



SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MARCO GIULIANO AGOZZINO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 158/2024 DI R.G.E.I.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG DI ROMA SRL TEL. 06.89569801

E-MAIL: PVP@VISITEIVGROMA.IT - PEC: IVGROMA@ASSOCIAZIONEIVG.LEGALMAIL.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

Il Notaio Elisa Puglielli, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Roma con ordinanza emessa in data 15 luglio 2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste del gestore della vendita, **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**, sita in Roma, Viale delle Milizie n. 8, piano terra, e tramite il portale dello stesso www.astetelematiche.it – **il giorno 22 dicembre 2026, alle ore 14:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Viale di Trastevere, nn. 283-285, e precisamente:

- locale ad uso commerciale sviluppantesi su due livelli: piani seminterrato e terra, collegati mediante una scala interna, composto di un grande ambiente in cui viene esercitata l'attività di bar al piano terra e di locali accessori costituiti da un magazzino, uno spogliatoio e servizi igienici al piano seminterrato; confinante con Viale di Trastevere, Via Chiappini, androne d'ingresso del fabbricato con ingresso dal civico 281 di Viale di Trastevere, salvo altri.

La suddetta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 452, particella 26, sub. 5, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 54, superficie catastale totale mq 75, Rendita Catastale Euro 3.048,23.

Come precisato nella perizia versata in atti, a cui si rinvia, l'Esperto estimatore ha rilevato, nel confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, una non conformità della distribuzione interna del piano seminterrato, che non ha incidenza sulla consistenza catastale essendo determinata in superficie e non in termini di vani.

Ai sensi della normativa edilizio-urbanistica, nella relazione peritale depositata agli atti, cui si rinvia, l'esperto estimatore ha rilevato che:

- le opere di costruzione dell'edificio di cui fa parte la porzione immobiliare sopra descritta sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono state eseguite in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 26 marzo 1953 n. 572 (progetto prot. n. 4629 del 25 febbraio 1953);

- il fabbricato è dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Roma in data 28 settembre 1954, n. 944, nel quale non sono indicate le porzioni ubicate al piano nel sottosuolo

che con tutta evidenza sono state realizzate in corso di costruzione come anche risulta dalla documentazione catastale del 27 dicembre 1954; le strutture sono state collaudate con il certificato di collaudo depositato in prefettura il 22 settembre 1954, al n. 3911;

- il raffronto tra il progetto approvato e la restituzione del rilievo effettuato ha messo in evidenza alcune difformità consistenti:

i) nella minor consistenza dell'unità immobiliare attuale a confronto con quella rappresentata nel grafico di progetto: il locale commerciale aveva il vano principale di maggiore consistenza, con quattro vetrine sulla strada privata (Via Filippo Chiappini), e dei vani accessori, anti bagno e bagno, quest'ultimo dotato di finestra nella chiostrina, al piano terreno; al piano interrato era prevista la cantina del negozio, non direttamente collegata al piano terreno, costituita da un unico ambiente di consistenza diversa dall'attuale. Il fatto che le descritte difformità, in termini di consistenza, siano state realizzate in corso di costruzione trova oggettivo riscontro nella documentazione catastale del 1954 e, ovviamente, in quella successiva del 1964;

ii) una diversa distribuzione degli spazi interni che riguarda la porzione al piano seminterrato, realizzata in epoca successiva alla costruzione; di tale diversa distribuzione degli spazi interni non vi è evidenza nella planimetria catastale.

Per ricondurre l'unità immobiliare ad uno stato legittimo, e non potendo ripristinare lo stato previsto nel progetto, sarà necessaria la presentazione da parte dell'aggiudicatario di una pratica edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e smi.

L'intervento effettuato in fase di realizzazione dell'edificio potrà essere regolarizzato con la procedura indicata all'art. 34-bis, commi 1, 2 e 3 del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380, con il pagamento della sanzione indicata al comma 5 dell'art. 36-bis della stessa norma, visto che nel rapporto di abitabilità non viene fatto alcun riferimento a dette difformità. Degli oneri per detta procedura edilizia si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. La procedura sopra descritta tiene conto del fatto che, a giudizio dell'esperto estimatore, le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo sopra citato e pertanto le difformità non riguardano l'aspetto strutturale. Il fatto che la difformità sia stata realizzata in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, trova oggettivo riscontro nella documentazione catastale.

La diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella divisione in due porzioni del bagno (la cui realizzazione deve ritenersi regolarizzata con la procedura descritta al precedente capoverso), nella realizzazione di un anti bagno e nella realizzazione di due ambienti adibiti a "spogliatoio" e "locale di deposito" può essere regolarizzata con la procedura indicata all'art. 6bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380; degli importi che saranno dovuti per il pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e degli onorari professionali, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Circa la prassi consolidata nel Comune di Roma di non autorizzare i servizi igienici nei locali nel sottosuolo l'esperto estimatore ritiene che il bagno rappresentato nelle planimetrie catastali deve ritenersi regolarizzato con la descritta procedura mentre l'intervento successivo ha solo comportato la suddivisione del vano in due vani di minori dimensioni.

Si precisa che, al fine dell'ottenimento della licenza edilizia sopra citata è stato stipulato a favore del Comune di Roma l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Marini di Roma data 18 marzo 1953, rep. 24768/10103 con il quale la società costruttrice si è impegnata, per sé e suoi aventi causa, a *"mantenere, in buono stato, la strada privata di accesso al costruendo edificio, ai sensi dell'art. 87 del Regolamento Edilizio unicamente nel tratto fronteggiante la sua proprietà e vincola tutte le zone di distacco, come alla planimetria allegato A. l'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli Uffici dei registri Immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata, senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la Società all'impegno che, con il presente atto, assume verso il Comune di Roma, e, che, graverà, come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la Società e aventi causa ..."*.

Non è stata fornita documentazione relativa alla conformità degli impianti alla normativa vigente

in materia di sicurezza, né alla prestazione energetica (Attestato di Prestazione Energetica) della porzione immobiliare in oggetto.

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 1° marzo 2010, registrato a Roma 7, in data 11 marzo 2010, e quindi opponibile alla procedura, con scadenza in data 28 febbraio 2028. Il custode giudiziario, con mail dell'8 agosto 2025, ha notificato formale diniego di rinnovo del contratto alla scadenza del 28 febbraio 2028. Il canone di locazione è stato originariamente pattuito in Euro 1.450 (millequattrocentocinquanta). Nel contratto di locazione è indicato, all'art. 3, che *"... Ai fini dell'artt. 34 e seguenti della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il conduttore dichiara che la sua attività NON RIENTRA tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge un'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione. Pertanto, il conduttore riconosce l'inapplicabilità al presente contratto del diritto all'indennità per perdita di avviamento. Ad ogni modo il conduttore dichiara che l'eventuale perdita di avviamento non spetta in ogni caso, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone di locazione pattuito ..."*. Sarà rimessa agli eventuali offerenti la valutazione circa la necessità di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale al conduttore e l'entità della stessa, nonché circa la regolamentazione della restituzione della cauzione versata. Per tutte le altre pattuizioni contenute nel contratto di locazione si rimanda alla copia dello stesso allegata sotto la lettera "E" all'elaborato peritale. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

al valore d'asta di Euro 189.000,00 (centottantanovemila/00);

offerta minima Euro 141.750,00 (centoquarantunomilasettecentocinquanta/00).

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).**

LOTTO 2

Piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte di villino a schiera sito in Roma, località Casalpalocco, Via Isocrate nn. 42-44, e precisamente:

a) unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su tre livelli: piano seminterrato, rialzato e primo sul rialzato, collegati tra loro mediante una scala interna, composta al piano seminterrato di un vano lavanderia, un vano cantina e disimpegno; al piano rialzato di ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, disimpegno, chiostrina scoperta, un giardino antistante al livello strada ed un giardino retrostante con patio; al piano primo sul rialzato di quattro camere e tre bagni, di cui uno all'interno di cui uno all'interno di una camera; confinante nel suo insieme con le unità immobiliari contraddistinte con gli interni tre e cinque, Via Isocrate, salvo altri;

b) box auto pertinenziale posto al piano seminterrato, cui si accede solo dalla rampa esterna di proprietà esclusiva dipartentesi dal cancello al civico n. 42 di Via Isocrate, distinto con il numero 4 (quattro), confinante con l'unità abitativa sopra descritta alla lettera a) su due lati, l'unità immobiliare contraddistinta con l'interno cinque, salvo altri.

