggior consistenza a cinque unità a uso con nuovi tipi prot. n. 106250 del 23/05/2014) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti, da cui sono derivati tutti gli immobili attuali.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria e gli elaborati progettuali dell'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate le seguenti difformità meglio descritte in perizia:

- diversa distribuzione interna e presenza di due ambienti ciechi adibiti a deposito e sala tecnica CED

per cui attualmente il bene è composto da: un corridoio-disimpegno a tutti gli altri ambienti dell'immobile, che termina sul fondo in un ambiente più ampio a uso archivio; sul disimpegno si aprono due blocchi dei bagni con un anti-WC e due WC, un ampio locale deposito privo di finestre, quattro stanze, una sala tecnica e tre balconi.

- in catasto la scheda grafica della planimetria della soffitta è errata;
- la soffitta non è rappresentata nella DIA in quanto le soffitte al piano 6, oggi dotate di finestre e ingressi autonomi dal corridoio di accesso, da elaborato progettuale costituivano un unico ambiente con accesso dal terrazzo condominiale privo di finestre.

Le suddette difformità, eccezion fatte per le variazioni delle tramezzature interne probabilmente sanate con il rilascio dell'abitabilità e rientranti nelle tolleranze costruttive, dovranno essere ripristinate in conformità al titolo edilizio mediante pratiche edilizie in sanatoria con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni.
Si precisa, tuttavia, che per l'ufficio andranno corretti i dati di superficie in quanto il dato di superficie catastale riportato in visura è il medesimo sia per l'area "totale" che per l'area "totale escluse aree scoperte" (il dato catastale non discrimina i balconi).

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e impianti, beni comuni, oneri condominiali e arretrati, e formalità pregiudizievoli come in perizia.
L'APE, con attribuzione di classe energetica G, è scaduta.
Non è stato possibile aggiornare l'APE per carenza di documentazione relativa alla caldaia condominiale.

L'immobile è locato in forza di contratto di affitto, opponibile alla procedura, sottoscritto in data 6/11/2018, con decorrenza dal 8/11/2018 e prima scadenza al 7/11/2024 rinnovabile di altri sei anni, al canone annuo di € 31.200.000, pari a € 7.800,00 trimestrali, registrato in data 16/11/2018 al n. 010834 – serie 3T.

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

al valore d'asta di Euro 518.000,00 (cinquecentodiciottomila/00)
offerta minima Euro 388.500,00 (trecentottantottomilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 20.000,00 (ventimila/00)

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

LOTTO 4

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzioni di fabbricato in **Comune di Roma**, con accesso indipendente da **Via Acireale n. 31,** e precisamente:

- unità immobiliare ad uso ufficio, posta al **piano T**, catastalmente composta da: un unico ambiente, illuminato ed aerato da due finestre basculanti poste al disopra della vetrina di accesso, con un bagno cieco con aeratore.

A confine con: distacco su via Acireale, immobile sub. 511, negozio civico n. 29, salvi altri e diversi confini

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **925**, part. **27**, sub. **510** (già sub. 506 ex sub. 3), z.c. 3, via Acireale n. 31 piano T, cat. A/10, cl. 1, cons. vani 1, superf. cat. tot. 19 mq – escluse aree scoperte mq 19, r.c. € 547,44.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di progetti n. 27593/61- 27594/61 e Licenze edilizie nn. 1717 e 1718 del 21/07/1961, progetto n. 15341/62 e Licenza edilizia in variante n. 222/B del 09/11/1962.

Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Abitabilità n. 972 del 06/08/1963.

Per i beni sopra descritti, precedentemente in maggior consistenza unitamente ai beni di cui agli altri lotti, sono state poi rilasciate: in data 19/11/1979 la Concessione edilizia n. 2763/C su prog. 30615/79 per demolizione e ricostruzione tramezzatura e cambio di destinazione ad ufficio; in data 29/11/1997 la Concessione edilizia in sanatoria n. 73942 per il posizionamento dei condizionatori in facciata (1 piano e prospetti); DIA n. 45285 del 16/07/2007 (protocollo del Municipio IX n. 48580) per diversa distribuzione interna degli uffici (all'epoca unico immobile) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti; DIA n. 93477 del 8/05/2014 per frazionamento dell'immobile originario in maggior consistenza a cinque unità a uso con nuovi tipi prot. n. 106250 del 23/05/2014) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti, da cui sono derivati tutti gli immobili attuali.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria e gli elaborati progettuali dell'ultimo titolo edilizio è emersa la sostanziale conformità urbanistica e la sussistenza di difformità catastali, e precisamente:

- la presenza all'interno del locale di un bagno al di fuori del perimetro e della sagoma del locale stesso.

Tale difformità, a parere dell'Esperto, è riconducibile a una errata rappresentazione grafica che andrà regolarizzata con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e impianti, beni comuni, oneri condominiali e arretrati, e formalità pregiudizievoli come in perizia.