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1114:

.. particella 396 sub. 2, graffata con la particella 415 sub. 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, vani 11, superficie catastale totale mq 223, superficie catastale totale escluse aree mq 216, Rendita Catastale Euro 1.931,55 (l'unità abitativa);

.. particella 396, sub. 1, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 38, Rendita Catastale Euro 44,16 (il box auto).

Come precisato nella perizia versata in atti, a cui si rinvia, l'Esperto estimatore ha rilevato che, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, non sono emerse difformità che possano incidere sulla rendita catastale; tuttavia, la porzione immobiliare, nelle mappe del Catasto dei Terreni, è identificata con diversa numerazione: l'edificio che ricomprende le porzioni in oggetto è rappresentato nelle mappe catastali al foglio 1114 con la particella 2267,

mentre le aree scoperte annesse all'abitazione sono contraddistinte con i numeri di particella 2276 e 2282 (la rampa, solamente accennata nella planimetria catastale, insiste sull'area identificata presso il Catasto dei Terreni con la particella 2276); la particella 396, con la quale è identificato l'edificio presso il Catasto dei Fabbricati, individua, al Catasto dei Terreni, un'area ubicata nella via Eupoli; per tale motivo si rende opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per l'allineamento dei dati.

Ai sensi della normativa edilizio-urbanistica, nella relazione peritale depositata agli atti, cui si rinvia, l'esperto estimatore ha rilevato che:

- le opere di costruzione del villino a schiera di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono state eseguite in virtù della licenza edilizia in variante rilasciata dal Comune di Roma in data 22 aprile 1967 n. 782 e successiva ulteriore variante rilasciata dal medesimo Comune in data 13 dicembre 1967 n. 2531;
- il villino a schiera è dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Roma in data 19 aprile 1969, n. 291; le strutture sono state collaudate con il certificato di collaudo depositato in prefettura il 25 ottobre 1968, al n. 58899.
- il confronto tra il progetto relativo all'ultima licenza in variante n. 2531/1967 sopra citata e la restituzione del rilievo eseguito ha messo in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari in oggetto al detto progetto in termini di superficie coperta, salvo lievi imprecisioni dovute a grafismo e comunque ricomprese nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, fatta eccezione per alcune opere interne che possono essere sinteticamente così descritte:

.. l'autorimessa al piano seminterrato era collegata, attraverso una porta interna, al disimpegno posto ai piedi della scala allo stesso livello; la porta di comunicazione tra l'autorimessa e l'abitazione non è rappresentata nelle planimetrie catastali del 1973 e pertanto la difformità è stata realizzata, con tutta probabilità, in fase di costruzione dell'edificio;

.. la stanza con bagno interno era prevista con un disimpegno posto proprio in prossimità dell'ingresso al servizio igienico; la parete che delimitava il disimpegno nella stanza da letto è rappresentata nella planimetria catastale e deve ritenersi che l'intervento di demolizione sia stato realizzato in epoca successiva a quella di costruzione.

Dette difformità sono regolarizzabili con la presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva ai sensi dell'art. 6bis del già citato DPR 6 giugno 2001, n. 380; degli importi che saranno dovuti per il pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e degli onorari professionali, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

L'edificio è ricompreso in un ambito gestito dal "Consorzio di Casalpalocco" il cui statuto è depositato agli atti del notaio Clementi del 21 ottobre 1960, rep. 181805, registrato a Roma 1, Ufficio di Atti Pubblici in data 2 novembre 1960 al n. 2750, mod. 71/m serie B Mod 1 Vol. 28 modificato con delibera assembleare del 26 aprile 1966, verbalizzata con verbale negli atti del notaio Guidi in pari data, rep.n. 97350 registrato a Roma in data 13 maggio 1966 al n. 8487 Vol. 1246 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1.

Si precisa che, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione del comprensorio residenziale in cui sono inserite le porzioni immobiliari in oggetto è stata stipulata tra la società costruttrice ed il Comune di Roma la Convenzione e cessione gratuita di aree a rogito del notaio Giorgio Albertazzi di Roma in data 2 novembre 1960 e trascritta a Roma il 9 dicembre 1960 al n. 45217 di formalità.

Non è stata fornita documentazione relativa alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, né alla prestazione energetica (Attestato di Prestazione Energetica) della porzione immobiliare ad uso abitativo in oggetto.

Gli immobili risultano occupati da terzi in virtù di contratto di locazione agevolata a canone concordato, sottoscritto in data 4 giugno 2024, della durata di anni tre, rinnovabili per ulteriori due, registrato a Roma 7 in data 26 giugno 2024, al n. 3320, serie 3T, non opponibile alla procedura, per cui sono in corso di liberazione.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.
Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

**al valore d'asta di Euro 536.000,00 (cinquecentotrentaseimila/00);
offerta minima Euro 402.000,00 (quattrocentoduemila/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).

LOTTO 3

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato edificio "A", sito in Roma, Via dei Cristofori nn. 22-24, e precisamente:

- locale commerciale posto al piano terra, con due accessi, composto di due ingressi, due vani rispettivamente retrostanti a ciascun ingresso e privi di illuminazione, disimpegno e bagno con antibagno, con annessa area esterna latitante gli accessi, estesa fino al marciapiede; confinante con Via dei Cristofori, negozi con accessi dai civici numeri 20 (venti) e 26 (ventisei) della stessa via e corte condominiale.

La suddetta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 352, particella 1253, sub. 3, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 55, Rendita Catastale Euro 1.164,61.

Come precisato nella perizia versata in atti, a cui si rinvia, l'Esperto estimatore ha rilevato che, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, sono emerse difformità riconducibili alla sola area esterna che non è rappresentata sulla planimetria catastale in banca dati: per tale motivo si rende opportuna la presentazione di un atto di aggiornamento catastale.

Ai sensi della normativa edilizio-urbanistica, nella relazione peritale depositata agli atti, cui si rinvia, l'esperto estimatore ha rilevato che:

- le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono state eseguite in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 19 marzo 1962 n. 1265 e successiva licenza in voltura rilasciata dal medesimo Comune in data 18 gennaio 1963 n. 18/E;

- il fabbricato è dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Roma in data 18 giugno 1963, n. 764;

- il confronto tra il progetto e la restituzione del rilievo eseguito, ha messo in evidenza una non conformità dell'unità immobiliare al detto progetto che prevedeva un unico locale al civico 24 di Via dei Cristofori, mentre la porzione al civico 22 di detta via era messa in comunicazione con le altre porzioni limitrofe: il rapporto di abitabilità indica "Costruzione conforme al progetto approvato" ma il certificato di abitabilità n. 764/1963, sopra citata, reca già l'indicazione di un unico locale con accesso dai civici 22 e 24 di Via dei Cristofori; pertanto, le modifiche sono state apportate in fase di costruzione; le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo allegato alla richiesta di agibilità e pertanto le eventuali difformità non riguardano l'aspetto strutturale; l'irregolarità non può essere ascritta alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento, realizzato in attuazione di un titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere regolarizzato con la presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una SCIA ai sensi dell'art. 34ter, comma 1, del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380: degli importi che saranno dovuti per il pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e degli onorari professionali, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima;

- per interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al "... *cambio di destinazione funzionale per realizzazione di un laboratorio/toiletta per animali mediante redistribuzione degli spazi interni e rifacimento degli impianti idrici elettrici e climatizzazione ...*" è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 14 ottobre 2014, prot. n. 95905 (di cui non è stato reperito l'elaborato grafico), in relazione alla quale è stata presentata la comunicazione di fine lavori, in data 18 dicembre 2014, prot. n. 115773. Senza entrare nel merito della validità del

titolo edilizio (non sono garantiti i necessari ricambi d'aria per i vani indicati come "laboratorio" e la situazione *ante operam* non tiene conto della situazione indicata nei grafici di progetto), si ritiene opportuna la presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una procedura edilizia per il ripristino della destinazione commerciale dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Si precisa che, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato stipulato a favore del Comune di Roma l'atto d'obbligo a rogito Notaio Domenico Federici di Roma, in data 30 marzo 1962, rep. n. 23240, trascritto a Roma in data 4 aprile 1962 al n. 16450 di formalità, con il quale la società costruttrice si impegnavano, per se e suoi aventi causa a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di cui fa parte il fabbricato "*al servizio delle costruzioni progettate ...*".

Non è stata fornita documentazione relativa alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, né alla prestazione energetica (Attestato di Prestazione Energetica) della porzione immobiliare in oggetto.

L'immobile è nella disponibilità della parte eseguita, per cui è in corso di liberazione.

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

Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

al valore d'asta di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00);

offerta minima Euro 63.750,00 (sessantatre milasettecentocinquanta/00).

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).