L'APE, con attribuzione di classe energetica G, è scaduta.

Non è stato possibile aggiornare l'APE per carenza di documentazione relativa alla caldaia condominiale.

L'immobile è libero e le chiavi sono nella disponibilità del custode.

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

al valore d'asta di Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00)
offerta minima Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 4.000,00 (quattromila/00)

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

LOTTO 5

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su porzioni di fabbricato in **Comune di Roma**, con accesso diretto da **via Castrense nn. 5/B e 5/C** (catastalmente Via Acireale n. 35-39), e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso ufficio**, posta al **piano T**, catastalmente composta da: un ampio ambiente, adibito ad accettazione/segreteria e sala d'attesa, un locale privo di finestre adibito ad ufficio, un corridoio, tre sale mediche, due servizi igienici e sei locali tecnici o depositi.

A confine con: distacco su via Acireale, distacco su via Castrense, immobile sub. 510, salvi altri e diversi confini.
Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio **925**, part. **27**, sub. **511** (già sub. 506 ex sub. 3), z.c. 3, via Acireale n. 35-39 – Viale Castrense n. 5B-5C piano T, cat. A/10, cl. 1, cons. vani 5, superf. cat. tot. 166 mq – escluse aree scoperte mq 166, r.c. € 2.737,22.

Il fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato edificato in forza di progetti n. 27593/61- 27594/61 e Licenze edilizie nn. 1717 e 1718 del 21/07/1961, progetto n. 15341/62 e Licenza edilizia in variante n. 222/B del 09/11/1962.
Per l'intero edificio è stata rilasciata l'Abitabilità n. 972 del 06/08/1963.
Per i beni sopra descritti, precedentemente in maggior consistenza unitamente ai beni di cui agli altri lotti, sono state poi rilasciate: in data 19/11/1979 la Concessione edilizia n. 2763/C su prog. 30615/79 per demolizione e ricostruzione tramezzatura e cambio di destinazione ad ufficio; in data 29/11/1997 la Concessione edilizia in sanatoria n. 73942 per il posizionamento dei condizionatori in facciata (1 piano e prospetti); DIA n. 45285 del 16/07/2007 (protocollo del Municipio IX n. 48580) per diversa distribuzione interna degli uffici (all'epoca unico immobile) con fine lavori non fornita dagli uffici competenti; DIA n. 93477 del 8/05/2014 per frazionamento dell'immobile originario in maggior consistenza a cinque unità a uso con nuovi tipi prot. n. 106250 del 23/05/2014) con fine lavori non fornita dagli uffici compenti, da cui sono derivati tutti gli immobili attuali.
A seguire, per il bene in questione, sono state presentate:
CILA n. 212836 in data 30/10/2014 per opere interne e sostituzione infissi esterni, con fine lavori al 4/03/2015 prot. 41079;
CILA n. 245914 in data 16/12/2014 per opere interne;
CILA n. 41069 in data 4/03/2015 per rettifica errati dati catastali nella CILA precedente;
SCIA n. CI40936 in data 1/03/2016 senza opere edili per rilascio autorizzazione strutture di attività sanitarie e socio-sanitarie per l'accreditamento ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 4/2003, con fine lavori al 14/03/2016 prot. 50341.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria e gli elaborati progettuali degli ultimi titoli edilizi è emersa la sostanziale conformità urbanistica e castale dell'immobile.

Destinazione urbanistica, eventuali vincoli, stato d'uso e impianti, beni comuni, oneri condominiali e arretrati, e formalità pregiudizievoli come in perizia.
Non è presente l'APE e non sono visibili i termosifoni dell'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato.

L'immobile è locato in forza di contratto di affitto, opponibile alla procedura, sottoscritto in data 1/06/2023, con decorrenza dal 1/06/2023 e prima scadenza al 31/05/2029 rinnovabile di altri sei anni, al canone annuo di € 36.000.000, pari a € 3.000,00 mensili, registrato in data 8/06/2023 al n. 004613 – serie 3T, oggi in uso alla cessionaria di azienda.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

al valore d'asta di Euro 531.000,00 (cinquecentotrentunomila/00)
offerta minima Euro 398.250,00 (trecentonovantottomiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 20.000,00 (ventimila/00)

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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]

[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.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[2]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23.59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **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

---

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.

[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.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[3].
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 cauzione[4];
n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[5];
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

[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**.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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 fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc.…., effettuate in separato modulo

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica[6]

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

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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.

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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.

[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, allegherà 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

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato[7] 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:

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 elettronica[8];

[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

[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)

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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 debitrici 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.
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

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e

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'acquisito 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, 9/11/2026

Il Professionista Delegato
avv. Angela Maria Lorena Cordaro

Firmato Da: CORDARO ANGELA MARIA LORENA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 143aab26d6e2d66e