LOTTO 4

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato edificio "A", sito in Roma, Via dei Cristofori n. 16, e precisamente:

- locale commerciale posto al piano terra, composto di un vano ad uso negozio, con retrostante vano deposito e bagno con antibagno, con annessa area esterna latitante l'accesso, estesa fino al marciapiede; confinante con Via dei Cristofori, locali con accessi dai civici numeri 14 (quattordici) e 18 (diciotto) della stessa via e corte condominiale.

La suddetta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 352, particella 1253, sub. 6, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 58, Rendita Catastale Euro 1.138,79.

Come precisato nella perizia versata in atti, a cui si rinvia, l'Esperto estimatore ha rilevato che, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, sono emerse le seguenti difformità: l'unico ampio locale rappresentato nella planimetria catastale è stato diviso in due ambienti (uno sul fronte stradale e l'altro sul retro), la porta di accesso all'antibagno ha una posizione differente e l'area esterna di proprietà non è graficizzata; per tale motivo si rende opportuna la presentazione di un atto di aggiornamento catastale. Nella planimetria catastale è altresì rappresentato il vano ascensore presente nell'androne condominiale.

Ai sensi della normativa edilizio-urbanistica, nella relazione peritale depositata agli atti, cui si rinvia, l'esperto estimatore ha rilevato che:

- le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e sono state eseguite in virtù della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 19 marzo 1962 n. 1265 e successiva licenza in voltura rilasciata dal medesimo Comune in data 18 gennaio 1963 n. 18/E;

- il fabbricato è dotato del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Roma in data 18 giugno 1963, n. 764;

- il confronto tra il progetto e la restituzione del rilievo eseguito, ha messo in evidenza una non conformità dell'unità immobiliare al detto progetto: è stata modificata la distribuzione interna del locale in quanto nel retro-negozio, che attualmente ha dimensioni differenti, è presente anche una finestra non graficizzata nel progetto originario, con conseguente mutazione della posizione della

finestra del bagno: gli interventi riferiti alle citate finestre sono stati realizzati in fase di costruzione dell'edificio, come dimostrato dalla planimetria catastale del 1964. Il rapporto di abitabilità non segnala difformità e pertanto l'irregolarità non può essere ascritta alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento, realizzato in attuazione di un titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere regolarizzato con la presentazione, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 34ter, comma 1, del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380 dei cui costi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. La procedura sopra descritta tiene conto del fatto che, a giudizio dell'esperto estimatore, le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo allegato alla richiesta di agibilità e pertanto le eventuali difformità non riguardano l'aspetto strutturale. Gli ulteriori interventi realizzati nell'unità immobiliare, che hanno comportato la realizzazione del tramezzo che divide il vano principale dal retro e lo spostamento della porta di accesso all'antibagno, non sono regolarizzabili con la presentazione di una CILA perché detto vano principale ha una profondità superiore ai m 7,00 indicati nel regolamento edilizio comunale. Pertanto, si renderà necessario, a cura e spese dell'aggiudicatario, un intervento di adeguamento che comporterà la demolizione e ricostruzione di detto tramezzo in modo che la posizione dello stesso risponda alle caratteristiche indicate nel regolamento edilizio oppure la sola demolizione in modo che il locale possa fruire del vano finestra posta sul retro che funge da finestra di riscontro; dei relativi costi si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Non è stata fornita documentazione relativa alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, né alla prestazione energetica (Attestato di Prestazione Energetica) della porzione immobiliare in oggetto.

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 4 giugno 2018, per la durata di anni sei, rinnovabile per ulteriori sei, e quindi con scadenza al 31 maggio 2030, con un canone mensile pattuito in Euro 600 per il sesto anno ed i successivi, registrato in data 7 giugno 2018, al n. 7253, serie 3T, e quindi opponibile alla procedura.

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

Si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

al valore d'asta di Euro 68.000,00 (sessantottomila/00);

offerta minima Euro 51.000,00 (cinquantunomila/00).

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 2015¹.

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.

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.mvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015³.

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:

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>.

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;

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato;
 - i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
 - l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione⁴;
 - n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁵;
 - p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di 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

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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.

atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁶.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni 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

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.

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° comma, 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..

[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, allegnerà 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

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.

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, comma 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;

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).

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 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 artt. 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*: 0586/20141, a mezzo mail: assistenza@astetelematiche.it o presso la sala d'aste suindicata.

Roma, lì 8 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Elisa Puglielli